

---

## Les simples tolérances du propriétaire, consécration du droit ancien ou révolution dans nos jardins ?

**Auteur** : Garcia Blanco, Rachel

**Promoteur(s)** : Lecocq, Pascale

**Faculté** : Faculté de Droit, de Science Politique et de Criminologie

**Diplôme** : Master en droit, à finalité spécialisée en droit privé

**Année académique** : 2021-2022

**URI/URL** : <http://hdl.handle.net/2268.2/14679>

---

### *Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---

# **Les simples tolérances du propriétaire, consécration du droit ancien ou révolution dans nos jardins ?**

**Rachel Garcia Blanco**

Travail de fin d'études

Master en droit à finalité spécialisée en droit privé

Année académique 2021-2022

Recherche menée sous la direction de :

Madame Pascale Lecocq

Professeure ordinaire



## RESUME

Le mercredi 1<sup>er</sup> septembre 2021, est entré en vigueur le Livre 3 du Code civil concernant les biens. Cette nouvelle n'a pas laissé insensible les médias, qui les uns à la suite des autres se sont lancés dans la réalisation de reportages et dans la rédaction d'articles de presse. L'auditeur et le lecteur auront remarqué qu'une question en particulier, a été mise en exergue, celle relative aux fameuses *simples tolérances du propriétaire*. En effet, l'encre coule et les réactions affluent de toutes parts, chacun allant de sa propre opinion. Nous dirons presque que les passions se sont déchaînées sur les plateaux télévisés. L'article 3.67 du Code civil consacre les simples tolérances du propriétaire, cette disposition est insérée dans le Titre 3 du Livre 3 du Code civil concernant le droit de propriété. En vérité, l'article 3.67 apporte des limites *raisonnables* au caractère absolu et exclusif de la propriété. Ce faisant, le législateur consacre la dimension sociale du droit de propriété. Cet article insère trois hypothèses dans lesquelles un propriétaire fera preuve d'une certaine tolérance dans ses relations avec ses voisins et les tiers, sans que celles-ci n'entrent dans le champ d'application du Titre 5 du Livre 3 du Code civil dédié aux relations de voisinage et plus particulièrement, aux troubles de voisinage.

Dans le cadre de ce travail, nous présenterons l'article 3.67 du Code civil et les trois hypothèses qu'il contient. A savoir, en son paragraphe premier, le cas où le propriétaire d'un immeuble voisin remet à autrui la chose ou l'animal lui appartenant, et qui se trouve *involontairement* sur ce fonds voisin, ou le cas où le propriétaire voisin permet l'accès à son immeuble au propriétaire de la chose ou de l'animal afin de les récupérer. Quant au deuxième paragraphe, il reprend et étend le champ d'application de l'ancienne servitude de tour d'échelle. Ce droit d'échelage a aujourd'hui, perdu sa qualification de servitude, et est consacré au rang de simple tolérance du propriétaire. Le propriétaire de l'immeuble doit, dès lors faire preuve de tolérance, en permettant l'accès nécessaire à son fonds, à son voisin, dans le cas où celui-ci entreprend des travaux de construction, de réparation ou d'entretien. Enfin, le dernier paragraphe de l'article 3.67 établit la possibilité pour tout un chacun de flâner sur l'immeuble d'autrui moyennant le respect de certaines conditions. Lors de la présentation des trois hypothèses mentionnées ci-dessus, nous aurons égard aux divers changements opérés par le législateur, au cours de la réforme du droit des biens. Partant, nous exposerons l'ancien droit, notamment la servitude de tour d'échelle, consacrée à l'ancien article 31 du Code rural. Nous aborderons, bien entendu, les limites actuelles des trois simples tolérances du propriétaire. Afin d'immerger nos lecteurs au cœur de la pratique, nous les introduirons à l'avis de praticiens impactés directement par les adaptations apportées par la réforme de 2020 en matière de simples tolérances du propriétaire.

A l'issue de notre contribution, nous constaterons que les modifications opérées par le législateur ne se veulent pas si révolutionnaires et que le vent de panique, qui s'est emparé de la population belge à l'aube de l'entrée en vigueur du Livre 3 du Code civil n'était pas justifié.



## **REMERCIEMENTS**

Mes remerciements s'adressent tout d'abord, au Professeure Pascale Lecocq pour sa disponibilité, son implication et ses conseils. Grâce à ses remarques, j'ai pu appréhender mon sujet et le faire évoluer.

Je remercie également Sabine Closset, conseillère à la Cour d'appel de Liège, et Isabelle Decocq, juge au Tribunal de première instance de Liège, pour leur intervention et leurs réflexions.

Enfin, mes remerciements iront à ma famille et plus particulièrement, à ma grand-mère et ma tante qui ont consacré de longues heures à la relecture de mon travail.



## TABLE DES MATIERES

Introduction .....	4
Chapitre 1. Le droit de propriété, pièce maîtresse de notre Code civil .....	5
Section 1. La propriété de l'article 544 de l'ancien Code civil à l'article 3.50 du Code civil .....	5
Section 2. Les limites au caractère absolu du droit de propriété.....	8
Section 3. La dimension sociale du droit de propriété .....	9
Chapitre 2. Les simples tolérances du propriétaire.....	11
Section 1. La notion de simple tolérance .....	11
Section 2. Les simples tolérances de l'article 3.67 du Code civil.....	12
A. Première hypothèse de l'article 3.67 – les choses et animaux .....	13
B. Deuxième hypothèse de l'article 3.67 – les travaux de construction, de réparation et d'entretien.....	17
1) Analyse de l'article 3.67, §2.....	17
2) L'ancienne servitude de tour d'échelle .....	19
C. Troisième hypothèse de l'article 3.67 – passer, flâner, jouer sur un terrain vague.....	21
1) Analyse de l'article 3.67, §3.....	21
2) Désactivation des articles 3.26 et 3.59 du Code civil .....	25
Section 3. Les simples tolérances et leurs implications avec les troubles de voisinage	27
Chapitre 3. Et la pratique ? .....	28
Conclusion .....	30
Bibliographie.....	34





## INTRODUCTION

Lors de l'entrée en vigueur du Livre 3 du Code civil, portant sur les biens, une vive inquiétude au sein de médias s'est levée quant aux simples tolérances du propriétaire. Au fur et à mesure des articles et des reportages aux intitulés tapageurs, la publicité de l'article 3.67 du Code civil est faite et le bilan n'est pas bon<sup>1</sup>. Une crainte s'installe chez les propriétaires qui à force de mésinformations et d'exagérations de la part des journaux, appréhendent l'entrée en vigueur du Livre 3 du Code civil. En effet, quoi de pire pour un propriétaire que de voir son droit s'amenuiser au profit des tiers ? Dans le cadre de ce travail, nous désirons réhabiliter l'article 3.67 en le présentant tel qu'il a été conçu par notre législateur. Nous exposerons donc les principes contenus dans cette disposition, les conditions qui doivent être respectées afin de bénéficier de ces simples tolérances du propriétaire et les limites inhérentes à celles-ci.

Avant même de nous concentrer sur l'article 3.67 du Code civil, nous aborderons le droit de propriété dans un premier chapitre, en nous penchant sur l'évolution amenée par la réforme de 2020 à l'article 544 de l'ancien Code civil, devenu l'article 3.50 du Code civil. A cet égard, nous reviendrons sur l'ancienne conception de la propriété. De plus, il sera fait état du changement de perspective opéré par notre législateur, lors de la réforme du Livre II de l'ancien Code civil. Nous aborderons en outre, les limites au caractère absolu de la propriété et la fonction sociale de celle-ci. Ensuite, nous nous concentrerons dans notre deuxième chapitre, sur la notion de simple tolérance avant de nous plonger dans le cœur même de l'article 3.67 du Code civil. Chaque hypothèse consacrée par l'article 3.67 sera présentée. A cette fin, nous traiterons du premier paragraphe établissant la possibilité pour le propriétaire d'une chose ou d'un animal de les récupérer alors qu'ils se trouvent involontairement sur l'immeuble voisin. Nous continuerons en explicitant le deuxième paragraphe de l'article 3.67 qui a modifié et étendu l'ancienne servitude de tour d'échelle en obligeant le propriétaire d'un immeuble à tolérer le passage de son voisin sur son fonds afin qu'il puisse exécuter des travaux de construction, de réparation ou pour qu'il puisse entretenir ou réparer la clôture non mitoyenne. Nous veillerons à commenter l'ancien droit. Nous nous intéresserons au dernier paragraphe de l'article 3.67 qui met en place la possibilité pour quiconque de se rendre sur le fonds d'autrui afin d'y passer, d'y flâner ou encore d'y jouer, tout en exposant la désactivation des articles relatifs à la prescription acquisitive et à l'acquisition de la propriété des choses corporelles trouvées. Nous clôturerons notre travail sur un chapitre 3, entraînant notre lecteur dans une réflexion sur la place que l'article 3.67 pourrait prendre demain, grâce à l'avis de praticiens. Enfin, nous viendrons à la conclusion que les propriétaires ne doivent en rien craindre l'insertion dans le Code civil de l'article 3.67, car loin d'être une révolution, cette disposition est le fruit de l'évolution de notre société. Elle apporte à notre droit des biens la modernisation qui lui

---

<sup>1</sup> <https://www.lavenir.net/actu/societe/2021/08/24/au-1er-septembre-la-proprieete-privée-le-sera-un-peu-moins-JQXLISLFHNE7HOMWV5JEI2QUXU/>; <https://www.lavenir.net/buzz/2021/08/24/le-jardin-du-voisin-deviendra-aussi-votre-jardin-des-le-1er-septembre-ASUO534HJVHAVOSJ6BY5H36JYI/>

manquait en ce qu'elle consacre la dimension sociale du droit de propriété, qui permet au collectif de prendre le pas sur certains points, sur le caractère trop individualiste du droit de propriété, tel qu'envisagé par les rédacteurs du Code Napoléon.

## **CHAPITRE 1. LE DROIT DE PROPRIÉTÉ, PIÈCE MAITRESSE DE NOTRE CODE CIVIL**

Avant tout autre élément, il est légitime de s'attarder sur le droit de propriété, car l'article 3.67 s'inscrit tout d'abord, dans le Titre 3 du Livre 3 du Code civil consacré à la propriété et en outre, parce que l'article 3.67 limite l'étendue de la propriété immobilière. Ce chapitre a pour vocation d'introduire et de présenter brièvement le droit de propriété tel que réformé. Pour ce faire, nous mettrons en exergue l'évolution de la conception de la propriété en revenant sur l'idéologie révolutionnaire qui est à la base de l'article 544 de l'ancien Code civil. Ensuite, nous présenterons certains éléments relatifs à l'article 3.50 du Code civil (*Section 1*). De plus, nous traiterons succinctement des limites apportées au caractère absolu de la propriété (*Section 2*). Enfin, nous terminerons ce premier chapitre, en évoquant la dimension sociale du droit de propriété (*Section 3*).

### **SECTION 1. LA PROPRIÉTÉ DE L'ARTICLE 544 DE L'ANCIEN CODE CIVIL À L'ARTICLE 3.50 DU CODE CIVIL**

Pour commencer, le droit de propriété occupe une place centrale dans notre droit des biens et plus largement dans notre société. Selon les idées révolutionnaires à la base du Code civil de 1804, le droit de propriété est l'outil permettant d'atteindre l'idéal de société où tous les hommes sont libres et égaux<sup>2</sup>. Par conséquent, le droit de propriété est inscrit dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, l'article 2 l'érigeant au rang de droit naturel et imprescriptible<sup>3</sup>. Grâce à la propriété, telle qu'envisagée par la Révolution française, le législateur de 1804 rompt avec la tradition féodale où la propriété était divisée et où la noblesse bénéficiait de privilèges exorbitants<sup>4</sup>. Fer de lance de la

---

<sup>2</sup> P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *Rép. not., T.II, Les biens*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 41 à 42.

<sup>3</sup> P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens – Tome 1*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 91 à 94.

<sup>4</sup> P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens – Tome 1, ibidem*, pp. 91 à 94 ; V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens et le droit de l'environnement : vers une réconciliation ? », *J.T.*, 2019, p. 313. Voy. V. SAGAERT « Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na tweehonderd jaar Burgerlijk Wetboek », in Lecocq P., Tilleman B., et Verbeke A. (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Bruges, die Keure, 2005, p. 69.

Révolution, le Code Napoléon ancre le droit de propriété à l'article 544. Ce faisant, lors de la codification, le législateur affirme son caractère absolu et exclusif, en réponse aux pratiques de l'Ancien Régime.

