



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport belge

Partie 1- La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

Rapporteur national :
Prof. Dr. Vincent Sagaert
Professeur Université de Leuven
Directeur Institut du droit des biens

La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

- 1. La propriété est-elle définie légalement, avec quelles prérogatives (quelles utilités de la chose) reconnues appartenir au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? La propriété immobilière fait-elle l'objet d'une définition spécifique ?**

La propriété est définie, en droit belge, dans l'article 3.50 du nouveau Code civil belge : « Le droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers. » Cette définition est plus « relativiste » que la définition précédente traditionnelle de l'article 544. Elle ne comporte plus l'aspect « *de la manière la plus absolue* » et elle a ajouté que les droits des tiers, des droits subjectifs, peuvent limiter les pouvoirs du propriétaire. Ainsi, des limitations peuvent découler non seulement du droit objectif, mais aussi des droits subjectifs.

- 2. Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale, ... ? Quels en sont les traits principaux ? (renvoi au thème 2 pour un exposé plus détaillé et les questions d'exploitation).**

Il n'y a pas, en droit belge, de propriété coutumière.

- 3. Est-il possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire ? Si oui, à quelles conditions ?**

Le propriétaire peut, bien entendu, limiter ses pouvoirs d'usage et de jouissance de son bien. Il peut, par exemple, donner son bien en location (pour max. 99 ans), le grever de droits réels d'usage, etc. L'article 3.53 du Code civil belge impose des restrictions relatives aux possibilités de limiter les pouvoirs de disposition : « Le propriétaire peut accepter une limitation de son pouvoir de disposition d'un bien, sous les conditions impératives qu'elle soit limitée dans le temps et qu'elle réponde à un intérêt légitime. » Cette double restriction, qui traduit les conditions jurisprudentielles dans l'ancien droit, vise à éviter les dommages causés par la « mainmorte » sous l'Ancien Régime. Cette limitation se présente, par exemple, dans des cas de figure de sûretés négatives, ou encore au sein des donations imposant une limitation aux pouvoirs d'aliéner les biens donnés.

4. La propriété immobilière du sol peut-elle appartenir aux personnes privées (par opposition à l'Etat, la Nation, le Peuple, la collectivité ou le groupe social (tels les habitants d'un village, un peuple autochtone, ...)) ?

On distingue la propriété privée et la propriété publique. La plupart du territoire belge appartient aux personnes privées. La propriété appartenant aux personnes publiques se distingue entre le domaine public et le domaine privé. Les biens publics appartiennent au domaine privé, sauf s'ils sont affectés au domaine public (art. 3.45 du Code civil belge). Les biens du domaine public ne sont pas susceptibles de prescription acquisitive par une autre personne privée ou publique et ne peuvent faire l'objet d'une accession en faveur de toute autre personne privée ou publique ou de tout autre mode originaire d'acquisition. Toutefois, il peut exister un droit personnel ou réel d'usage sur un bien du domaine public dans la mesure où la destination publique de ce bien n'y fait pas obstacle.

5. La propriété peut-elle être temporaire ? Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques à effet réel qui confèrent des prérogatives semblables à celles de la propriété (fiducie, volumes, ouvrages, plantations) ? A ce stade, est demandée une simple énumération. Existe-t-il un numerus clausus de ces droits ou techniques ?

Une propriété temporaire est, en règle générale, impossible en droit belge. On accorde généralement une nature perpétuelle au droit de propriété. Il y a déjà eu différentes tentatives pour introduire une fiducie généralisée en droit belge, dernièrement encore lors de l'introduction du nouveau Code civil en droit belge (2020). Ces tentatives ont échoué, principalement pour des raisons fiscales, quoique des discussions sur l'importance pratique de la division du droit de propriété ont également émergé lors du débat parlementaire.

Pourtant, le législateur a reconnu des applications légales de la fiducie qui entraînent des effets (et protection) au niveau des droits réels. Le principal exemple est, sans doute, le compte tiers appartenant aux avocats, huissiers de justice, notaires ou agents immobiliers. Ces comptes échappent, sur base de l'article 3.37 du Code civil belge, au concours entre les créanciers du titulaire du compte et toutes les opérations afférentes à ces créances peuvent être opposées à la masse pour autant qu'elles aient un lien avec l'affectation de ces sommes, titres et valeurs au porteur. Ces sommes, titres et valeurs au porteur sont également exclus de la liquidation du régime matrimonial et de la succession du titulaire du compte.

Finalement, il est important de signaler que le droit belge donne une portée large au droit de superficie. Il s'agit d'un droit réel d'usage qui confère à son titulaire la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations (art. 3.177 du Code civil belge). Le droit de superficie a une durée maximale, en principe, de 99 ans, mais peut avoir, un caractère perpétuel dans des circonstances exceptionnelles, notamment 1° soit à des fins de domanialité publique; 2° soit pour permettre la division en volumes d'un ensemble

immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune (art. 3.180, par. 2 du Code civil belge).

Le droit d'emphytéose est souvent perçu comme une quasi-propriété, car ce droit confère un droit réel général à son titulaire, sous la seule réserve de ne pas diminuer la valeur du bien (art. 3.167 du Code civil belge), pour une longue durée (99 ans au maximum). Les origines historiques de ce droit, qui dans l'Ancien Régime s'était transformé en *dominium utile*, n'est pas étranger à cette conception. En outre, l'emphytéote devient normalement propriétaire des ouvrages et plantations réalisés par lui, en application d'un droit de superficie-conséquence (art. 3.182 du Code civil belge), ce qui renforce encore la similarité avec une quasi-propriété. Pourtant, il s'agit dans le cadre d'un droit d'emphytéose d'un droit réel d'usage et non pas d'un droit de propriété.