Après ce bref aperçu historique venons-en ensuite, à la définition du droit de propriété, prévue par l'article 544 de l'ancien Code civil. Cette disposition n'établit pas le contenu du droit de propriété, en tant que tel, puisque celui-ci est difficilement appréhendable. En effet, elle définit la propriété par la plénitude des prérogatives dont le titulaire jouit. Comme l'énonce l'article 544 de l'ancien Code civil « [l]a propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »<sup>5</sup>. Traditionnellement, il est reconnu que le propriétaire jouit de trois attributs, l'*usus*, le droit d'user de la chose dont il est propriétaire, le *fructus*, le droit de retirer les fruits générés par la chose et l'*abusus*, le droit de disposer de la chose matériellement et juridiquement<sup>6</sup>. Toutefois, dans le cadre de la présente contribution, ce sont les caractéristiques du droit de propriété qui retiennent notre attention. Le droit de propriété est considéré comme un droit absolu, exclusif et perpétuel<sup>7</sup>. Premièrement, l'absolutisme du droit de propriété lui confère un caractère général en ce que le propriétaire peut faire ce que bon lui semble de la chose sur laquelle il exerce son droit, dans les limites de ce que la loi et la liberté contractuelle permettent<sup>8</sup>. Nous reprendrons une formulation de Pascale Lecocq qui illustre parfaitement le caractère absolu « [l]a propriété, c'est la liberté, [...], c'est le droit de tout faire sauf ce qui est interdit »<sup>9</sup>. Deuxièmement, le caractère exclusif du droit de propriété signifie que seul le propriétaire de la chose bénéficie de son utilité, à l'exclusion de tout autre personne<sup>10</sup>. En conséquence, grâce au droit de propriété, son titulaire peut « ne pas tolérer l'usage fait par un tiers sur sa chose, quand bien même cela ne lui occasionnerait aucun désagrément »<sup>11</sup>. Cette caractéristique met en exergue l'individualisme lié au droit de propriété auquel il a été porté atteinte, lors de la réforme de 2020 du droit des biens, puisqu'actuellement un propriétaire doit tolérer dans certains cas et moyennant le respect de conditions, la présence d'un tiers sur son immeuble qui pourra lui aussi, retirer l'utilité de la chose. Troisièmement, le droit de propriété est perpétuel, cette caractéristique est liée au caractère absolu, puisque c'est la possibilité pour le propriétaire de faire tout ce qu'il veut ou de ne rien faire de son bien, aussi longtemps qu'il le désire, car le droit de propriété ne s'éteint pas par non-usage<sup>12</sup>.

---

<sup>5</sup> C. civ, art. 544 anc., abrogé par la loi du 4 février 2020.

<sup>6</sup> H. JONES et N. MASSAGER, *Les bases du droit civil – Tome II. Droit des biens, droits réels, théorie des sûretés*, Limal, Anthemis, 2013, p. 77.

<sup>7</sup> I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, pp 153 et 155

<sup>8</sup> M. THEWIS, « Het eeuwigdurend karakter van het eigendomsrecht getoest : *acta est fabula ?* », *Jura Falc*, 2012, pp. 586 et 587 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013, p. 120 ; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens – Tome 1, op.cit.*, p. 99.

<sup>9</sup> P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens – Tome 1, ibidem*, p. 99.

<sup>10</sup> P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens – Tome 1, ibidem*, p. 100.

<sup>11</sup> N. BERNARD, *Précis de droit des biens, op.cit.*, p. 121.

<sup>12</sup> P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens – Tome 1, op.cit.*, pp. 99 à 101.

Depuis le mercredi 1<sup>er</sup> septembre 2021, le droit de propriété a quitté l'article 544 de l'ancien Code civil afin de rejoindre le Livre 3 du Code civil, et d'être défini à l'article 3.50, stipulant que « [l]e 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 »<sup>13</sup>. A la lecture de cette définition, nous observons que le législateur met en œuvre une approche fonctionnelle du droit de propriété. En délaissant la vision plus conceptuelle de la propriété, il prend le parti d'insérer et de distinguer, dans la définition même, les trois pouvoirs du propriétaire à savoir l'usage, la jouissance et la disposition<sup>14</sup>. L'article 3.50 poursuit en ajoutant que le propriétaire a une plénitude de prérogatives. Ce faisant, cette disposition ne définit pas le contenu même du droit de propriété, ce qui serait ardu à bien des égards étant donné que le propriétaire peut toujours, tout faire à l'exception de ce qui lui est interdit par la loi et les droits des tiers<sup>15</sup>. Nous remarquons, également, que cette définition du droit de propriété est remodelée et ne contient plus de référence expresse au caractère absolu, *a contrario* de l'article 544 qui énonçait « [l]a propriété est le droit de jouir et disposer des choses *de la manière la plus absolue* »<sup>16</sup>. Par ce moyen, le législateur rompt avec l'ancienne tradition véhiculée par le Code Napoléon et consacre un droit de propriété qui n'est plus uniquement caractérisé par un absolutisme excessif. De cette manière, une position adaptée aux évolutions sociétales et aux problématiques du 21<sup>ème</sup> siècle telles que les questions d'environnement, de logement, de partage et d'aménagement du territoire<sup>17</sup>. Lors de la réforme du droit des biens, le législateur adoucit donc le caractère absolu du droit de propriété pour laisser une place plus importante à l'intérêt général. L'article 3.67 illustre particulièrement la volonté d'ancrer le droit de propriété dans une vision plus collective en imposant au propriétaire certaines simples tolérances qui permettent d'atteindre un plus grand équilibre entre les droits du propriétaire et ceux des tiers<sup>18</sup>. Nous reviendrons sur ce point. Ajoutons, finalement que l'article 3.50 du Code civil ne mentionne pas explicitement les deux autres caractéristiques du droit de propriété, l'exclusivité et la perpétuité. Cependant, le législateur n'en fait pas table rase. Ainsi, les deux pans de l'exclusivité, à savoir d'une part, l'exclusivité interne, « le contrôle total sur un bien »<sup>19</sup>, et d'une autre part, l'exclusivité externe « l'exclusion des

---

<sup>13</sup> C. civ, art. 3.50.

<sup>14</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, pp. 125 à 127 ; P. LECOCQ, « L'étendue de la propriété immobilière : évolutions présentes, et à venir ? », in Lecocq P. (coord.), *Biens, propriété et copropriété : controverses et réformes*, Limal, Anthemis, 2019, pp. 79 et 80.

<sup>15</sup> P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU et R. POPA, « Chapitre III – Droit de propriété », in Leleu Y.-H. (dir.), *Chroniques notariales – Volume 72*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 78.

<sup>16</sup> C. civ, art. 544 anc.

<sup>17</sup> C. ROUSSIEAU, « Premier tour d'horizon du livre 3 'les biens' du nouveau Code civil », *Rev. not.*, 2020, p. 418. Voy. également N. BERNARD, « Le Titre 3 – Le droit de propriété », in Bernard, N. *et al.* (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 86 et 87. Voy. N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, « La réforme de 2020 du droit des biens – La modernisation dans la continuité (1<sup>re</sup> partie) » *J.T.*, 2020, pp. 413 à 420.

<sup>18</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, pp. 125 à 127 et 166 à 168.

<sup>19</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, p. 127.

tiers »<sup>20</sup>, sont reprises dans l'article 3.50 grâce au fait que le propriétaire jouit d'une plénitude de prérogatives<sup>21</sup>. Soulignons que le caractère exclusif est lui aussi mis au goût du jour par l'article 3.67, qui ne se limite pas à apporter un aménagement au caractère absolu du droit de propriété<sup>22</sup>. Quant au caractère perpétuel, il est renforcé par la réforme du droit des biens<sup>23</sup>. Nous ne nous attardons pas sur ce point, car il ne relève pas de l'objet de notre exposé.

## SECTION 2. LES LIMITES AU CARACTERE ABSOLU DU DROIT DE PROPRIETE

Dès 1804 alors que le droit de propriété est absolu, le législateur instaure néanmoins, des limites à ce droit étant donné que son titulaire peut jouir de sa propriété, mais uniquement dans les limites imposées par la loi. A cet égard, nous pouvons penser au Code rural qui établissait d'ores et déjà, des restrictions à ce droit subjectif<sup>24</sup>. Ces limitations du droit de propriété peuvent s'expliquer, notamment par des considérations dans le chef du législateur relevant de l'intérêt général, mais également des intérêts privés<sup>25</sup>. La jurisprudence intervient, elle aussi dans ce mouvement d'érosion du caractère absolu du droit de propriété, puisqu'elle est à la source de la théorie de l'abus de droit et de la théorie des troubles de voisinage qui restreignent l'étendue du droit de propriété. Nous n'oublierons pas de mentionner la liberté contractuelle qui permet de diminuer le caractère absolu du droit de propriété<sup>26</sup>. L'article 544 de l'ancien Code civil avait donc introduit les prémices des multiples limitations au droit de propriété et amorçait, déjà, la dimension sociale de la propriété, qui sera consacrée par le législateur dans le Livre 3 du Code civil<sup>27</sup>.

En outre, l'article 3.50 introduit également une réserve en faveur du respect des lois et des droits des tiers. Par conséquent, le législateur attache au droit de propriété la vision

---

<sup>20</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, p. 127.

<sup>21</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, p. 127. Voy. sur la question des dimensions internes et externes de la propriété D. GRUYAERT, *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Bruxelles, Intersentia, 2016, pp. 40 à 45.

<sup>22</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, p. 167.

<sup>23</sup> N. BERNARD, « Le Titre 3 – Le droit de propriété », in Bernard N. et al. (dir.), *Le nouveau droit des biens, op.cit.*, p. 90. Voy. Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, p. 128.

<sup>24</sup> I. DURANT, *Droit des biens, op.cit.*, p. 153.

<sup>25</sup> H. JONES et N. MASSAGER, *Les bases du droit civil – Tome II. Droit des biens, droits réels, théorie des sûretés, op.cit.*, pp. 78 et 79.

<sup>26</sup> H. JONES et N. MASSAGER, *Les bases du droit civil – Tome II. Droit des biens, droits réels, théorie des sûretés, ibidem*, pp. 78 à 83.

<sup>27</sup> P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens – Tome 1, op.cit.*, p. 99.

classique, admise en 1804, en ce qu'il impose au titulaire d'exercer son droit dans le respect de la loi. Néanmoins, le législateur innove, puisqu'il ajoute *expressément* que le propriétaire doit aussi observer les droits de tiers, soit « les personnes qui ont un lien contractuel avec le propriétaire (locataire, emphytéote, usufruitier, titulaire d'une servitude, emprunteur, superficiaire, etc.), mais également les tiers avec lesquels il n'a aucun lien juridique (autorité, voisins, etc.) »<sup>28</sup>. Le législateur dans son exposé des motifs, illustre les droits de tiers en se référant, notamment aux clauses d'inaliénabilité, aux droits d'usage personnels et aux droits réels d'usage<sup>29</sup>. Il relève, en sus, que les troubles de voisinage et l'abus de droit, qui par ailleurs a été généralisé à l'ensemble du Livre 3, constituent eux aussi des limites à la propriété<sup>30</sup>. C'est dans le cadre de la tempérance du droit de propriété que l'article 3.67 du Code civil s'inscrit, puisqu'il impose au propriétaire de tolérer certains actes émanant des tiers. Par là même, il voit le caractère absolu de son droit de propriété amoindri, puisque dorénavant il est combiné avec l'intérêt du collectif.

### SECTION 3. LA DIMENSION SOCIALE DU DROIT DE PROPRIETE

Le droit de propriété est toujours la pièce maîtresse de notre droit des biens. Malgré tout, ce propos doit être nuancé, puisque le législateur prend le parti, lors de la réforme de 2020 de moderniser la propriété afin qu'elle soit en adéquation avec les évolutions et les attentes de la société actuelle. Ainsi, le législateur prend en compte les critiques formulées par la doctrine du 20<sup>ième</sup> siècle contre l'individualisme exorbitant du droit de propriété, tel que conçu par le Code Napoléon<sup>31</sup>. Il fait peau neuve aux caractères absolu et exclusif de la propriété en y consacrant la dimension sociale, dont les prémices étaient déjà en germe au sein de l'article 544 de l'ancien Code civil<sup>32</sup>. Comme les travaux préparatoires l'énoncent l'exclusivité et l'absolutisme de la propriété sont des notions surannées, il était donc

---

<sup>28</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, p. 127. En ce sens ; N. BERNARD, « Le Titre 3 – Le droit de propriété », in Bernard N. *et al.* (dir.), *Le nouveau droit des biens, op.cit.*, pp. 86 et 89.

<sup>29</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, p. 127.

<sup>30</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, p. 127.

<sup>31</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens et le droit de l'environnement : vers une réconciliation ? », *op.cit.*, p. 313. Voy. V. SAGAERT, « Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na tweehonderd jaar Burgerlijk Wetboek », in Lecocq P., Tilleman B., et Verbeke A. (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens, op.cit.*, pp. 69 et 70.

<sup>32</sup> P. LECOCQ et V. SAGAERT, « Introduction – La réforme du droit des biens : contextualisation, méthodologique et tendancielle », in Bernard N. *et al.* (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 7 et 8 ; P. LECOCQ, « Heurs et malheurs de la propriété immobilière : entre constance et mutation », *Chaire Francqui 2016 – 2017 : Leçon inaugurale*, Anvers, Intersentia, 2018, p. 13. Voy. également Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, p. 167. Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch., 2019, n° 0173/001*, p. 125.

nécessaire de les remanier afin que le droit de propriété fasse corps avec les préoccupations actuelles<sup>33</sup>. Grâce à la fonction sociale, le législateur tempère le droit de propriété et abandonne, en partie, son individualisme pour « une conception plus relationnelle de la propriété »<sup>34</sup>. Les intérêts *purement* égoïstes du propriétaire étant délaissés, le Code civil se préoccupe, dès à présent, d'autres individus, et considère d'autres problématiques que celles de la liberté et de l'égalité entre citoyens<sup>35</sup>. Comme Pascale Lecocq l'a énoncé « [l]a fonction sociale [...] sublime la propriété pour la porter au-delà de la seule satisfaction de besoins égoïstes »<sup>36</sup>. C'est précisément dans ce cadre que l'article 3.67 du Code civil prend corps, car les simples tolérances du propriétaire l'obligent à tenir compte des intérêts d'autrui et non plus seulement des siens. Cet article permet d'atteindre bien plus que l'équilibre entre le droit de propriété et les droits et prérogatives des tiers, car il est selon nous, le moteur d'un mouvement plus large grâce auquel notre législateur prend conscience des enjeux du 21<sup>ème</sup> siècle tels que le climat, l'aménagement du territoire, le partage des ressources et la croissance de la population<sup>37</sup>. Nous ne pouvons donc que souhaiter qu'il persévère dans cette voie, et si l'expression nous est permise, qu'il prenne le train en marche afin de repenser notre droit de manière plus responsable et concordante avec les problèmes de notre société.