6. Les diverses formes juridiques visées ci-dessus (question 5) sont-elles mobilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accession à l'habitat (par exemple, community land trust, bail réel solidaire, habitat intergénérationnel) ? Répondez sur les principes.

Normalement, et surtout pour des finalités résidentielles, la propriété reste largement l'outil juridique le plus répandu au niveau des droits réels. La plupart des résidents belges sont propriétaires de leur maison ou locataires. Pourtant, de nouvelles formes de propriété sont en train de gagner du terrain, à cause d'une crise de logement. Beaucoup de gens, spécialement les jeunes familles, n'ont pas l'argent pour acquérir une maison en propriété immédiatement et préfèrent louer une maison. Des outils juridiques 'hybrides' ont vu naissance. Ainsi, l'emphytéose est parfois utilisée pour permettre à l'utilisateur d'acquérir un droit réel d'usage sans devoir déboursier immédiatement toute la valeur vénale du bien immobilier. Souvent, une telle emphytéose inclut une option d'achat et/ou un droit de préemption, ce qui facilite l'acquisition de l'immeuble ultérieurement.

Le community land trust (CLT) est en expansion, mais toujours dans une phase expérimentale, en droit belge. Il y a différents projets de CLT dans les grandes villes, où les autorités municipales ont lancé des projets en partenariat avec des partenaires privés, notamment à Bruxelles, Gand et Leuven. Ce sont toujours des projets expérimentaux qui ne sont pas encore au stade structurel.

7. La propriété immobilière peut-elle appartenir aux personnes publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que cette propriété immobilière relève du domaine public (intérêt général, services publics) ou du domaine privé de ces personnes ?

Les personnes publiques peuvent être propriétaires de biens immobiliers. Les biens publics appartiennent au domaine privé, sauf s'ils sont affectés au domaine public (art. 3.45 du Code civil belge). Les biens du domaine public ne sont pas susceptibles de prescription acquisitive par une autre personne privée ou publique et ne peuvent faire l'objet d'une accession en faveur de toute autre personne privée ou publique ou de tout autre mode originaire d'acquisition. On en déduit

généralement que les biens appartenant au domaine public sont hors du commerce. Toutefois, le nouveau Code civil belge a introduit une exception généralisée à cette conception de départ : il peut exister un droit personnel ou réel d'usage sur un bien du domaine public dans la mesure où la destination publique de ce bien n'y fait pas obstacle. Ainsi, le législateur a consacré et généralisé les atteintes au caractère hors commerce des biens publics existant déjà en jurisprudence, notamment pour les servitude et le droit de superficie.

En outre, la possibilité de saisir les biens appartenant aux autorités publiques est limitée par la loi, afin d'assurer la permanence des institutions publiques et de leur fonctionnement (art. 1412bis du Code judiciaire belge). L'insaisissabilité de principe est nuancée par le deuxième paragraphe de l'article 1412bis du Code judiciaire. Il impose à l'organe compétent de chaque personne morale de droit public d'établir, sous forme de déclaration, une liste de ses biens qui peuvent être saisis. À défaut d'une telle déclaration ou si les biens qui y sont repris sont insuffisants pour payer l'intégralité des montants dus, le créancier peut aussi saisir tous les biens qui ne sont *manifestement* pas utiles à ces personnes morales pour l'exercice de leur mission ou pour la continuité du service public. Dans ce cas, l'institution peut s'opposer à la saisie en arguant, notamment, que les biens n'étaient pas saisissables. Il appartient alors au créancier saisissant de démontrer que les biens qu'il a saisis ne sont pas manifestement utiles à l'exercice de la mission de l'institution concernée ou à la continuité du service public, de sorte qu'il était habilité à les saisir.

8. La propriété immobilière peut-elle être collective (indivision, copropriété, société immobilière, etc.) ?

Un bien immobilier peut faire l'objet d'une copropriété entre différentes personnes de droit privé et/ou de droit public. Il y a copropriété lorsque différentes personnes sont titulaires sur un même bien ou ensemble de biens d'un droit de propriété, sans que l'une d'elles puisse faire valoir un droit exclusif sur une partie déterminée de ceux-ci (art. 3.68 du Code civil belge). On distingue, en droit belge, trois formes de copropriété : la copropriété fortuite, la copropriété volontaire et la copropriété forcée, selon leur origine.

9. Le fonds de terre, ou les ouvrages et plantations, peuvent-ils n'appartenir à personne (biens immeubles sans maître, choses communes, biens communs, etc.) ?

Les choses communes ne peuvent être appropriées dans leur globalité. Elles n'appartiennent à personne et sont utilisées dans l'intérêt général, y compris celui des générations futures. Leur usage est commun à tous et est réglé par des lois particulières. Les choses, mobilières et immobilières, sans maître, soit qu'elles n'en aient jamais eu, soit que leur maître ait renoncé à la propriété, peuvent être appropriées conformément à l'article 3.59, § 2, pour les meubles, et à l'article 3.66, pour les immeubles.

II. Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière

1. Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise-t-il solo consensu ou est-il subordonné à des formes ou formalités particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?