Vincent Sagaert avant l'adoption du Livre 3 du Code civil, s'interrogeait sur l'effet néfaste que pourrait avoir cette nouvelle conception du droit de propriété. Il avance ainsi que de prime abord, les intérêts collectifs pourraient prendre le pas sur les intérêts privés. Il met en avant une jurisprudence de la Cour de cassation qui estime que l'Etat pourrait ainsi limiter le droit de propriété, notamment en imposant des servitudes dans l'intérêt public, sans qu'une indemnité ne soit due, puisqu'il n'est pas question d'expulsion<sup>38</sup>. Le législateur, en attribuant au droit de propriété une fonction sociale, a veillé à ne pas amoindrir drastiquement le droit de propriété et à le vider de son essence. L'article 3.67 atteint très justement l'équilibre entre le propriétaire et les tiers. Cette disposition permet le concours entre les intérêts individuels et collectifs, sans que le collectif ne prenne le pas sur l'individuel. Quant à la préoccupation relative à l'ingérence de l'Etat, elle n'a pas lieu d'être dans le cas de l'article 3.67 du Code civil, car il accorde ces simples tolérances aux tiers et aux voisins du propriétaire, tout en prévoyant, notamment dans le cas du deuxième paragraphe de l'article

---

<sup>33</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2019, n° 0173/001, p. 167.

<sup>34</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens et le droit de l'environnement : vers une réconciliation ? », *op.cit.*, p. 315.

<sup>35</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens et le droit de l'environnement : vers une réconciliation ? », *ibidem*, p. 315.

<sup>36</sup> P. LECOCQ, « Heurs et malheurs de la propriété immobilière : entre constance et mutation », *Chaire Francqui 2016 – 2017 : Leçon inaugurale, op.cit.*, p. 13.

<sup>37</sup> P. LECOCQ, « Heurs et malheurs de la propriété immobilière : entre constance et mutation », *Chaire Francqui 2016 – 2017 : Leçon inaugurale, ibidem*, p. 13.

<sup>38</sup> V. SAGAERT, « Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na tweehonderd jaar Burgerlijk Wetboek », in Lecocq P., Tilleman B et Verbeke A. (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens, op.cit.*, pp 70 et 71.



3.67 une compensation en cas de dommage réalisé à la suite de l'exercice de cette tolérance.

## CHAPITRE 2. LES SIMPLES TOLÉRANCES DU PROPRIÉTAIRE

Dans le cadre de ce deuxième chapitre, nous aborderons la notion de simple tolérance telle qu'envisagée dans l'ancien droit (*Section 1*). Ensuite, nous présenterons de manière détaillée, les trois hypothèses de l'article 3.67 du Code civil (*Section 2*). La volonté qui nous anime est de démystifier cette disposition et d'apaiser certaines craintes formées à l'égard de ces simples tolérances du propriétaire. Il est vrai que le propriétaire est appelé à faire preuve d'une certaine tolérance envers les tiers, mais afin de rétablir le véritable sens de l'article 3.67, nous exposerons le régime de chacune des hypothèses. Nous refermerons cette partie de notre travail sur quelques considérations quant aux liens qui existent entre l'article 3.67 et le Titre 5 du Livre 3 du Code civil en ce que le texte de l'article 3.67 érige des critères minimaux à partir desquels un comportement est considéré comme raisonnable et ne constitue pas une nuisance susceptible de causer un trouble (*Section 3*).

### SECTION 1. LA NOTION DE SIMPLE TOLÉRANCE

En premier lieu, il est utile de mentionner que l'acte de simple tolérance ne doit pas être confondu avec un droit, il ne confère pas à son bénéficiaire la possibilité de faire valoir de réelles revendications sur le bien d'autrui<sup>39</sup>. De plus, le bénéficiaire des simples tolérances ne peut invoquer de possession dans son chef, en vertu de l'article 2232 de l'ancien Code civil. Par conséquent, il lui est impossible de prescrire acquisitivement le bien<sup>40</sup>. Ce point est consacré par le législateur dans l'article 3.67, qui désactive l'article 3.26 du Code civil portant l'acquisition originaire d'un droit réel via la prescription acquisitive, et l'article 3.59 du Code civil établissant le régime relatif aux choses corporelles trouvées. Nous reviendrons sur ce point dans la suite des développements.

En second lieu, il est admis que celui qui bénéficie d'une simple tolérance peut en être privé sans justification, sous réserve de l'abus de droit<sup>41</sup>. La Cour de cassation confirme dans un

---

<sup>39</sup> Civ. Liège, 1<sup>er</sup> décembre 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1467.

<sup>40</sup> J. HANSENNE, « Prescription acquisitive », *Rép. not.*, T.II, *Les biens*, Livre 13, Bruxelles, Larcier, 1983, n° 26, p. 46.

<sup>41</sup> S. BOUFFLETTE, « Enclave volontaire, utilisation normale de la propriété et tolérance : *Jus est ars boni et aequi* », *J.L.M.B.*, 2007, pp. 1468 à 1477.

arrêt du 10 mars 2005, la position adoptée par le Tribunal civil de Tournai dans son jugement du 19 septembre 2000<sup>42</sup>. La Cour dit pour droit que le fait de mettre fin à une simple tolérance n'est pas en soi, un acte fautif<sup>43</sup>. Toutefois, elle tempère son propos, car elle estime que les circonstances dans lesquelles la révocation a eu lieu peuvent être fautives<sup>44</sup>. Le Tribunal civil de Tournai précise qu'afin d'éviter de commettre un abus de droit, il est préférable de mettre fin à la tolérance « notamment, moyennant un avertissement préalable donné dans un délai raisonnable »<sup>45</sup>. Cette vision sera par ailleurs, partagée par le Tribunal civil de Liège dans un jugement du 1<sup>er</sup> décembre 2006 et par le Tribunal civil de Huy dans un jugement du 20 février 2008<sup>46</sup>.

En somme, les simples tolérances du propriétaire sont des actes accomplis par les tiers sur la propriété d'autrui, et admis gracieusement par le propriétaire, que ce soit expressément ou tacitement. Il tolère ces actes, car ceux-ci n'entraînent pas de dommage pour lui, mais bénéficient aux tiers<sup>47</sup>. Les simples tolérances participent à la pacification des relations entre voisins et les tiers, puisqu'elles sont admises par le propriétaire « par obligeance et par souci de bon voisinage »<sup>48</sup>.

## SECTION 2. LES SIMPLES TOLÉRANCES DE L'ARTICLE 3.67 DU CODE CIVIL

Comme nous le soulignerons tout au long de cette deuxième section, l'article 3.67 du Code civil s'inscrit dans un mouvement de modernisation du droit qui n'a certainement pas vocation à révolutionner le droit des biens, mais à l'adapter d'abord à l'évolution de la société, et ensuite à l'évolution des concepts juridiques, eux-mêmes<sup>49</sup>. En guise de propos préliminaires, il est fondamental d'attirer l'attention sur le fait que les régimes que nous exposerons ne sont pas excessivement attentatoires à la propriété et que par conséquent, les propriétaires immobiliers ne doivent pas craindre l'application de l'article 3.67 du Code civil.

---

<sup>42</sup> Civ. Tournai, 19 septembre 2000, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 1055 à 1060.

<sup>43</sup> Cass. (1<sup>re</sup> Ch.), 10 mars 2005, *J.T.*, 2005, pp. 416 et 417.

<sup>44</sup> S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVE, *Manuel de droit des biens – Tome 2*, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 330 et 331.

<sup>45</sup> Civ. Tournai, 19 septembre 2000, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1055.

<sup>46</sup> Civ. Liège, 1<sup>er</sup> décembre 2006, *J.L.M.B.*, 2007, pp. 1466 à 1468 ; Civ. Huy, 20 février 2008, *J.L.M.B.*, 2010, pp. 2018 à 2025. Voy. également S. BOUFFLETTE, « Chapitre 6 – Servitudes », in Leleu Y.-H. (dir.), *Chroniques notariales – Volume 48*, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 107 à 109.

<sup>47</sup> J. HANSENNE, « Prescription acquisitive », *Rép. not.*, T.II, *Les biens, op.cit.*, p.46.

<sup>48</sup> J. HANSENNE, « Prescription acquisitive », *Rép. not.*, T.II, *Les biens, ibidem*, p.46.

<sup>49</sup> P. LECOCQ, « Il était une fois le livre 3 d'un nouveau Code civil... », *Pli juridique*, 2020, pp. 3 et 4.

## A- PREMIÈRE HYPOTHÈSE DE L'ARTICLE 3.67 – LES CHOSES ET ANIMAUX

Le premier paragraphe de l'article de 3.67 du Code civil dispose que « [s]i une chose ou un animal se trouve involontairement sur un immeuble voisin, le propriétaire de cet immeuble doit les restituer ou permettre que le propriétaire de cette chose ou de cet animal vienne les récupérer »<sup>50</sup>. Le législateur introduit cette disposition afin que le propriétaire du fonds exerce son droit de propriété de manière raisonnable. Il ne peut s'approprier l'animal ou la chose d'autrui, pour la simple raison que ceux-ci se trouvent, par le fruit du hasard, sur son fonds. Il est désormais dans l'obligation de les restituer<sup>51</sup>.

Dans un premier temps, nous constatons que la réputation de l'article 3.67 a été quelque peu ternie. En effet, lors de l'entrée en vigueur de la loi du 4 février 2020 portant le Livre 3 du Code civil, la presse s'est emparée de ce sujet délicat. Beaucoup d'informations erronées ont circulé autour de ces simples tolérances du propriétaire, véhiculant la crainte que le législateur y consacre de vraies exceptions au droit de propriété et dès lors, de voir sa sacrosainte propriété amenuisée. De la nuance doit être introduite dans ces propos alarmistes. Il est important de rassurer tout un chacun en affirmant que le voisin ne peut pas s'introduire sans crier gare sur la propriété d'autrui afin d'y récupérer son animal domestique ou encore le ballon de ses enfants<sup>52</sup>. Il est fondamental de souligner que cette première hypothèse est construite avant tout sur la possibilité pour le propriétaire du fonds de faire un choix. Ainsi, deux options s'ouvrent à lui, la première étant de laisser autrui pénétrer sur son immeuble, la seconde, s'il ne désire pas permettre l'accès à son fonds à son voisin, étant de lui restituer lui-même la chose ou l'animal sans subir la présence de cette tierce personne sur sa parcelle. Le propriétaire a donc l'opportunité de choisir l'option qui lui convient le mieux<sup>53</sup>. Nous voyons donc que finalement le consentement du propriétaire ne s'efface pas et reste un élément essentiel de cette simple tolérance, mais il est contrebalancé avec l'obligation de restitution de la chose ou de l'animal. Ajoutons que, dans le cas où le propriétaire refuse l'accès ou la restitution de la chose ou de l'animal, le tiers qui se voit privé de la jouissance de sa propriété sur la chose ou l'animal par un individu n'ayant aucun droit sur ceux-ci, peut se rendre sur le fonds et *seulement* y récupérer l'animal ou la chose. En somme, le législateur ne cherche pas à porter atteinte au droit de propriété, à tout prix, mais il désire

---

<sup>50</sup> C. civ., art. 3.67.

<sup>51</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2019, n° 0173/001, p. 167. Voy. D. GRUYAERT, « Eigendom », in Sagaert V., Baeck J. et al. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsels, Intersentia, 2021, p. 259

<sup>52</sup> <https://www.dhnet.be/actu/belgique/le-nouveau-droit-de-propriete-surrealiste-entre-en-vigueur-en-belgique-vous-pourrez-placer-une-grue-chez-le-voisin-pour-construire-quelque-chose-sur-votre-terrain-6124b5379978e245caa19449>; <https://www.rtf.be/article/des-le-1er-septembre-plus-de-facilites-pour-recuperer-un-ballon-ou-son-animal-dans-le-jardin-du-voisin-10829011>; <https://www.7sur7.be/belgique/a-partir-du-1er-septembre-le-jardin-du-voisin-sera-aussi-un-peu-le-votre~a05c4fdc/>

<sup>53</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, Brugge, La Chartre, 2021, p. 265.

que les relations entre voisins se déroulent de manière courtoise en introduisant dans notre droit des biens, une simple tolérance qui établit un équilibre entre le droit de propriété immobilière et la propriété des tiers sur leur chose ou animal<sup>54</sup>. Ainsi, il est loisible au propriétaire de refuser l'accès à son fonds, mais la rationalisation du droit de propriété et sa combinaison avec le collectif et le vivre ensemble imposent qu'il restitue, lui-même, l'animal ou la chose au tiers. Nous estimons qu'introduire de manière expresse cette obligation de restitution est un élément positif. Le législateur codifie une règle de savoir-vivre primordiale afin d'éviter que certains n'abusent de leur propriété, au détriment des droits dont les autres sont titulaires<sup>55</sup>. Il n'est pas question de bouleverser les fondements de la propriété, mais d'y distiller et par conséquent, d'y consacrer une vision différente du droit de propriété. L'article 3.67, §1<sup>er</sup> n'introduit pas une exception au droit de propriété, il est l'illustration d'une modernisation du droit de propriété qui concilie l'intérêt général avec l'intérêt individuel du propriétaire immobilier qui bénéficie de garde-fous lui permettant de tolérer sereinement l'intrusion d'autrui sur son fonds. En effet, afin d'exercer raisonnablement la simple tolérance du paragraphe premier, le tiers notifiera, au préalable sa volonté de récupérer la chose ou l'animal sur le fonds d'autrui. Par exemple, en s'annonçant en frappant à la porte de son voisin. *A contrario* du deuxième paragraphe de l'article 3.67 du Code civil, le paragraphe premier ne prévoit pas expressément d'obligation de notification préalable. Cependant, il nous semble avisé que le tiers ne fasse pas une soudaine irruption sur la parcelle attenante, ne serait-ce que pour des considérations de sécurité et de courtoisie envers ses voisins, si les conditions de l'espèce le lui permettent<sup>56</sup>. Nous nous rendons bien compte qu'en cas de fuite d'un animal, il est possible que son interception soit une question de secondes et qu'il faille agir dans l'instant, ce qui empêche d'annoncer préalablement à son voisin sa présence sur le fonds. Une autre préoccupation du propriétaire de l'immeuble est sans nul doute relative à la question de la réparation d'un dommage entraîné par l'exercice par le tiers de la simple tolérance. Contrairement au deuxième paragraphe de l'article 3.67, le paragraphe premier ne contient pas de règle particulière relative à l'indemnisation. Toutefois, le droit commun de la responsabilité reste applicable et plus spécialement, les articles 1382, 1384 et 1385<sup>57</sup>. Enfin, afin de dissiper toutes craintes, comme nous le développerons ci-dessous, nous partageons la position selon laquelle le régime des choses corporelles trouvées est applicable dans le cadre de l'article 3.67, §1<sup>er</sup>. Partant, le propriétaire du fonds pourrait bénéficier d'une indemnité en cas de frais exposés afin que la chose ou l'animal d'autrui soit préservé(e), ainsi que de la récompense prévue à l'article 3.59<sup>58</sup>.

---

<sup>54</sup> V. SAGAERT, « Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na tweehonderd jaar Burgerlijk Wetboek », in Lecocq P., Tilleman B., et Verbeke A. (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, op.cit., pp. 69 à 71.

<sup>55</sup> A ce sujet voyez les actualités du 15 septembre 2021, postées sur le site <https://www.stradalex.com> sous l'intitulé « Aucune exception extrême n'est introduite au droit de propriété »

<sup>56</sup> N. BERNARD, « L'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens et le 'droit d'échelle' », *J.T.*, 2021, p. 570. Voy. D. GRUYAERT, « Eigendom », in Sagaert V., Baeck J. et al. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, op.cit., p. 259.

<sup>57</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, op.cit., pp. 266 et 267.

<sup>58</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, pp. 266 et 267.

Dans un deuxième temps, des conditions doivent être réunies afin que le tiers puisse bénéficier de cette simple tolérance. D'abord, la chose ou l'animal doit se trouver sur le fonds d'autrui<sup>59</sup>. Il est pertinent selon nous de considérer que le propriétaire visé à l'article 3.67 du Code civil doit être compris comme visant les personnes jouissant des prérogatives du droit de propriété, telles que les titulaires d'un droit d'usufruit qui pourraient refuser l'accès au fonds, mais seraient tenus de restituer l'animal ou la chose<sup>60</sup>. Ensuite, cette chose ou cet animal doit se trouver sur le fonds voisin de manière *involontaire*. L'arrivée de l'animal ou de la chose sur le terrain voisin doit être le fruit du hasard, d'une force majeure, d'un accident ou d'une négligence. Le propriétaire ne doit pas avoir la volonté d'y amener sa chose ou son animal<sup>61</sup>. Lorsqu'un juge sera amené à connaître de litige portant sur l'usage de cette simple tolérance, il devra avoir égard au comportement du propriétaire de l'animal ou de la chose afin de déterminer s'il a agi volontairement. Cette question devra donc être appréciée en fait<sup>62</sup>. Nous pouvons légitimement nous interroger sur les conséquences d'un dépôt volontaire et intentionnel de la chose ou de l'animal sur l'immeuble d'autrui. L'article 3.67 n'énonce pas que le propriétaire de la chose ou de l'animal qui l'aurait sciemment conduit sur le fonds voisin soit privé de sa propriété sur cette chose ou cet animal. En outre, cette disposition ne prévoit pas explicitement une obligation pour le propriétaire de l'immeuble de restituer la chose ou l'animal, dans le cas d'un fait intentionnel de la part de son propriétaire<sup>63</sup>. Cependant, nous concevons aisément que cette situation amènerait des difficultés qui doivent être résolues. Johan Van de Voorde propose donc d'appliquer dans ce cas, les dispositions relatives aux choses corporelles trouvées<sup>64</sup>. Avant toute chose, l'article 3.59 du Code civil fait l'objet d'une désactivation expresse par le législateur pour le troisième paragraphe de l'article 3.67 du Code civil, en ce que le tiers flânant sur l'immeuble appartenant à autrui ne peut pas invoquer l'article 3.59 afin de s'approprier la chose qu'il aurait trouvée sur la parcelle. Néanmoins, l'application de cet article n'est pas exclue pour le premier paragraphe. En conséquence, nous estimons qu'une application du régime consacré aux articles 3.58 et 3.59 du Code civil n'est pas dénuée d'intérêt, puisqu'elle n'est pas formellement écartée par le législateur et qu'elle apporterait une solution à cette problématique. En sus, l'article 3.18 du Code civil ne fait pas obstacle à la solution avancée, car celle-ci ne requiert aucune possession dans le chef du toléré. Ainsi, l'article 3.59 règle la question de l'acquisition originaire de la propriété dans le cas où une chose corporelle aurait été trouvée, tandis que l'article 3.58, quant à lui, édicte les obligations qui s'imposent au trouveur de la chose. Ces dispositions *appliquées au régime du premier paragraphe de l'article 3.67* permettraient au propriétaire de la chose ou de l'animal de les récupérer, puisque l'article 3.58 précise que « [s]i la chose est retrouvée dans la propriété d'autrui, le trouveur doit en informer le propriétaire »<sup>65</sup>, et que l'article 3.59, §1<sup>er</sup> affirme que la chose, et l'animal dans le cas présent, continuent d'appartenir à son propriétaire et qu'il peut les

---

<sup>59</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2021, pp.308 et 309.

<sup>60</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *op.cit.*, p. 266.

<sup>61</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, p. 266.

<sup>62</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, p. 266.

<sup>63</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, p. 266.

<sup>64</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, p. 267.

<sup>65</sup> C. civ, art. 3.58.

recupérer auprès du trouveur, donc du propriétaire de l'immeuble voisin. Cette disposition continue en prévoyant que le propriétaire du fonds bénéficierait quant à lui d'une indemnisation pour les frais éventuellement déboursés pour la conservation de cette chose ou de cet animal, moyennant droit de rétention jusqu'à complet paiement de cette indemnisation, ainsi que d'une récompense raisonnable lorsque le propriétaire de l'immeuble voisin a exécuté les obligations qui étaient à sa charge, en vertu de l'article 3.58 du Code civil<sup>66</sup>.

Dans un troisième temps, à la lecture de Johan Van de Voorde, nous remarquons qu'il avance l'idée qu'il y aurait des actions accessoires attachées à cette simple tolérance<sup>67</sup>. En effet, il explique que l'article 3.67, §1<sup>er</sup> du Code civil ne prévoit pas de « opsporingsrecht »<sup>68</sup>, contrairement à l'article 5 :23 du Code civil néerlandais<sup>69</sup>. Ce droit d'enquête permettrait au propriétaire de l'animal ou de la chose, qu'il ne retrouve plus, de mener des recherches sur le fonds d'autrui afin de les retrouver. Cependant, l'auteur pousse son raisonnement jusqu'à admettre que ce droit d'enquête se trouve dans notre droit des biens à la condition que le propriétaire de la chose ou de l'animal ait des raisons légitimes et raisonnables de croire que cette chose ou cet animal se trouve sur la propriété d'un tiers<sup>70</sup>. Nous ne trouvons pas de trace dans l'exposé des motifs d'une pareille extension de cette simple tolérance, si ce n'est l'article 5 :23 du Code civil néerlandais, qui est une des sources utilisées par le législateur dans l'adoption de l'article 3.67<sup>71</sup>. Il ne nous paraît pas insensé de considérer que le propriétaire de la chose ou de l'animal puisse mener des investigations sur le fonds voisin, avec l'autorisation et la collaboration du propriétaire de l'immeuble, s'il possède assez d'éléments raisonnables qui lui indiqueraient la présence de sa chose et plus particulièrement de son animal sur le terrain du tiers. Ceci rejoint, selon nous, les considérations du législateur qui entend moderniser le droit de propriété. Il nous paraîtrait étrange d'admettre que le tiers puisse venir récupérer la chose ou l'animal sur un fonds qui ne lui appartient pas, mais de lui refuser d'inspecter les lieux avec le propriétaire afin de l'y rechercher et *in fine*, de la récupérer. Toutefois, cette extension pose des questions, notamment en termes d'appréciation des circonstances raisonnables dans le chef du propriétaire de l'animal ou de la chose et de preuve de celles-ci.

---

<sup>66</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *op.cit.*, p. 267.

<sup>67</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, p. 266.

<sup>68</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, p. 266.

<sup>69</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, p. 266.

<sup>70</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, p. 266.

<sup>71</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2019, n° 0173/001, p. 166.

## B- DEUXIÈME HYPOTHÈSE DE L'ARTICLE 3.67 – LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION, DE RÉPARATION ET D'ENTRETIEN

### 1) Analyse de l'article 3.67, §2

Le deuxième paragraphe de l'article 3.67 du Code civil quant à lui transforme l'ancienne servitude de tour d'échelle, prévue à l'ancien article 31 du Code rural en simple tolérance du propriétaire, tout en modifiant son étendue<sup>72</sup>. Cette deuxième hypothèse est libellée en ces termes, « [l]e propriétaire d'un immeuble doit, après notification préalable, tolérer que son voisin ait accès à ce bien immeuble si cela est nécessaire pour l'exécution de travaux de construction ou de réparation ou pour réparer ou entretenir la clôture non mitoyenne, sauf si le propriétaire fait valoir des motifs légitimes pour refuser cet accès. Si ce droit est autorisé, il doit être exercé de la manière la moins dommageable pour le voisin. Le propriétaire a droit à une compensation s'il a subi un dommage »<sup>73</sup>. Nous relevons que le législateur modernise l'ancien droit, et à cette fin introduit dans l'article 3.67, §2 plusieurs adaptations. Nous observons de prime abord, que le droit de tour d'échelle perd sa qualification de servitude légale afin de revêtir celle de simple tolérance<sup>74</sup>. Ensuite, l'ancien droit d'échelage permettait le passage sur l'immeuble voisin au propriétaire d'une haie ou d'un mur non mitoyen(ne) uniquement afin qu'il puisse entretenir ou réparer sa haie ou son mur<sup>75</sup>. Nous notons que le législateur étend le champ d'application de l'article 3.67, §2 du Code civil par rapport à celui de l'article 31 du Code rural en ce qu'il vise, en outre, les travaux de construction et de réparation, et non plus uniquement ceux de réparation, de rénovation et d'entretien des haies et murs préexistants<sup>76</sup>. Comme Amandine Despret l'écrit « [l]a disposition est plus vague (et donc plus large, semble-t-il) que l'article 31 du Code rural, puisqu'elle octroie une tolérance d'échelle pour les travaux de construction ou de réparation, *sans viser le mur non mitoyen* (et pour la réparation ou l'entretien de la clôture non mitoyenne) »<sup>77</sup>. Grâce à cette modification, le propriétaire entamant de nouvelles constructions ne dépend donc plus du bon vouloir de son voisin, qui pouvait lui opposer un refus, pour passer sur son fonds afin de procéder auxdits travaux<sup>78</sup>. Un dernier élément attire notre attention. Le législateur persévère dans sa volonté d'élargissement du champ

---

<sup>72</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, Doc., Ch., 2019, n° 0173/001, p. 168.

<sup>73</sup> C. civ., art. 3.67.

<sup>74</sup> A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », in Bernard N. (dir.), *Le droit des biens réformé*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 112 et 113.

<sup>75</sup> N. BERNARD, « L'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens et le 'droit d'échelle' », *op.cit.*, p. 570.

<sup>76</sup> C. ROUSSIEAU, « Chapitre 3 – Le nouveau droit de propriété », in Bernard N. et Defraiteur V. (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 118 et 119.

<sup>77</sup> A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », in Bernard N. (dir.), *Le droit des biens réformé*, *op.cit.*, p. 113.

<sup>78</sup> J. MAGUIN VREUX, C. BOURGOIS, M. PROCES, T. LOTH, P. DELZANDRE, B. NICODEME et R. MATRICHE, « Le nouveau mitoyen : pour un meilleur voisinage ou une occasion manquée ? Actes du colloque du 13 septembre 2021 », *R&J*, 2021, p. 55.

d'application puisqu'il ne vise plus exclusivement les travaux d'entretien et de réparation des haies et murs, mais bien les travaux de réparation et d'entretien des *clôtures* non mitoyennes. Par conséquent, si l'on reprend le sens générique du terme clôture comme il est indiqué dans les travaux préparatoires relatifs à la clôture mitoyenne, le deuxième paragraphe de l'article 3.67 vise, « toute enceinte qui ferme le passage entre deux parcelles »<sup>79</sup>. Le propriétaire de l'immeuble devra donc tolérer le passage de son voisin pour qu'il réalise des travaux de construction ou de réparation, mais aussi pour qu'il exécute des travaux d'entretien et de réparation relatifs à toutes enceintes privatives et plus uniquement, pour les murs et haies. Le champ d'application de cette tolérance est définitivement plus large que celui de la servitude de tour d'échelle<sup>80</sup>.