Le droit belge connaît un système soi-disant « consensualiste » : la propriété est transférée par le simple consentement des parties sur les éléments substantiels et essentiels du contrat. Pourtant, techniquement, le législateur belge a incorporé l'obligation de donner dans le droit belge, mais celle-ci s'exécute, en principe, par le simple consentement : l'acte juridique translatif ou constitutif se réalise par le seul échange des consentements des parties et l'obligation de donner s'exécute au même moment. Les parties sont présumées consentir dès qu'elles ont convenu de l'obligation de donner (art. 3.14, §2 ; par. 2 du nouveau Code civil belge). Dans des cas spécifiques, le législateur déroge à ce principe de consensualisme. C'est notamment le cas pour la donation d'un bien immobilier, ce qui constitue un contrat solennel (art. 4.158 du nouveau Code civil belge).

Des formalités cadastrales ne sont pas nécessaires en vue de la validité de la vente. Si une parcelle est vendue qui n'est qu'une partie d'une parcelle cadastrale plus vaste, il faudra bien faire une précadastration, mais il s'agit d'une exigence purement administrative qui n'affecte en soi pas la validité du contrat.

En ce qui concerne les droits de préemption, il y a des parcelles qui sont grevées d'un droit de préemption en faveur d'une autorité publique (p.ex. l'administrateur des eaux, l'instance du logement social, etc.). Pour ces parcelles, une vente se fait toujours sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption.

2. Est-il possible de stipuler une clause de réserve de propriété ? Quels en sont les effets ?

La règle du « consensualisme » est de droit supplétif. Les parties peuvent reporter le transfert du droit de propriété ou de la constitution du droit réel sur base de leur volonté commune. Dans le cadre d'une vente d'un bien mobilier, on parle d'une réserve de propriété, qui est reconnue et opposable aux tiers (y compris les créanciers de l'acheteur en cas de concours) par le législateur. La réserve de propriété dans le cadre d'une vente immobilière n'est pas ancrée dans la loi, mais est très usuelle dans la pratique immobilière : les parties stipulent la plupart du temps (notamment lorsqu'un agent professionnel intervient) dans le compromis que la propriété ne sera transférée qu'au moment de la passation de l'acte authentique. Le paiement du prix – sous déduction de l'acompte qui est souvent

payé au moment du compromis – se fait à ce dernier moment et les parties stipulent souvent un transfert de propriété au même moment, en vue de protéger les intérêts du vendeur.

3. Le transfert de propriété emporte-t-il transfert des risques ? Si oui, est-il possible d'y déroger ? Quelles sont les conséquences des désordres survenus sur la chose (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (par exemple, l'avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (par exemple, l'acte de vente) ?

Le droit belge connaît, en principe, la règle « res perit domino » : c'est le propriétaire qui subit les conséquences d'une perte pour force majeure. L'article 5.80 du nouveau Code civil belge est clair à cet égard : « Sauf accord contraire des parties, le transfert de la propriété emporte le transfert des risques. » Ainsi, si la chose vient à périr par un cas de force majeure après que l'obligation de donner a été exécutée, le créancier de la chose ne peut plus en exiger la délivrance, mais reste néanmoins tenu d'en payer le prix.

4. Quelles conditions le transfert de propriété est-il opposable aux tiers ? Est-ce que tous les tiers sont traités de la même manière à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en considération ?

Le transfert de propriété s'opère, en principe, entre les parties et vis-à-vis des tiers par le simple consentement (voy. Supra). Pourtant, certains tiers sont protégés davantage par une règle de publicité. Les actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux, constitutifs, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et hypothèques, sont transcrits en entier dans un registre à ce destiné au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. À défaut de transcription, les actes visés ne sont pas opposables aux tiers de bonne foi qui disposent d'un droit concurrent sur le bien immobilier. Les tiers de mauvaise foi ne sont pas protégés par cette règle : ils doivent respecter l'existence d'un contrat translatif, constitutif ou déclaratif dès sa naissance. Les tiers qui ne disposent pas d'un droit concurrent ne sont pas non plus protégés. Un « droit concurrent » est un droit à effet réel. Un locataire, qui ne dispose pas d'un droit réel, ne bénéficie pas de la règle relative à la publicité.

5. Lorsqu'une personne transfère la propriété d'un immeuble qui ne lui appartient pas, l'acquéreur peut-il néanmoins, dans certains cas et à certaines conditions, en acquérir la propriété ? Le sous-acquéreur serait-il également protégé ?

En principe, la vente d'un bien d'autrui est frappée d'une nullité (art. 1599 de l'ancien Code civil belge). Pourtant, il s'agit d'une nullité relative qui ne peut être invoquée que par l'acheteur. En ce qui concerne la protection de ce dernier, il faut distinguer deux cas de figure. Le premier est celui dans lequel X a vendu le même bien immobilier successivement à Y et à Z. Le conflit entre Y et Z sera résolu selon la règle de l'article 3.30 du nouveau Code civil belge : le premier qui a fait transcrire l'acte de transfert de propriété en premier, va l'emporter au niveau des droits réels.