Précisons que plusieurs conditions doivent être remplies afin d'exercer cette simple tolérance du propriétaire. Premièrement, une notification préalable du maître de l'ouvrage ou du propriétaire de la clôture non mitoyenne est attendue, afin d'avertir le propriétaire voisin qu'il compte procéder à des travaux de construction, de réparation, d'entretien et qu'à cette fin, il devra accéder à l'immeuble voisin. Le législateur n'a pas précisé de formes particulières relatives à cette notification préalable, à suivre. Dès lors, il peut être admis qu'elle soit verbale ou écrite<sup>81</sup>. Deuxièmement, le passage sur l'immeuble voisin doit être *nécessaire* pour mener les travaux de construction, d'entretien et de réparation. Si le maître de l'ouvrage ou le propriétaire de la clôture non mitoyenne dispose de l'espace suffisant et nécessaire sur son fonds pour réaliser les travaux, il ne peut exiger du propriétaire voisin de tolérer son irruption sur sa parcelle<sup>82</sup>. Troisièmement, le bénéficiaire de la « tolérance d'échelle » ne doit pas se voir opposer par le voisin des motifs légitimes à l'exercice de sa simple tolérance<sup>83</sup>. Le législateur ne définit pas ce qu'il entend par motifs légitimes, mais nous pouvons envisager aisément que le propriétaire de l'immeuble refuse l'accès et le passage pour des raisons de sécurité<sup>84</sup>. Il n'est donc pas question d'un « nouveau 'droit de propriété' surréaliste » qui nouvellement conçu permettrait au voisin d'installer à tout moment et sans la moindre condition, une grue branlante dans le jardin contigu<sup>85</sup>. Les motifs légitimes exposés par le propriétaire de la parcelle permettront donc de faire un juste équilibre entre les droits des intervenants, et de refuser de tolérer l'accès et l'installation de dispositifs, tels que des grues et des échafaudages, s'ils s'avèrent dangereux ou s'ils entraînent de bien trop grandes nuisances. Quatrièmement, l'exercice de la simple tolérance

---

<sup>79</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2019, n° 0173/001, p. 191.

<sup>80</sup> A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », in Bernard N. (dir.), *Le droit des biens réformé*, *op.cit.*, pp. 112 et 113.

<sup>81</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *op.cit.*, p. 270.

<sup>82</sup> N. BERNARD, « L'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens et le 'droit d'échelle' », *op.cit.*, p. 570.

<sup>83</sup> Formulation reprise dans : A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », in Bernard N. (dir.), *Le droit des biens réformé*, *op.cit.*, p. 113.

<sup>84</sup> A cet égard voy. N. BERNARD, « L'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens et le 'droit d'échelle' », *op.cit.*, p. 570 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, *op.cit.*, 2021, p. 309.

<sup>85</sup> <https://www.dhnet.be/actu/belgique/le-nouveau-droit-de-propriete-surrealiste-entre-en-vigueur-en-belgique-vous-pourrez-placer-une-grue-chez-le-voisin-pour-construire-quelque-chose-sur-votre-terrain-6124b5379978e245caa19449>



doit être le moins dommageable pour le propriétaire du fonds voisin, et une compensation lui sera due en cas de survenance d'un dommage<sup>86</sup>. Le législateur a donc repris l'enseignement de la Cour de cassation, dans son arrêt du 31 janvier 2002 à cet égard, puisque la Haute juridiction imposait le paiement d'une indemnité uniquement en cas de réalisation d'un dommage et non pas afin de compenser l'exercice même du droit d'échelle<sup>87</sup>. Il est donc exigé dans le chef du bénéficiaire de la simple tolérance de prendre des mesures afin que la mise en œuvre de celle-ci nuise le moins possible au propriétaire de la parcelle voisine<sup>88</sup>.

## 2) L'ancienne servitude de tour d'échelle

En premier lieu, le propriétaire d'une clôture privative a l'obligation de l'entretenir et de la réparer, sous peine de voir sa responsabilité engagée<sup>89</sup>. Il est par conséquent, utile et raisonnable de lui permettre l'accès au fonds de son voisin afin d'exécuter cette obligation. C'est d'ailleurs ce que le législateur prévoit pour les haies et les murs, à l'ancien article 31 du Code rural qui consacre la servitude légale de tour d'échelle en ces termes « [l]e propriétaire d'une *haie* vive non mitoyenne ou d'un *mur* non mitoyen aura la faculté, hors le temps de la récolte sur pied, de passer sur le champ de son voisin, pour rabattre, élaguer la haie, enlever le branchage, réparer ou entretenir le mur. Si ce champ est clos, le passage devra être demandé au voisin qui pourra le désigner, à son choix. En cas de refus, le passage sera pris à l'endroit le moins dommageable et sauf réparation du dommage causé »<sup>90</sup>. Ce droit de tour d'échelle permet au propriétaire d'une haie vive ou d'un mur non mitoyen(ne) de passer sur l'immeuble voisin, hors période de récolte en cas de parcelle cultivée, afin d'entretenir cette haie ou ce mur. Grâce à ce droit d'échelle, le propriétaire peut enlever les branchages, rabattre, élaguer sa haie ou encore procéder à des travaux de réparation ou d'entretien de son mur<sup>91</sup>. L'exercice de cette servitude vaut, que ce soit en zone rurale ou urbaine<sup>92</sup>. Toutefois, il diffère lorsque le fonds voisin est clos, puisque dans ce cas, l'ancien article 31 impose de demander au propriétaire voisin l'accès à l'immeuble. Dans ce cadre, le propriétaire du fonds voisin peut indiquer le passage qui doit être emprunté, lors des travaux d'entretien ou de réparation. S'il s'avère que le propriétaire du fonds refuse le passage, le juge peut l'autoriser, en cas d'abus de droit dans le chef du propriétaire de la

---

<sup>86</sup> N. BERNARD, « L'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens et le 'droit d'échelle' », *op.cit.*, p. 570.

<sup>87</sup> Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 31 janvier 2002, R.G. C.99.0059.N, disponible sur [www.juridat.be](http://www.juridat.be), p. 5.

<sup>88</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *op.cit.*, p. 271.

<sup>89</sup> P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens – Tome 1*, *op.cit.*, p. 249. Voy. J.P. Grâce-Hollogne, 28 septembre 2004, *J.L.M.B.*, 2005, p. 1244. Voy. également P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op.cit.*, p. 92.

<sup>90</sup> C. rur., art. 31, abrogé par la loi du 4 février 2020.

<sup>91</sup> R. POPA, « 3 – Servitudes légales. Chronique de jurisprudence 2008-2014 », in Lecocq P. (dir.), *Les droits réels démembrés*, CUP, vol. 152, Bruxelles, Larcier 2014, p. 147 ; S. LEONARD et J.P. VERGAUWE, *Les relations de voisinage*, Bruxelles, Larcier 2017, pp. 39 et 40.

<sup>92</sup> J.P. Tournai, 1<sup>er</sup> mars 2011, *Rev. dr. rur.*, 2012, p. 388 ; J.P. Anderlecht, 21 mai 1981, *J.P.P.*, 1981, p. 237. En ce sens, L. COENJARTS, « Section 2 – Les servitudes légales », in Romain J.-F. (dir.), *droits réels*, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 448 et 449.

parcelle, et indiquer le chemin à suivre qui est le moins dommageable pour le fonds servant, moyennant une indemnisation uniquement en cas de survenance d'un dommage<sup>93</sup>. Nous relevons que bien que la loi ne l'impose pas en tant que tel, le Juge de paix de Tournai estime qu'il peut être imposé au propriétaire du mur ou de la haie non mitoyen(ne) de donner un préavis par lettre recommandée au propriétaire de l'immeuble voisin avant d'exercer la servitude de tour d'échelle<sup>94</sup>. Le juge poursuit en estimant qu'un état des lieux dressé par les parties est suffisant et qu'il serait disproportionné d'exiger la réalisation par un architecte d'un état des lieux à chaque fois que le droit d'échelage est exercé<sup>95</sup>.

En deuxième lieu, quant au champ d'application de l'article 31 du Code rural, nous remarquons que le droit de tour d'échelle doit être interprété strictement, car il limite le droit de propriété<sup>96</sup>. Dès lors, seuls les travaux d'entretien et de réparation sont visés, à l'exclusion des travaux de construction<sup>97</sup>. Soulignons à cet égard, la jurisprudence, qui ayant été amenée à statuer sur le champ d'application de la servitude de tour d'échelle, admet que le propriétaire d'un mur non mitoyen puisse bénéficier de ce droit d'échelle en cas de travaux d'isolation<sup>98</sup>. Cependant, le Juge de paix de Westerlo se refuse à étendre cette servitude aux travaux de construction<sup>99</sup>. En conséquence, les échafaudages, échelles et autres outils utilisés pour ériger les nouvelles constructions doivent être installés sur le fonds du maître de l'ouvrage, à moins qu'un accord du propriétaire de l'immeuble voisin ait été obtenu pour les installer sur son immeuble<sup>100</sup>. Il a donc été nécessaire d'attendre la réforme du droit des biens, et l'insertion du Livre 3 dans le Code civil afin de constater une évolution en ce sens, puisque comme nous l'avons mentionné plus avant, l'article 3.67 du Code civil permet de bénéficier d'une tolérance de passage pour les nouvelles constructions<sup>101</sup>. Grâce à l'intervention du législateur, les juges ne seront donc plus amenés à instrumentaliser les textes anciens afin de les faire correspondre aux besoins actuels.

---

<sup>93</sup> Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 31 janvier 2002, R.G. C.99.0059.N, disponible sur [www.juridat.be](http://www.juridat.be), p. 5.

<sup>94</sup> S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVE, *Manuel de droit des biens – Tome 2, op.cit.*, pp. 319 et 320. Voy. J.P. Tournai, 1<sup>er</sup> mars 2011, *Rev. dr. rur.*, 2012, p. 388.

<sup>95</sup> J.P. Tournai, 1<sup>er</sup> mars 2011, *Rev. dr. rur.*, 2012, p. 388. Voy. R. POPA, « 3 – Servitudes légales. Chronique de jurisprudence 2008-2014 », in Lecocq P. (dir.), *Les droits réels démembrés*, CUP, vol. 152, *op.cit.*, p. 147.

<sup>96</sup> J.P. Westerlo, 13 février 2019, *J.J.P.*, 2019, p. 583. En ce sens, P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op.cit.*, p. 130.

<sup>97</sup> S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVE, *Manuel de droit des biens – Tome 2, op.cit.*, p. 319. Voy. P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op.cit.*, p. 130.

<sup>98</sup> Civ. Liège, div. Liège (réf.), 25 novembre 2019, *J.L.M.B.*, 2021, p. 534 ; Voy. C. ROUSSIEAU, « Chapitre 3 – Le nouveau droit de propriété », in Bernard N. et Defraiteur V. (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme, op.cit.*, pp. 118 et 119.

<sup>99</sup> J.P. Westerlo, 13 février 2019, *J.J.P.*, 2019, p. 583. Voy. C. ROUSSIEAU, « Chapitre 3 – Le nouveau droit de propriété », in Bernard N. et Defraiteur V. (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme, ibidem*, pp. 118 et 119.

<sup>100</sup> R. POPA, « 3 – Servitudes légales. Chronique de jurisprudence 2008-2014 », in Lecocq P. (dir.), *Les droits réels démembrés*, CUP, vol. 152, *op.cit.*, p. 147.

<sup>101</sup> C. ROUSSIEAU, « Chapitre 3 – Le nouveau droit de propriété », in Bernard N. et Defraiteur V. (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme, op.cit.*, pp. 118 et 119.

En troisième et dernier lieu, nous désirons nous concentrer sur le jugement prononcé en référé par le Tribunal civil de Liège, le 25 novembre 2019, traitant de la nature de l'exercice d'une servitude de tour d'échelle. Dans le cadre de cette affaire, la société demanderesse procède à la construction d'un immeuble comportant des appartements et d'une surface commerciale. Elle demande sur la base de l'article 31 du Code rural, aux défendeurs, ses voisins, la permission d'accéder à leur immeuble afin que la société puisse installer un échafaudage au-dessus d'un muret séparatif des fonds, et réaliser l'isolation de leur mur pignon. Les voisins refusent l'accès à l'immeuble. En conséquence, la société saisit le Tribunal civil de Liège en référé afin de se voir permettre l'accès à la parcelle voisine pour réaliser les travaux d'isolation. Les défendeurs avancent que la demande est irrecevable, car ils ne sont qu'usufruitiers et que seuls les nus-proprétaires peuvent disposer de l'immeuble. Partant, ils n'ont pas qualité pour agir en justice à cet égard. Le Tribunal civil n'accueille pas ce motif d'irrecevabilité, et vient qualifier la nature de l'exercice du droit d'échelage en ces termes « [l]e fait de consentir une autorisation précaire et limitée au temps nécessaire à un voisin de poser un échafaudage dans la cour d'un immeuble et réaliser des travaux sur son mur, voire de consentir une servitude de tour d'échelle limitée dans le temps, ne constitue en rien un acte de disposition mais bien un acte de pure administration, le droit de propriété n'étant nullement en cause »<sup>102</sup>. Accorder une servitude de tour d'échelle est donc un acte d'administration qui peut être exécuté par les usufruitiers<sup>103</sup>. A cet égard, un parallèle peut être fait avec le paragraphe premier de l'article 3.67 du Code civil, en ce que nous avons admis que le propriétaire visé par cette disposition devait être compris comme le titulaire de prérogatives du droit de propriété. Le propriétaire visé au paragraphe deux de l'article 3.67 doit donc également être entendu plus largement selon nous.

## **C- TROISIEME HYPOTHESE DE L'ARTICLE 3.67 – PASSER, FLANER, JOUER SUR UN TERRAIN VAGUE**

### **1) Analyse de l'article 3.67, §3**

Le dernier paragraphe de l'article 3.67 énonce que « [l]orsqu'un immeuble non bâti et non cultivé n'est pas clôturé, quiconque peut s'y rendre, sauf si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle ou si ce dernier a fait savoir de manière claire que l'accès au fonds est interdit aux tiers sans son autorisation. Celui qui fait usage de cette tolérance ne peut invoquer ni l'article 3.26 ni l'article 3.59 »<sup>104</sup>. C'est ce troisième paragraphe qui apporte une limitation au caractère exclusif de la propriété, puisque grâce à lui, l'utilité d'un fonds ne jouit plus uniquement à son propriétaire, mais peut bénéficier aux

---

<sup>102</sup> Civ. Liège, div. Liège (réf.), 25 novembre 2019, *J.L.M.B.*, 2021, p. 536.

<sup>103</sup> Civ. Liège, div. Liège (réf.), 25 novembre 2019, *J.L.M.B.*, 2021, pp. 534 à 538.

<sup>104</sup> C. civ., art. 3.67.

tiers<sup>105</sup>. Nous relevons que le législateur, en adoptant le texte de l'article 3.67, §3 se soucie d'autres intérêts que ceux purement égoïstes du propriétaire et que grâce à cette troisième hypothèse, il tient compte de considérations en termes de gestion et d'utilisation du territoire. Afin de faire le lien avec les considérations développées sur la dimension sociale du droit de propriété, nous nous devons de rapporter les mots d'Alain Laurent Verbeke, de Vincent Sagaert et de Bernard Tilleman, « [r]echtseconomisch leidt een te groot individualisme ertoe dat goederen onderbenut blijven »<sup>106</sup>. Nous voyons donc toute l'importance d'avoir insérer la fonction sociale, dans notre droit de propriété et d'avoir altérer le caractère exclusif, afin de ne pas mener finalement à une sous-productivité du bien. A cet égard et à titre d'illustration, nous sommes particulièrement attentive au fait que la pandémie de Covid-19, lors du confinement imposé au mois de mars 2020, a fait souffrir de l'enfermement un grand nombre de Belges et plus particulièrement, ceux qui vivent en immeuble à appartements et n'avaient pas à leur disposition de jardins ou de parcelles leur permettant de s'aérer, lors de ces longues heures passées à domicile. Il est donc légitime et raisonnable que le législateur introduise dans notre Code civil un texte qui permet d'allouer au mieux les bénéfices qu'un espace vert peut procurer à tout un chacun. Grâce à cette disposition, un meilleur partage des surfaces est réalisé et les individus, qui n'ont pas la chance d'avoir un jardin ou une étendue en plein air peuvent dorénavant, se rendre sur un terrain inutilisé. Il serait tout à fait contreproductif que les personnes qui n'ont pas d'espaces extérieurs ne puissent accéder à un immeuble n'étant pas exploité et utilisé par son propriétaire.

L'article 3.67, en sa troisième hypothèse, permet donc de se rendre *temporairement* sur le fonds d'autrui, afin de s'y promener, d'y passer ou même d'y jouer, sans qu'aucune faute ne puisse être reprochée au tiers du fait qu'il se soit simplement rendu sur le fonds<sup>107</sup>. Il n'est donc pas question de s'installer durablement sur le fonds d'autrui, puisque l'exercice de cette simple tolérance implique une durée plus ou moins brève pendant laquelle une tierce personne bénéficie de l'immeuble inutilisé par son propriétaire. Pour reprendre les mots de Candice Roussieau « [l]a disposition ne précise pas ce qu'il est permis de faire sur un tel immeuble, de sorte, sans doute, que toute activité temporaire que la loi n'interdit pas et qui n'engendre pas de dommage ni ne nuit au propriétaire peut s'y dérouler »<sup>108</sup>. Toutefois, le législateur a cadencé cette liberté en érigeant une série de conditions qui doivent être strictement respectées afin de jouir de cette simple tolérance<sup>109</sup>.

---

<sup>105</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht*, *op.cit.*, p. 309.

<sup>106</sup> A. L. VERBEKE, B. TILLEMANN et V. SAGAERT, *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Mortsel, Intersentia, 2020, p. 50

<sup>107</sup> J. Van de VOORDE, « Het nieuwe goederenrecht en het milieu », *TMR*, 2020, p. 281.

<sup>108</sup> C. ROUSSIEAU, « Chapitre 3 – Le nouveau droit de propriété », in Bernard N. et Defraiteur V. (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, *op.cit.*, p. 119.

<sup>109</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2019, n° 0173/001, p. 168.

Ainsi, les conditions imposées par le législateur sont les suivantes. *Primo*, l'immeuble ne doit pas être bâti. Il ne doit donc faire l'objet d'aucune construction, qu'elle soit en cours ou terminée<sup>110</sup>. Cependant, nous avons pu lire que cette condition doit être comprise comme ne visant que les immeubles portant des constructions « waarbij een zekere mate van privacy verwacht mag worden »<sup>111</sup>. Nous ne partageons pas cette vision. Le législateur encadre strictement cette simple tolérance en imposant des conditions qui doivent être nécessairement remplies, car dans le cas contraire, il nous semble que ce serait ouvrir une porte à certaines dérives qui pourraient mener à de graves nuisances pour le propriétaire des constructions ne présentant pas un certain degré d'intimité. En permettant l'accès à ces immeubles construits, mais non intimes, l'équilibre que le législateur a atteint entre le caractère absolu et exclusif de la propriété et l'insertion du collectif dans l'exercice de ce droit serait rompu. En outre, le propriétaire de ces constructions non suffisamment privées serait sans cesse, dans la crainte de voir un dommage se réaliser et dès lors, de voir sa responsabilité engagée sur base, notamment des articles 1384, alinéa 1 et 1386 de l'ancien Code civil, alors même que des individus pénétreraient sur son fonds. Nous pouvons nous demander, de plus, quelles sont les limites relatives à ce critère de l'intimité. Ainsi, « woningen, stallen, industriegebouwen of winkelpanden » relèveraient de cette notion de construction suffisamment privée, mais pas des abris pour animaux<sup>112</sup>. Il nous semble étrange de distinguer ces simples abris pour animaux, notamment des écuries. Il est nécessaire de ne pas oublier qu'en principe, ces abris hébergent des animaux et que dès lors, de questions relatives à la responsabilité de leur gardien pourraient être soulevées. En somme, nous ne rejoignons pas ce courant qui propose l'exercice de la simple tolérance du propriétaire sur un fonds bâti, mais ne portant que des constructions non intimes. Cette extension va à l'encontre même de la *ratio legis* de l'article 3.67 en ce qu'elle déséquilibrerait les prérogatives du propriétaire, de manière excessive, en faveur des tiers. Nous poursuivons en présentant le second versant de cette première condition qui impose que l'immeuble ne soit pas cultivé<sup>113</sup>. A titre d'illustration, nous retenons un champ en jachère qui peut être considéré comme un espace non cultivé<sup>114</sup>. Quant aux forêts, certaines peuvent être considérées comme faisant l'objet d'une culture de sorte qu'il ne sera pas possible d'y flâner, d'y passer ou encore d'y jouer<sup>115</sup>.

*Secundo*, l'article 3.67, §3 impose que l'immeuble ne soit pas clôturé afin que l'on puisse y flâner, y passer ou y jouer. L'exposé des motifs définit la clôture en ces termes, « toute enceinte qui ferme le passage entre deux parcelles, qu'il s'agisse d'un mur, d'une haie, d'un

---

<sup>110</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *op.cit.*, p. 274.

<sup>111</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, p. 274.

<sup>112</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, p. 274.

<sup>113</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 168.

<sup>114</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *ibidem*, p. 275.

<sup>115</sup> P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU et R. POPA, « Chapitre III – Droit de propriété », *in* Leleu Y.-H. (dir.), *Chroniques notariales – Volume 72*, *op.cit.*, p. 86.

fossé, d'un grillage, etc »<sup>116</sup>. Il importe peu de savoir si la clôture est ouverte ou fermée, sa simple présence suffit pour considérer que le bien fasse l'objet d'une clôture<sup>117</sup>. Ajoutons que, cette deuxième condition démontre bien que l'article 3.67 ne porte pas tant atteinte aux prérogatives du propriétaire, puisque s'il ne supporte pas sur son immeuble la présence d'autrui, il lui suffit de le clôturer. Ainsi, cette disposition ne contrevient pas au droit de clôturer son fonds prévu à l'article 3.61 du Code civil, puisque nous le rappelons, une simple tolérance ne confère pas de droit en tant que tel à son bénéficiaire<sup>118</sup>.

*Tertio*, l'accès à l'immeuble ne doit pas avoir été clairement interdit par son propriétaire<sup>119</sup>. Si le propriétaire interdit explicitement aux tiers de se rendre sur sa parcelle, ils ne peuvent bénéficier de l'article 3.67, §3 et ce même si l'immeuble répond aux autres conditions<sup>120</sup>. Le propriétaire peut donc empêcher l'accès à son fonds non bâti, non cultivé et non clôturé. L'interdiction doit être formulée clairement au moyen d'un panneau installé sur le fonds<sup>121</sup>. Cette condition relativise considérablement l'atteinte au droit de propriété, car le propriétaire conserve la possibilité de refuser de tolérer la présence des tiers sur son terrain et ce même, s'il est vague.

*Quarto*, l'exercice de la simple tolérance ne doit pas générer de dommage pour le propriétaire de l'immeuble<sup>122</sup>. Celui qui flâne sur le fonds d'autrui doit donc veiller à ne pas causer de dommage, ni nuire à la propriété de son prochain<sup>123</sup>. A nouveau, le législateur introduit de la nuance, il veille à ce que les tiers puissent jouir d'un terrain inutilisé, mais dans le respect de son propriétaire. Toujours est-il que l'entrée, le passage, les jeux sur le fonds entraîneront quelques désagréments pour le propriétaire qui sont inhérents à l'activité entreprise, sans que ceux-ci ne constituent un véritable dommage pour le propriétaire. A titre d'illustration nous pouvons citer, notamment des herbes aplaties par le passage, des bruits et des exclamations modérés provenant des jeux d'enfants. Toutefois, les dépôts d'immondices, les feux, l'occupation du terrain par des véhicules et la réalisation de courses automoteurs constituent des nuisances interdites par l'article 3.67, §3<sup>124</sup>.

---

<sup>116</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2019, n° 0173/001, p. 191. *Voy. C. civ.*, art. 3.103.

<sup>117</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *op.cit.*, p. 275.

<sup>118</sup> P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU et R. POPA, « Chapitre III – Droit de propriété », *in* Leleu Y.-H. (dir.), *Chroniques notariales – Volume 72*, *op.cit.*, pp. 85 et 86.

<sup>119</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2019, n° 0173/001, p. 168.

<sup>120</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *op.cit.*, p. 276.

<sup>121</sup> P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU et R. POPA, « Chapitre III – Droit de propriété », *in* Leleu Y.-H. (dir.), *Chroniques notariales – Volume 72*, *op.cit.*, pp. 85 et 86.

<sup>122</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2019, n° 0173/001, p. 168.

<sup>123</sup> P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU et R. POPA, « Chapitre III – Droit de propriété », *in* Leleu Y.-H. (dir.), *Chroniques notariales – Volume 72*, *op.cit.*, pp. 85 et 86.

<sup>124</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, *op.cit.*, pp. 277 et 278.

En outre, nous entendons des inquiétudes se former quant à ce troisième paragraphe en ce qu'il pourrait être source de contentieux<sup>125</sup>. La question de la responsabilité du propriétaire de l'immeuble où les tiers se promènent nous interpelle particulièrement. Il est fait état *infra* de la crainte de voir dans deux cas, notamment la responsabilité du propriétaire du fonds engagée pour les dommages causés aux tiers, sur la base des articles 1382 et 1384, alinéa 1 de l'ancien Code civil<sup>126</sup>. Ainsi dans le premier cas, le propriétaire d'un immeuble qui savait que son terrain était affecté d'un vice, peut être responsable du dommage subi par un tiers, alors que le tiers se baladait sur l'immeuble vicié. Dans le second cas, nous devons envisager la situation d'un propriétaire responsable des dommages causés à un promeneur, quand bien même le propriétaire ignorait que son terrain faisait office de lieu de promenades. Certains s'interrogent donc sur la légitimité de la responsabilité des propriétaires. A ceci, nous répondons que, certes, le propriétaire a le droit de ne rien faire de la chose sur laquelle il exerce sa propriété. Toutefois, il ne nous paraît pas insurmontable pour lui de placer un panneau interdisant l'accès à la parcelle. De cette manière, il élude toutes questions relatives à sa responsabilité en refusant aux tiers l'accès à son fonds. Il n'est pas insensé non plus, d'autoriser l'accès au terrain vague, mais d'y placer un panneau où le propriétaire du fonds s'exonère de toute responsabilité en cas de survenance d'un dommage, lors du passage, de la promenade ou des jeux réalisés sur son immeuble<sup>127</sup>.

## **2) Désactivation des articles 3.26 et 3.59 du Code civil**

L'article 3.67, §3 du Code civil empêche expressément d'invoquer, dans le chef du bénéficiaire de la tolérance, les articles 3.26 et 3.59 du Code civil.

Premièrement, l'article 3.26 du Code civil établit la prescription acquisitive des droits réels. Revenons d'abord, sur le rôle acquisitif de la possession, puisque grâce à la possession utile, il est possible d'acquérir originairement des droits réels, via le mécanisme de la prescription acquisitive<sup>128</sup>. Or, ce principe ne profite pas à celui ou celle qui flânerait sur le terrain d'autrui dans les conditions érigées par l'article 3.67, §3, eu égard à la désactivation entreprise par le législateur. Nous constatons que Jacques Hansenne relevait, avant la réforme du droit des biens, que faute d'un « *animus possessionis* » le bénéficiaire d'une simple tolérance ne peut prescrire acquisitivement<sup>129</sup>. Toutefois, il poursuit en exposant que les actes de simples tolérances peuvent muter en actes de possession, à l'instar de l'interversion de la détention en possession, sous réserve d'une exception introduite par le

---

<sup>125</sup> Notamment, dans N. BERNARD, « Le Titre 3 – Le droit de propriété », in Bernard N. et al. (dir.), *Le nouveau droit des biens*, op.cit., p. 139.