Un autre cas de figure est celui où X transfère un droit réel immobilier à Y et son propre titre d'acquisition est annulé par après, ce qui entraîne qu'il n'avait pas de pouvoir de disposition au moment de sa vente. Il y a eu un arrêt de la Cour de cassation du 22 janvier 2021 qui énonce que « *L'extinction, avec effet rétroactif, du titre de celui qui a conféré l'hypothèque entraîne celle de l'hypothèque, sous réserve de la protection de tiers qui ont acquis, de bonne foi et à titre onéreux, des droits réels limités. L'extinction du titre n'affecte pas les droits hypothécaires du tiers qui a acquis ses droits de la personne dont le titre avait été transcrit et qui pouvait légitimement croire avoir traité avec le véritable ayant droit. En considérant que l'annulation ex tunc du contrat de vente entraîne l'extinction de l'hypothèque constituée au profit de la demanderesse et que la bonne foi alléguée de la demanderesse ne peut y faire obstacle, et en omettant ainsi de tenir compte, dans son appréciation, de l'application de la doctrine de la confiance légitime, le juge d'appel n'a pas légalement justifié sa décision.* »

Pourtant, cet arrêt fait l'objet de débats profonds sur sa portée. Notamment, il est incertain si cet arrêt peut aussi conférer une protection à l'acquéreur d'un droit de propriété.

6. En pratique, par quelles techniques contractuelles s'opère le transfert de propriété immobilière et quels sont les professionnels du droit compétents pour ce faire ? Quelle durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?

Comme nous l'avons énoncé supra, un transfert de propriété d'un bien immobilier se fait en deux phases. La première phase est celle du compromis, le consentement entre les parties sur les éléments essentiels et substantiels du contrat. Ce consentement est souvent « formalisé » dans un acte sous seing privé. Il est fréquent qu'un agent immobilier intervienne dans le cadre de la rédaction de cet acte, qui est souvent rédigé sur base d'un modèle uniforme. Le cas échéant, les obligations principales des parties – le transfert de propriété dans le chef du vendeur et le paiement du prix dans le chef de l'acheteur – sont sous condition suspensive de la passation de l'acte authentique.

L'acte authentique est passé devant notaire, le plus souvent entre deux et quatre mois après le compromis. Pour des raisons fiscales, l'acte authentique doit être passé dans les quatre mois après la réalisation de la dernière condition suspensive qui est insérée dans l'acte authentique.

Le notaire envoie – par voie électronique – l'acte authentique au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, qui le fait transcrire dans les registres hypothécaires dans les 15 jours après la passation de l'acte authentique.

7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété (propriété répartie par lots, avec partie privative et quotes-parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

Le droit belge prévoit, en effet, des règles spéciales lorsqu'il s'agit du transfert d'un droit de propriété (ou constitution d'un droit réel) sur un lot privatif au sein d'une copropriété forcée d'un immeuble ou groupe d'immeubles. Ces exigences doivent assurer que l'acquéreur est suffisamment informé sur le passif qui pourrait grever le lot acquis, notamment vis-à-vis de l'association des copropriétaires (qui a une personnalité juridique en droit belge). Ces exigences se manifestent dans les deux phases de l'acquisition (voy. supra) et sont insérés dans l'article 3.94 du nouveau Code civil belge. Elles sont très détaillées et élaborées, c'est la raison pour laquelle nous devons les reprendre quasi littéralement.

Premièrement, dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
 - 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 ;
 - 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
 - 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
 - 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
 - 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.
- À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

Dans la phase de la passation de l'acte notarié, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1^{er} :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées dans le 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§ 3. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises sont à charge du copropriétaire sortant.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

8. Lorsqu'un immeuble est vendu à construire ou en voie de construction existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

L'acquisition d'un immeuble à construire ou en voie de construction est régie par la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, dénommée la « Loi Breyne ». La Loi Breyne protège l'achat d'une maison sur plan ou à construire et ne s'applique que si la propriété est située en Belgique. Sa portée est limitée à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage

d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction.

La Loi Breyne vise à assurer, suite à un cas de faillite d'un promoteur immobilier de grande taille dans les années '60, une protection suffisante aux candidats à l'achat d'un bien, vis-à-vis des entrepreneurs et professionnels de la construction.

La Loi Breyne prévoit, entre autres, les mesures de protection suivante :

- Les conventions doivent préciser entre autres les éléments suivants (on se limite aux éléments principaux) :
 - o la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention ;
 - o les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications.
 - o le prix total de l'immeuble ou, le cas échéant, et les modalités de paiement. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale ;
 - o la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal (du bien achevé auquel se rapporte le contrat).
- Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction (pas de réserve de propriété).
- La réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.
- Le vendeur ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la convention. Si, lors de la conclusion du contrat, il est payé un acompte ou des arrhes, le montant de ceux-ci ne peut dépasser 5 p.c. du prix total. Le solde du prix des travaux ne sera exigible, par tranches, qu'à dater de la passation de cet acte authentique, les tranches ne pouvant toutefois dépasser le coût des ouvrages exécutés.
- L'entrepreneur doit fournir une sûreté : Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, est un entrepreneur agréé, il est tenu de constituer un cautionnement de 5 pc. Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur n'est pas une entreprise agréée, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

9. La propriété immobilière peut-elle être acquise par prescription ? A quelles conditions ? Par quels délais ?

La prescription acquisitive est reconnue en droit belge comme un mode d'acquisition de la propriété d'un bien ou d'un droit réel d'usage par une possession (art. 3.26 du nouveau Code civil belge). La prescription acquisitive requiert une possession pour la période exigée ainsi que l'utilité de cette possession. Une possession est utile si elle est continue, paisible, publique et non équivoque. Ces qualités sont présumées, sauf preuve contraire (art. 3.21 du nouveau Code civil belge).