<sup>126</sup> Voyez le chapitre 3 du présent travail.

<sup>127</sup> J. Van de VOORDE, *Burenrecht*, op.cit., pp. 278 et 279.

<sup>128</sup> P. LECOCQ et R. POPA, « Titre 1 – Dispositions générales », in Bernard N. et al. (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 49.

<sup>129</sup> J. HANSENNE « Prescription acquisitive », *Rép. not.*, T. II, *Les biens*, op.cit., p. 46.

législateur<sup>130</sup>. C'est exactement ce que fait le législateur, lorsqu'il empêche, à l'article 3.67, §3 du Code civil, le bénéficiaire de la simple tolérance d'invoquer la prescription acquisitive. Il ne peut donc ni se prévaloir de la possession comme moyen de défense, ni tenter une action en justice à l'encontre du *versus dominus* afin qu'un juge constate que le bénéficiaire de la tolérance a prescrit acquisitivement un droit réel. Ajoutons à ceci, que le Livre 3 du Code civil comporte une réserve générale quant à l'impossibilité dans le chef du bénéficiaire d'une simple tolérance d'être possesseur et détenteur, puisque l'article 3.18 du Code civil prévoit expressément que les actes de simples tolérances ne peuvent pas constituer des actes de possession ou de détention<sup>131</sup>.

Secondement, l'article 3.67 en son paragraphe 3 empêche le tiers qui flânerait sur le fonds d'autrui d'invoquer à son profit l'article 3.59 du Code civil établissant un mode d'acquisition originaire de la propriété grâce aux choses corporelles trouvées. De cette manière, le tiers qui trouverait, lors de sa visite sur l'immeuble appartenant à autrui une chose corporelle ne pourrait pas se l'approprier<sup>132</sup>. L'article 3.59 établit plusieurs hypothèses et certaines d'entre elles mènent à ce que le trouveur de la chose corporelle en devienne le propriétaire. Ainsi, le deuxième paragraphe de l'article 3.59 prévoit que le trouveur qui prend possession de la chose trouvée sans propriétaire peut acquérir originairement la propriété de cette chose, s'il a respecté les obligations énumérées à l'article 3.58 du Code civil. En outre, le troisième paragraphe de l'article 3.59 en son second alinéa dispose quant à lui que « [s]i une chose cachée n'a pas de propriétaire et est trouvée dans le bien d'autrui, elle appartient pour moitié au trouveur titulaire d'un droit personnel ou réel d'usage sur ce bien et qui l'a trouvée fortuitement pour autant qu'il ait respecté les obligations visées à l'article 3.58. La chose appartient pour l'autre moitié au propriétaire du bien dans lequel elle est trouvée »<sup>133</sup>. Il ne pourra, en somme, être question d'aucune acquisition de propriété dans le chef d'un tiers, qui flânerait sur un terrain vague et qui trouverait sur celui-ci une chose sans propriétaire, ainsi que d'aucun droit de propriété pour moitié, sur une chose cachée lorsqu'il découvre cette chose sur l'immeuble d'autrui, sur lequel le propriétaire du fonds tolère la présence du tiers. L'impossibilité d'invoquer cet article s'explique aisément, puisque l'article 3.18 du Code civil ne permet pas de considérer le bénéficiaire d'une simple tolérance comme possesseur. Partant, s'il ne peut posséder la chose trouvée, il ne peut donc pas l'acquérir originairement<sup>134</sup>.

---

<sup>130</sup> J. HANSENNE « Prescription acquisitive », *Rép. not.*, T. II, *Les biens, ibidem*, p. 46.

<sup>131</sup> N. BERNARD, « Le Titre 3 – Le droit de propriété », in Bernard N. et al. (dir.), *Le nouveau droit des biens, op.cit.*, p. 139.

<sup>132</sup> N., BERNARD, « Le Titre 3 – Le droit de propriété », in Bernard N. et al. (dir.), *Le nouveau droit des biens, ibidem*, p. 139.

<sup>133</sup> C. civ, art. 3.59.

<sup>134</sup> N. BERNARD, « Titre 3 – Droit de propriété », in Bernard N. et Defraiteur V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Arthemis, 2020, p. 425.



### SECTION 3. LES SIMPLES TOLÉRANCES ET LEURS IMPLICATIONS AVEC LES TROUBLES DE VOISINAGE

L'article 3.67 a pour vocation de régler les relations entre le propriétaire et les tiers, il ne vise pas uniquement les relations de voisinage. Ceci explique en partie, sa localisation dans le Livre 3 du Code civil. En effet, cet article se situe dans le Titre 3 relatif à la propriété, car l'article 3.67 y apporte des limitations. Toutefois, un lien avec le Titre 5 établissant les règles relatives aux relations de voisinage existe. Les simples tolérances du propriétaire visent les relations avec les tiers en général, mais elles règlent également des situations inhérentes au voisinage, telles que visées aux paragraphes premier et deuxième, qui relèvent de simples tolérances liées aux immeubles voisins<sup>135</sup>. En réalité, ces simples tolérances ont pour but de créer un cadre global où peuvent s'exercer les relations entre les tiers et le propriétaire immobilier, ainsi que de mettre en place « un critère minimal pour les cas dans lesquels un voisin fait usage d'une parcelle sans créer aucun trouble. En ce sens, cette disposition est une règle *'de minimis'* et un lien – et un ajout à – vers le Titre 5 de ce Livre »<sup>136</sup>. En somme, ces simples tolérances permettent un usage des immeubles voisins par autrui, sans que le voisin ne souffre d'un trouble généré par cet usage, puisqu'aucune nuisance n'est causée<sup>137</sup>. Les articles 3.101 et 3.102 du Code civil pourront donc être actionnés, dans le cas où l'exercice des simples tolérances serait abusif et qu'un dommage en découlerait. Inversement, les dispositions du Titre 5 doivent être lues en combinaison avec l'article 3.67, car il établit un critère minimal en deçà duquel il n'est pas question de nuisance et donc de trouble de voisinage<sup>138</sup>. Candice Roussieau ajoute, pour sa part, qu'elle regrette que l'article 3.101 ne se réfère pas à l'article 3.67. Ceci préjudicierait à la lisibilité du Livre 3 du Code civil<sup>139</sup>. Nous ne nous alarmons pas, outre mesure, sur cet élément étant donné que l'article 3.67 ne se limite pas aux relations de voisinage. Partant, introduire l'article 3.67 dans le Titre 5 aurait eu pour effet de le circonscrire uniquement aux relations de voisinage et dès lors, de l'amputer de sa faculté de s'appliquer à des situations où des tiers autres que les voisins interviennent. De plus, le lien entre l'article 3.67 et le Titre 5 est à ce point évident, selon nous, qu'une référence expresse à l'article 3.67 dans le Titre 5 nous paraît superflue. Il nous semble que le Livre 3 forme un ensemble dans le cadre duquel, les articles qu'il contient interagissent les uns avec les autres, lorsque la loi ne l'exclut pas expressément. En somme, avancer que l'article 3.67 s'applique dans les interactions entre voisins et que par conséquent, il a sa place dans le Titre 5 nous apparaît peu convaincant<sup>140</sup>. Certes, il est

---

<sup>135</sup> A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », in Bernard N. (dir.), *Le droit des biens réformé*, *op.cit.*, p. 111.

<sup>136</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2019, n° 0173/001, p. 167.

<sup>137</sup> D. VANDYCK, « Titre 3. Droit de propriété », *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, in Erneux P.-Y. et GERLO I. (coord.), Limal, Anthemis, 2021, pp. 123 et 124.

<sup>138</sup> D. GRUYAERT, « Eigendom », in Sagaert V., Baeck J. et al. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, *op.cit.*, p. 260.

<sup>139</sup> C. ROUSSIEAU, « Chapitre 3 – Le nouveau droit de propriété », in Bernard N. et Defraiteur V. (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, *op.cit.*, p. 120.

<sup>140</sup> D. GRUYAERT, « Eigendom », in Sagaert V., Baeck J. et al. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, *op.cit.*, p. 260.

indéniable que cet article a pour vocation de régir ces situations, mais de nouveau, les travaux préparatoires sont clairs en ce sens, l'article 3.67 n'est pas exclusivement réservé au voisinage, le troisième paragraphe s'applique manifestement à tout un chacun<sup>141</sup>. Valider cet argument serait, également oublier la fonction première et le cadre dans lequel, l'article 3.67 a été conçu et dans lequel, il s'inscrit, et qui veut que la propriété ne soit plus uniquement considérée sous le prisme de l'individualisme, mais exercée de la manière la plus efficiente, en tenant compte des aspects sociaux, dans la mise en œuvre de ce droit. C'est à cette fin, que l'article 3.67 intervient, et apporte certaines nuances.

### **CHAPITRE 3. ET LA PRATIQUE ?**

Nous estimons que clôturer notre travail sur l'avis de praticiens permettra de concrétiser les hypothèses contenues à l'article 3.67 du Code civil. A cette fin, nous avons recueilli les témoignages de la conseillère Sabine Closset et de la juge Isabelle Decocq qui ont partagé leurs premières impressions sur la réforme du droit des biens, en général et sur l'article 3.67 du Code civil, en particulier.

Premièrement, nous avancerons que le futur peut être enfin, envisagé plus sereinement, car comme nous l'ont indiqué la conseillère Sabine Closset et la magistrate Isabelle Decocq, la pratique est apaisée par l'entrée en vigueur de la loi du 4 février 2020 portant le Livre 3 du Code civil. Grâce aux nouvelles dispositions du Code civil, le droit des biens est plus complet, plus clair et plus lisible que l'ancien Code civil qui devait être combiné avec la doctrine et la jurisprudence afin de comprendre et d'appréhender l'ensemble des concepts juridiques que le législateur de 1804 visait, ce qui immanquablement rendait le droit des biens inaccessible et complexe pour le justiciable.

Deuxièmement, quant à l'article 3.67 du Code civil, Sabine Closset avance, avant toutes autres considérations, que clarifier, dans la loi les situations dans lesquelles un tiers peut accéder au bien d'autrui ne peut être que positif. Pour ce qui relève du premier paragraphe de l'article 3.67, la conseillère relativise la portée de l'atteinte au droit de propriété puisqu'elle pense que cette disposition démontre justement que le droit de propriété a encore toute sa place, dans notre droit des biens, et que le voisin ne peut s'introduire discrétionnairement sur le fonds d'autrui pour y récupérer sa chose ou son animal. Le dialogue entre voisins est essentiel pour mettre en œuvre ce paragraphe le plus sereinement

---

<sup>141</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2019, n° 0173/001, pp. 166 à 168.

possible. L'obligation de restitution qui repose dorénavant, sur le propriétaire n'est que la codification du bon sens afin de conserver la paix entre voisins. La seule difficulté que pourrait comporter ce texte, porte sur l'interprétation du terme « involontaire ». A cet égard, elle craint l'imagination fertile de certains justiciables, lorsque le conflit entre voisins est particulièrement vif. Isabelle Decocq la rejoint en ce qu'elle juge également que l'article 3.67 du Code civil institue des critères minimaux afin de mener de bonnes relations de voisinage. Elle remarque en outre, que cette première hypothèse a toute son importance, car certains propriétaires refusent de coopérer avec leur voisin et s'obstinent à leur mener la vie dure. Grâce à l'obligation de restitution, il ne sera plus question de faire la sourde oreille aux demandes de récupération de la chose ou de l'animal émanant du propriétaire de ceux-ci.

Troisièmement, en ce qui concerne le paragraphe deux de l'article 3.67, elles voient positivement l'extension du champ d'application de l'ancienne servitude de tour d'échelle, introduite par le législateur. Ainsi le fait que le propriétaire de l'immeuble voisin doive tolérer la présence d'un tiers sur son fonds, pour exécuter des travaux de construction, et plus seulement, d'entretien ou de réparation de sa haie ou de son mur non mitoyen(ne), est une bonne avancée dans cette volonté de pacifier les relations de voisinage. La conseillère Sabine Closset illustre ces propos en prenant le cas d'un immeuble tombant en ruine. Il est dans l'intérêt du voisin de voir disparaître un chancre qui lui causerait des nuisances et de le voir remplacé par une nouvelle construction. Sa collaboration relève du bon sens et ne profite pas exclusivement au maître de l'ouvrage, elle lui sera également bénéfique. En sus, la juge Isabelle Decocq estime que les conditions imposées par la loi devront être scrupuleusement respectées, afin que l'intrusion sur le fonds voisin soit tolérée par son propriétaire. Elle avance que les conditions énoncées par l'article 3.67, §2 du Code civil sont suffisantes pour préserver les droits du propriétaire de la parcelle voisine et que les juges seront amenés à exercer un contrôle *a priori* du respect des conditions, en cas de difficultés. La conseillère Sabine Closset, à l'instar de la juge Isabelle Decocq, met en exergue l'importance des conditions imposées par le législateur. Ce faisant, il impose un cadre strict qui veille au respect du droit de propriété immobilière. Elle pointe, également que la compensation due en cas de tout dommage subi par le propriétaire tolérant est un élément essentiel, afin que l'entente soit préservée. Cette entente passe par une collaboration entre les fonds qui doit être équilibrée, l'un tolère la présence nécessaire sur sa parcelle tandis que l'autre veille à ne pas causer de nuisances et désagréments trop lourds. Cependant, elle craint que certains propriétaires immobiliers n'abusent des motifs légitimes pour refuser l'accès à leur fonds, uniquement en cas de mésentente.