Le délai de prescription acquisitive est de dix ans. Toutefois, si le possesseur est de mauvaise foi lors de son entrée en possession, le délai de prescription acquisitive est de trente ans. Le délai de prescription est suspendu par la privation de la possession, et pour la durée totale de celle-ci, si cette privation dure plus d'un an. Il est aussi interrompu ou suspendu conformément aux dispositions du Code civil (art. 3.27 du nouveau Code civil belge).

10. Existe-t-il des formalités de publicité (par exemple, acte de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?

La prescription acquisitive est constatée par décision de justice, le possesseur étant demandeur ou défendeur, par un accord entre le titulaire dépossédé et le possesseur ou par une déclaration unilatérale du titulaire dépossédé. Pour les immeubles, la décision de justice ou, s'ils sont actés authentiquement, l'accord ou la déclaration sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale (art. 3.26 du nouveau Code civil belge). L'acte de notoriété se retrouvait dans la pratique notariale sous le régime de l'ancien Code civil, mais le nouveau Code civil a supprimé cette pratique, parce qu'elle donnait lieu à de nombreux litiges.

11. La propriété immobilière (au sens large convenu en introduction) peut-elle se perdre par non-usage ?

En principe, la réponse est négative. L'article 3.51, par. 2 du nouveau Code civil belge évoque (dans la foulée de la jurisprudence antérieure) que « *le droit de propriété et les actions qui sanctionnent ce droit ne s'éteignent pas par non-usage.* » La règle applicable au droit de propriété est contraire à la règle régissant les droits réels d'usage, qui eux s'éteignent par le non-usage pendant 30 ans.

12. La propriété immobilière peut-elle se perdre à la suite d'une expropriation, d'une nationalisation ? (se limiter aux règles principales).

La loi permet, en effet, d'exproprier ou nationaliser des propriétés privées. En ce faisant, elle doit bien entendu, respecter les exigences constitutionnelles imposées aux expropriations : « *Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par*

la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité. » (article 16 de la Constitution belge). La jurisprudence de la Cour constitutionnelle et du Conseil d'Etat ont reconnu que les mêmes garanties constitutionnelles doivent s'appliquer en cas d'une expropriation de fait.

Le cadre légal relatif aux expropriations doit être retrouvé au niveau régional, car la compétence relative aux expropriations a été régionalisée. Il y a donc une autre réglementation pour la région flamande que pour la région bruxelloise et la région wallonne.

Généralement, les autorités expropriantes essaient d'obtenir un accord avec le propriétaire de la propriété immobilière à exproprier. Schématiquement, l'on peut dire que la procédure d'expropriation se décompose en trois phases : (1) la phase administrative, pouvant aboutir à l'adoption d'un arrêté d'expropriation ; (2) une tentative de cession amiable ; (3) en cas d'échec de cette dernière-ci, la phase judiciaire.

En cas de désaccord entre le propriétaire concerné et l'autorité expropriante, la procédure judiciaire dite d'expropriation est entamée. La personne centrale de la procédure est le juge de paix compétent de l'endroit où se situe le bien concerné, lequel autorisera ou non l'expropriation. En cas d'autorisation, un expert judiciaire sera nommé pour assister le juge dans la détermination de la valeur du bien exproprié.

13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, petits papiers, etc.) ? Y-a-t-il un cadastre des immeubles ? Quelle est sa valeur probatoire ?

Le nouveau Code civil belge prévoit, pour la première fois en droit belge, des règles claires sur la preuve de la propriété immobilière. La preuve de la propriété immobilière peut être apportée par tous modes de preuve, et notamment par titre, par possession et par indices matériels (art. 3.52 du nouveau Code civil belge).

Des règles de preuve spécifiques sont apportées pour prouver le lieu précis des limites horizontales entre les propriétés immobilières. Les limites de la propriété foncière sont déterminées en premier lieu par la prescription acquisitive. A défaut, l'acte authentique de bornage détermine les limites de la parcelle, sauf contrat ultérieur modifiant la limite de la parcelle. À défaut de bornage, les limites de la parcelle sont déterminées par les titres de propriété. Si ceux-ci n'offrent pas non plus de réponse certaine, les limites de la parcelle sont établies selon l'état de la possession et les autres indices de fait, parmi lesquels la clôture de fait et les documents cadastraux.

Les documents cadastraux sont traditionnellement conçus comme un élément purement factuel, qui n'ont pas d'importance au niveau des droits réels. Dans le nouveau droit des biens, ils ont été « promu » en tant qu'indice en dernier lieu pour déterminer la limite horizontale d'une propriété immobilière (art. 3.61, §2 du nouveau Code civil belge).

14. Existe-t-il une hiérarchie entre ces modes de preuve ? Plus précisément encore, en cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété, selon quelles règles le juge doit trancher le litige ?

En cas de conflit entre deux personnes qui font valoir des droits sur une même parcelle, le juge détermine le propriétaire le plus vraisemblable en respectant les règles suivantes :

1° l'emporte celui qui établit à son profit un mode originaire d'acquérir ;

2° à défaut, l'emporte celui qui a un titre, à première vue, valable ;

3° à défaut, et sous réserve que la propriété appartienne nécessairement à l'une des parties au procès, une possession prévaut.

III. Etendue de la propriété immobilière

1. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation matérielle par la clôture (au sens large de murs, palissades, haies, fossés, ...) est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

Tout propriétaire peut clôturer sa parcelle conformément aux prescriptions légales et réglementaires jusqu'à la limite de celle-ci sans porter atteinte aux droits de tiers. Cette clôture peut être privative ou mitoyenne. Le nouveau Code civil belge favorise généralement la mitoyenneté des clôtures sur ou le long de la ligne séparative entre les parcelles en instaurant une présomption de mitoyenneté : les clôtures réalisées en limite séparative ou à cheval sur la ligne séparative sont présumées mitoyennes, sauf prescription acquisitive ou titre contraire (art. 3.105 du nouveau Code civil belge). A côté de la mitoyenneté volontaire, le législateur a aussi prévu la possibilité d'une cession forcée ou acquisition forcée d'une quote-part dans un mur mitoyen.

2. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation par bornage ou autre mécanisme semblable est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

Le bornage est en effet réglementé dans l'article 3.61, §§3-5 du nouveau Code civil belge. Chaque propriétaire ou, pour la durée de son droit et moyennant l'intervention du propriétaire, chaque titulaire de droit réel, peut obliger le propriétaire de la parcelle contiguë à procéder au bornage entre les parcelles.

Le bornage peut être amiable. Une nouveauté dans le nouveau Code civil belge est qu'une telle convention doit être fixée dans un acte authentique, qui est transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, et est matérialisée sur les parcelles par des signes extérieurs. Ainsi, le législateur a voulu augmenter la transparence vis-à-vis des tiers lorsqu'un bornage a eu lieu. A défaut d'accord dans les trois mois suivant l'envoi par envoi

recommandé d'une invitation à procéder à un bornage amiable, le bornage peut être demandé en justice par la partie la plus diligente, par requête contradictoire. Le jugement doit, pour l'opposabilité, être transcrit dans les registres du bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale sur requête de la partie la plus diligente.

3. L'étendue verticale de la propriété est-elle énoncée dans la loi ? En quels termes ? Avec quelles limites le cas échéant ? Notamment, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?

Traditionnellement, le droit belge connaissait la règle « ad coelum », la propriété s'étend jusqu'au ciel et jusqu'à l'enfer. Pourtant, ce point de départ a été abandonné (ou plutôt raffiné) dans le nouveau Code civil belge : le droit de propriété sur le fonds s'étend uniquement à une hauteur au-dessus ou une profondeur en dessous du fonds qui peut être utile à l'exercice des prérogatives du propriétaire. Ce dernier ne peut dès lors pas s'opposer à un usage par un tiers à une hauteur ou une profondeur à laquelle il ne pourrait raisonnablement exercer sa prérogative d'usage, vu la destination et la situation du fonds (art. 3.63 du nouveau Code civil belge). La propriété ne se voit donc pas limitée de manière mathématique mais est déterminée en fonction de la destination et de la situation du fonds, elle-même appréciée en tenant compte des possibilités d'exploitation réelles ou potentielles dans le chef du propriétaire lui-même, à la lumière des données économiques, urbanistiques et de construction physique du fonds.

La notion de volume figure, en effet, dans le nouveau Code civil belge et y joue même un rôle majeur dans la nouvelle réalité tri-dimensionnelle. Ce sont des composantes inhérentes d'un immeuble par nature. L'article 3.47, par. 1 prévoit en effet que « sont immeubles par leur nature, les fonds de terre et les divers volumes les composant, déterminés en trois dimensions. » Lorsque le fonds est visé dans le nouveau Code civil belge, c'est donc l'espace tridimensionnel qui est visé. La notion est notamment utilisée et concrétisée dans le cadre du droit de superficie qui a essentiellement trait à un volume : « *Le droit de superficie est un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations* » (art. 3.177 du nouveau Code civil belge). Les travaux parlementaires du nouveau Code civil belge définissent le volume comme « un espace géométrique à trois dimensions, géographiquement situé dans un lieu précis. » Ce volume peut être général (non limité en hauteur et profondeur) ou spécial (limité en hauteur et/ou profondeur).

4. Existe-t-il dans votre droit des cas d'accession immobilière naturelle ? Sont-ils fréquents en pratique (jurisprudence) ?

L'accession naturelle est en effet régie par une disposition du nouveau Code civil belge (l'article 3.65). Comme les cas d'accession naturelle sont assez rares, le nombre de dispositions que l'ancien

Code civil réservait sur la question a été largement réduite par une réglementation plus simple et sommaire.

La propriété s'étend aux parcelles qui se libèrent ou s'accroissent par l'effet durable de l'eau sans intervention du propriétaire riverain concerné, pour autant que le droit de propriété ne soit pas exercé d'une manière incompatible avec la destination publique du cours d'eau. Les îles qui se forment dans le lit d'un cours d'eau appartiennent à celui qui est propriétaire du cours d'eau au milieu duquel elles se sont formées. Si un cours d'eau, en formant un bras nouveau, coupe le terrain d'un propriétaire riverain, et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son terrain.

5. Lorsque des ouvrages ou plantations existent (ou sont réalisés par le propriétaire du fonds) sur (au-dessus de ou sous) un fonds, qui en est, en principe, propriétaire ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou de deux propriétés différentes ? A quel(s) moment(s) s'opère le transfert de propriété ?

Le point de départ est que l'accession joue en faveur du propriétaire du sol. L'article 3.64 du nouveau Code civil belge prévoit en effet que les ouvrages et plantations réalisés sur, au-dessus ou en dessous d'un fonds sont présumés appartenir au propriétaire dudit fonds. Cette présomption peut être renversée par la loi ou par un acte juridique, auquel cas s'appliquent les différentes règles d'indemnisation prévues, lorsque le titre légal ou contractuel prend fin. Un contrat renversant la présomption d'accession est qualifiée de contrat de superficie, et crée une propriété sur un volume sur, au-dessus ou en-dessus du sol.

La propriété des ouvrages n'est pas considérée comme une deuxième propriété, mais fait partie de la propriété du sol. Le propriétaire d'un bien est également propriétaire de toutes les composantes inhérentes de ce bien. Si un bien devient, naturellement ou par le fait de l'homme, une composante inhérente d'un autre bien, l'accession produit ses effets immédiatement et de plein droit (art. 3.55 du nouveau Code civil belge).

En effet, le principe d'accession est conçu comme une application – probablement l'application principale – du principe d'unité. Conformément à ce dernier principe, nonobstant toute clause contraire et sauf si la loi en dispose autrement, un droit réel ne peut pas être établi isolément sur une composante inhérente d'un bien, un droit réel sur un bien s'étend de plein droit à ses composantes inhérentes et tout acte de disposition relatif à un bien concerne de plein droit les composantes inhérentes de celui-ci (art. 3.8 C. civ.).

6. Lorsqu'une personne construit sur (ou dans s'agissant d'un volume) sa propriété immobilière avec les matériaux d'autrui, quelles règles s'appliquent ?

Si le propriétaire du fonds réalise des ouvrages ou des plantations sur, au-dessus ou en dessous de son fonds avec les matériaux d'un tiers, ni le propriétaire des matériaux, ni le propriétaire du fonds ne peuvent exiger l'enlèvement des matériaux. Le propriétaire des matériaux peut exiger une indemnité en se fondant sur l'enrichissement injustifié, sans préjudice de l'application des règles relatives à la responsabilité extracontractuelle (art. 3.64, §3 du nouveau Code civil belge).

Le montant de l'indemnisation sur base de l'enrichissement injustifié est déterminé selon le livre 5 du Code civil : La personne qui bénéficie d'un enrichissement injustifié doit à l'appauvri la moindre des deux valeurs de l'enrichissement et de l'appauvrissement, estimées au moment de l'indemnisation (art. 5.137 du nouveau Code civil belge).

7. Dans le cas particulier d'un empiètement réalisé sur le fonds de son voisin (sur, au-dessus ou en sous-sol), quel sort réserve-t-on à cet empiètement ? Le cas échéant, qui est propriétaire de quoi ?

Le cas de l'empiètement est, dans le nouveau Code civil belge, clairement distingué du cas dans lequel un ouvrage est intégralement érigé sur le terrain d'autrui. Si un ouvrage est réalisé en partie sur, au-dessus ou en dessous du fonds du voisin, ce dernier peut en exiger l'enlèvement, sauf si cet empiètement est fondé sur un titre légal ou contractuel. Si l'empiètement a déjà duré le temps de la prescription acquisitive, le propriétaire empiétant peut acquérir un titre légal sur base de la prescription acquisitive. Si des ouvrages sont réalisés sur, au-dessus ou en dessous du fonds du voisin sur la base d'un titre légal ou contractuel et sont une composante inhérente d'un ouvrage appartenant au propriétaire empiétant, ils appartiennent à ce dernier par accession pour la durée de ce titre.

À défaut de titre, le voisin peut exiger l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète sur son fonds. Dans ce cas, si le propriétaire est de bonne foi et qu'il serait, par l'enlèvement de la partie qui empiète, lésé de façon disproportionnée, le propriétaire du fonds contigu ne peut pas en exiger l'enlèvement. 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. Nous faisons référence à la question précédente pour le calcul de l'indemnisation sur base de l'enrichissement injustifié. Si l'auteur de l'empiètement est de mauvaise foi, le voisin peut exiger l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète sauf s'il n'y a ni emprise considérable, ni préjudice potentiel dans le chef du voisin. S'il ne demande pas l'enlèvement, les mêmes règles d'indemnisation sont d'application.

8. Dans le cas particulier d'une construction réalisée intégralement sans contrat sur le sol d'autrui (sur le sol, au-dessus du sol ou en sous-sol), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition en propriété ou d'un autre droit réel, ...) ?

L'article 3.64, §4 du nouveau Code civil belge prévoit les différentes hypothèses : Si un tiers de mauvaise foi réalise des ouvrages ou plantations sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, le propriétaire du fonds peut en exiger l'enlèvement aux frais de ce tiers. Si le tiers a réalisé ces ouvrages ou plantations de bonne foi, le propriétaire ne peut pas en exiger l'enlèvement.

Sauf le cas d'enlèvement en application de la précédente règle, le propriétaire du fonds doit à celui qui a réalisé ces ouvrages ou plantations pour son propre compte, une indemnité fondée sur l'enrichissement injustifié. Nous faisons référence à la question 6 pour le calcul de l'indemnisation sur base de l'enrichissement injustifié.

9. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, « propriétés » de différentes personnes, et ce en dehors du régime de copropriété par appartements ? Si oui, selon quel(s) vecteur(s) juridique(s) et pour combien de temps ? La propriété d'un volume (et de son contenu) peut-elle se perdre ? Un cadastre des volumes existe-t-il ?

Comme nous l'avons énoncé supra, la propriété immobilière est conçue, dans le nouveau Code civil belge, dans sa réalité tri-dimensionnelle. Il est, dès lors, possible de diviser le fonds en différents volumes qui se superposent le cas échéant. Une telle décomposition physique du fonds se traduit en un droit de superficie. Un droit de superficie est un droit réel d'usage qui confère à son titulaire la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations.

La perception du droit de superficie comme une propriété de volume est renforcée par la dimension temporelle du droit de superficie. Le droit de superficie peut être perpétuel lorsque et tant qu'il est constitué par le propriétaire du fonds :

1° soit à des fins de domanialité publique ;

2° soit pour permettre la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune. Cette dernière hypothèse de superficie perpétuelle, inspiré du droit français, constitue un vrai droit de propriété.

Comme le droit passe par le biais du droit réel d'usage, il peut s'éteindre – même en cas de superficie perpétuelle – dans différentes hypothèses qui correspondent à la volonté de sauvegarder la dimension sociale de la propriété :

- le non-usage du droit réel durant trente ans (art. 3.16, 2° du nouveau Code civil belge) ;
- si le titulaire abuse de manière manifeste de l'usage et de la jouissance du bien, soit parce qu'il cause des dommages au bien, soit parce qu'il en diminue manifestement la valeur par un défaut d'entretien, sans préjudice du pouvoir pour le juge d'imposer, en lieu et place de la déchéance, d'autres conditions pour l'exercice de son droit (art. 3.16, 4° du nouveau Code civil belge).
- En cas de droit de superficie perpétuel tel que visé à l'article 3.180, si le droit de superficie existe depuis nonante-neuf ans au moins, le juge peut en ordonner la suppression lorsque ce droit a perdu toute utilité, même future ou potentielle (art. 3.188 du nouveau Code civil belge).

Le cadastre belge s'est adapté à cette nouvelle réalité tri-dimensionnelle, tout en conservant le point de repère qu'est le fonds, pouvant se réduire à l'extrême à une surface plane en 2D. Le volume cadastral est défini, suite à un Arrêté Royal du 30 août 2021: une partie du territoire belge, déterminée en trois dimensions, qui se voit attribuer un identifiant de volume par l'administration et dont la représentation géographique au plan parcellaire cadastral est une projection au sol se situant sur une ou plusieurs parcelles cadastrales plan. Là aussi, on voit toujours la référence au sol comme élément centripète.

10. Qui est propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière (pour mémoire cf. second questionnaire)

Les fruits et les produits sont deux catégories différentes : les fruits d'un bien sont ce que ce bien génère, périodiquement, sans altération de sa substance, que ce soit spontanément ou à la suite de sa valorisation. Le produit est ce que rapporte le bien, mais qui en diminue la substance, immédiatement ou progressivement (art. 3.42 du nouveau Code civil belge).

Le propriétaire a droit aux fruits et aux produits, sans porter atteinte aux droits des tiers. En ce qui concerne les droits des tiers, le nouveau Code civil belge fait une distinction entre les fruits et les produits.

Le régime auquel ils sont soumis est différent selon qu'il s'agit d'un fruit ou d'un produit : le possesseur tenu de restituer la chose peut conserver les fruits et produits que le droit possédé lui permettait, légalement ou contractuellement, d'acquérir, s'ils ont été perçus de bonne foi. Il les conserve sans aucune indemnisation pour les frais engagés. Le possesseur qui est devenu titulaire du droit possédé par un mode originaire d'acquisition ne doit pas restituer les fruits perçus de mauvaise foi. En revanche, il doit restituer les produits, ou leur équivalent, perçus de mauvaise foi (art. 3.29 du nouveau Code civil belge). La règle jurisprudentielle sous l'ancien droit demeure selon laquelle, en vertu d'un arrêt du 2 octobre 2008 (Cass., 2 octobre 2008, *Arr. Cass.*, 2008, 2125; *Larcier Cass.*, 2009, p. 35; *J.L.M.B.*, 2009, p. 1257), dès que le possesseur a connaissance des vices de son titre, sa bonne foi cesse et il est tenu de restituer non seulement les fruits perçus de mauvaise foi mais aussi ceux que le propriétaire aurait perçus si l'indue possession ne l'en avait empêché.

Conclusion (réflexive)

Le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière est-il « quantitativement » important ? Pouvez-vous identifier les questions qui suscitent les difficultés récurrentes ou les plus complexes soumises aux juges ?

Il n'y a pas de statistiques sur le nombre de litiges fonciers en droit belge. Pourtant, on dit généralement qu'il y a trois grandes catégories de litiges : les litiges commerciaux, les litiges familiaux et les litiges fonciers.

Le nouveau Code civil a réformé le droit des biens belge, qui était encore largement celui édifié par Napoléon, puisque la Belgique était une province française en 1804. Les règles légales relatives au droit des biens n'avaient quasiment pas été modifiées, si on fait exception pour les règles relatives à la copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles. Ces règles étaient devenues obsolètes de telle sorte que le droit des biens était devenu un droit des juges. Les règles étaient centrées sur l'exploitation agricole et étaient donc inefficaces, voire nuisibles, pour l'utilisation des droits réels dans des contextes plus contemporains. L'objectif de la réforme de 2020 était d'intégrer les textes les plus importants dans le Code civil, de façon structurée, afin d'améliorer la transparence et la sécurité juridique en ce domaine.

Comme la loi a regagné sa place comme source de droit principal, le nouveau défi sera l'utilisation et l'interprétation des règles relatives au droit des biens. Les nouveaux outils devront faire leur chemin à travers la pratique immobilière et la jurisprudence. C'est le cas par exemple pour le droit de superficie perpétuel, la conception tri-dimensionnelle de la propriété, la fonctionnalisation des limites horizontales et verticales de la propriété foncière, etc. Il s'agit d'un droit qui tient compte des défis de la société contemporaine, mais qui exige alors aussi une application correspondante.