Quatrièmement, pour ce qui relève du troisième paragraphe, la conseillère Closset et la juge Decocq sont plus prudentes, car elles craignent toutes deux, que l'exercice de cette simple tolérance ne soit propice aux conflits et génère un contentieux plus lourd, alors qu'auparavant le droit de propriété était absolu à cet égard. Ainsi, celui qui voulait pénétrer sur le fonds d'autrui ne jouissait d'aucun droit, ni d'aucune prérogative pour le faire. Par conséquent, il devait nécessairement s'adresser au propriétaire de la parcelle afin d'obtenir

son autorisation pour s'y rendre, ce qui généralement ne générerait pas de conflits. Tandis qu'en vertu de l'article 3.67, §3 du Code civil, c'est le tiers qui bénéficie de la possibilité de se rendre sur un terrain vague, et c'est au propriétaire le cas échéant, de s'y opposer en plaçant un panneau interdisant l'accès ou en clôturant son fonds. Les deux magistrats redoutent par ailleurs, davantage de litiges, puisque les tiers ne devront plus obtenir aucune autorisation préalable. Elles ajoutent que l'exercice de la simple tolérance consacrée au paragraphe trois de l'article 3.67 du Code civil pourrait entraîner des conséquences en termes de responsabilité aquilienne dans le chef du propriétaire de l'immeuble. La juge Isabelle Decocq soulève, notamment la question de savoir s'il serait envisageable de reprocher au propriétaire qui savait que sa parcelle recelait divers dangers pour les promeneurs, de ne pas avoir clôturé celle-ci ou interdit son accès. Elle s'interroge aussi sur la possibilité d'invoquer la responsabilité du gardien d'une chose atteinte d'un vice, au motif que le bénéficiaire de la simple tolérance aurait subi un dommage, quand bien même le propriétaire d'un terrain ignorait que son immeuble était devenu un lieu de promenades, de rencontres et de jeux, mais qu'il devait se douter légitimement en vertu de l'article 3.67 que son fonds était susceptible de constituer un endroit fréquenté par les tiers. Pourra-t-on lui reprocher de ne pas avoir pris de mesures préalables afin d'éviter tout danger ? La conseillère quant à elle se demande s'il n'aurait pas fallu permettre l'accès au terrain vague, mais aux risques et périls du promeneur.

En somme, les praticiennes que nous avons interrogées sont ravies de voir le Livre 3 du Code civil entrer en vigueur et se réjouissent d'appliquer, dans un avenir proche les dispositions qu'il contient afin de bénéficier enfin, d'un régime plus lisible et accessible, qui ne devra pas sans cesse être mis en parallèle avec la doctrine et la jurisprudence afin de l'actualiser. Quant à l'article 3.67 du Code civil, elles affirment que cette disposition est importante. La conseillère Closset explique que loin d'amoindrir et d'amenuiser le droit de propriété, l'article 3.67 tempore le caractère absolu de la propriété afin que le collectif puisse bénéficier de la propriété d'autrui, tout en préservant la propriété et les prérogatives du propriétaire. Ce texte érige au rang de loi des comportements, qui devraient aller de soi. Cette disposition appliquée aux relations de voisinage, permettra que les rapports entre voisins se déroulent sans aucun heurt. Toutefois, les conséquences que le troisième paragraphe de l'article 3.67 pourraient engendrer, notamment en termes de responsabilité, sont à craindre. Cependant, seul l'avenir nous éclairera sur ce point.

## **CONCLUSION**

Au terme de notre travail de fin d'études, nous sommes arrivées à la conclusion qu'il n'était en rien question de révolutions inutiles dans le chef de notre législateur. Il a tempéré le droit de propriété, tout en conservant ses caractéristiques qui certes, ne sont pas citées formellement dans le texte de l'article 3. 50 du Code civil, mais qui y transparaissent et qui pour certaines, en sortent renforcées. Il a de plus, entrepris une modernisation des instruments compris dans notre ancien Code civil afin de rendre le droit des biens plus

efficace, plus accessible et plus conforme aux attentes des citoyens et des justiciables. Le législateur conscient de l'impact que le droit des biens a sur la société et les particuliers, a veillé dans la conception du Livre 3 à conserver un équilibre entre le droit de propriété et les droits et prérogatives, dont les tiers sont titulaires. Ainsi, il a codifié au sein des paragraphes premier et deuxième de l'article 3.67 du Code civil, des règles de savoir-vivre essentielles et évidentes pour que les relations de voisinage se déroulent sans encombre. Mais, il a aussi comblé des attentes auxquelles le Code de 1804 ne répondait cruellement pas. Pour ce faire, il a, notamment imposé au propriétaire voisin la restitution de la chose ou de l'animal appartenant à autrui égaré(e) sur son fonds, et permis au voisin de bénéficier de la tolérance du propriétaire de l'immeuble contigu afin de pouvoir entreprendre des travaux de construction. Grâce à ces adaptations de la législation, les acteurs du droit vont enfin jouir d'outils performants qui leur feront l'épargne de toutes sortes de montages et de constructions destinées à atteindre un résultat efficient.

En outre, en insérant le troisième paragraphe de l'article 3.67 dans le Code civil, le législateur pousse le curseur plus loin, mais ce faisant, il introduit dans notre droit positif, une règle qui permet que la propriété ne profite plus exclusivement au propriétaire. Il offre la possibilité à tout un chacun, et certainement aux personnes les plus défavorisées de jouir des avantages et de l'utilité qu'un immeuble procure, alors même que le propriétaire de celui-ci ne l'utilise pas. Ceci constitue donc une véritable avancée dans notre droit des biens, et nous ne pouvons qu'espérer que le législateur réitère l'expérience, dans l'avenir afin de creuser plus profondément encore les questions liées au partage et la gestion de notre territoire. Nous admettons que cette troisième hypothèse sera source de contentieux, mais selon nous, les avantages qu'elle octroie dépassent largement les inconvénients qu'elle génère, notamment en termes de responsabilité. Nous ne pouvons cesser de penser qu'un propriétaire, qui se *désintéresse* (et nous insistons sur ce vocable) de son bien mérite finalement de voir sa responsabilité engagée en cas de survenance d'un dommage. N'est-ce pas agir de manière fautive que de laisser son bien déperir ? Les penseurs du Code Napoléon nous répondront certainement que non. Bien au contraire, cela relève de l'essence même du droit de propriété qui est absolu et perpétuel. Mais plus de deux siècles se sont écoulés, depuis les mentalités ont changé, les besoins d'espaces verts ne font qu'augmenter. Ce sont ces considérations qui nous amènent à croire que les bénéfices de l'article 3. 67, §3 du Code civil dépassent d'une certaine manière les problèmes de responsabilité aquilienne dans le chef d'un propriétaire qui a *délaissé* son bien.

Enfin, nous le répétons le droit de propriété n'est pas plus surréaliste aujourd'hui qu'hier. En exposant et détaillant le régime relatif aux trois hypothèses de l'article 3.67 du Code civil, nous avons constaté que le droit de propriété reste maître de notre droit des biens, qu'il est simplement mis en balance avec d'autres considérations, que les conditions imposées par le législateur offrent un cadre strict, dans lequel les simples tolérances peuvent être exercées sereinement et que par ce moyen, le droit de propriété lui-même est protégé. Les simples tolérances du propriétaire ne se résument donc pas à une consécration de l'ancien droit, puisque diverses nouveautés ont été apportées, lors de la réforme de 2020 du droit des

biens, mais elles sont loin de l'image révolutionnaire que certains évoquent. Elles sont en somme, l'illustration d'une évolution de la pensée et de la conception de la propriété.



## BIBLIOGRAPHIE

### I.- LÉGISLATION BELGE

C. civ., art. 3.18.

C. civ., art. 3.26.

C. civ., art. 3.50.

C. civ., art. 3.58.

C. civ., art. 3.59.

C. civ., art. 3.61.

C. civ., art. 3.67.

C. civ., art. 3.101.

C. civ., art. 3.102.

C. civ., art. 3.103.

C. civ. anc., art. 544.

C. civ. anc., art. 1382.

C. civ. anc., art. 1384.

C. civ. anc., art. 1385.

C. civ. anc., art. 1386.

C. civ. anc., art 2232.

C. rur., anc. art. 31.



Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Le biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc.parl.*, Ch. repr., sess. 2019-2020, n° 55-0173/001.

## **II.- LÉGISLATION ÉTRANGÈRE**

Nederlands Burgerlijk Wetboek, art. 5:23.

## **III.- JURISPRUDENCE**

Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 31 janvier 2002, R.G. C.99.0059.N, disponible sur [www.juridat.be](http://www.juridat.be).

Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 10 mars 2005, *J.T.*, 2005, pp. 416 et 417.

J.P. Anderlecht, 21 mai 1981, *J.J.P.*, 1981, p. 237.

Civ. Tournai, 19 septembre 2000, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1055.

J.P. Grâce-Hollogne, 28 septembre 2004, *J.L.M.B.*, 2005, p. 1244.

Civ. Liège, 1<sup>er</sup> décembre 2006, *J.L.M.B.*, 2007, pp. 1466 à 1468.

Civ. Huy, 20 février 2008, *J.L.M.B.*, 2010, pp. 2018 à 2025.

J.P. Tournai, 1<sup>er</sup> mars 2011, *Rev. dr. rur.*, 2012, p. 388.

J.P. Westerlo, 13 février 2019, *J.J.P.*, 2019, p. 583.

Civ. Liège, div. Liège, (réf.), 25 novembre 2019, *J.L.M.B.*, 2021, pp. 534 à 538.

## **IV.- DOCTRINE**

BERNARD, N., *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013.

- BERNARD, N., « Titre 3 – Le droit de propriété », in Bernard N et al. (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020.
- BERNARD, N., « L'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens et le 'droit d'échelle' », *J.T.*, 2021.
- BERNARD, N. et DEFRAITEUR, V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Arthemis, 2020.
- BENARD, N. et DEFRAITEUR, V., « La réforme 2020 du droit des biens – La modernisation dans la continuité (1<sup>re</sup> partie) », *J.T.*, 2020/20, n°6816.
- BOUFFLETTE, S., « Enclave volontaire, utilisation normale de la propriété et tolérance : *Jus est ars boni et aequi* », *J.L.M.B.*, 2007.
- BOUFFLETTE, S., « Chapitre 6 - Servitudes », in Leleu Y.-H. (dir.), *Chroniques notariales – Volume 48*, Bruxelles, Larcier, 2008.
- BOUFFLETTE, S., LECOCQ P., POPA, R. et SALVE, A., *Manuel de droit des biens – Tome 2*, Bruxelles, Larcier, 2016.
- COENJAERTS, L., « Section 2 – Les servitudes légales », in Romain J.-F. (dir.), *Droits réels*, Bruxelles, Larcier, 2017.
- DESPRET, A., « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », in Bernard N. (dir.), *Le droit des biens réformé*, Bruxelles, Larcier, 2020.
- DURANT, I., *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017.
- GRUYAERT, D., *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Bruxelles, Intersentia, 2016.
- GRUYAERT, D., « Eigendom », in Sagaert V., Baeck J. et al., *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2021.
- HANSENNE, J., « Prescription acquisitive », *Rép. not.*, T. II, *Les biens*, Livre 13, Bruxelles, Larcier, 1983.
- JONES, H. et MASSAGER, N., *Les bases du droit civil – Tome II. Droit des biens, droits réels, théorie des sûretés*, Limal, Anthemis, 2013.
- LECOCQ, P., *Manuel de droit des biens – Tome 1*, Bruxelles, Larcier, 2012.
- LECOCQ, P., « Heurs et malheurs de la propriété immobilière : entre constance et mutation », *Chaire Francqui 2016 – 2017 : Leçon inaugurale*, Anvers, Intersentia, 2018.

LECOCQ, P., « L'étendue de la propriété immobilière : évolutions présentes, et à venir ? » in Lecocq P. (coord.), *Biens, propriété et copropriété : controverses et réformes*, CUP, vol. 192, Limal, Anthemis, 2019.

LECOCQ, P., « Il était une fois le livre 3 d'un nouveau Code civil... », *Pli juridique*, 2020.

LECOCQ, P. et SAGAERT, V., « La réforme du Livre II du Code civil de 1804 : un nouveau droit des biens / De hervorming van Boek II van het Burgelijk Wetboek van 1804 : naar een nieuw goederenrecht », in Beyens M. (dir.), *Het burgerlijk recht in beweging / Le droit civil en mouvement*, Bruxelles, Bruylant, 2018.

LECOCQ, P. et SAGAERT, V., « Introduction – La réforme du droit des biens : contextualisation, méthodologie et tendancielle », in Bernard N. et al. (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020.

LECOCQ, P. et POPA, R. « Titre 1<sup>er</sup> – Dispositions générales », in Bernard N. (dir.) *Le droit des biens réformé*, Bruxelles, Larcier, 2020.

LECOCQ, P., JADOUL, E., GOFFLOT, N., DERU, L., et POPA, R., « Chapitre III – Droit de propriété », in Leleu Y.-H. (dir.), *Chroniques notariales – Volume 72*, Bruxelles, Larcier, 2021.

LEORNARD, S. et VERGAUWE, J.-P., *Les relations de voisinage*, Bruxelles, Larcier, 2017.

MAGUIN VREUX, J., BOURGOIS, C., PROCES, M., LOTH, T., DELZANDRE, P., NICODEME, B. et MATRICHE, R., « Le nouveau mitoyen : pour un meilleur voisinage ou une occasion manquée ? Actes du colloque du 13 septembre 2021 », *R&J*, 2021.

POPA, R., « 3 – Servitudes légales. Chronique de jurisprudence 2008-2014 », in Lecocq P. (dir.), *Les droits réels démembreés*, CUP, vol. 152, Bruxelles, Larcier, 2014.

RENSON, P.-P., « La propriété immobilière », *Rép. not.*, T. II, Les biens, Bruxelles, Larcier, 2014.

ROUSSIEAU, C., « Premier tour d'horizon du livre 3 'les biens' du nouveau Code civil », *Rev. not.*, 2020/5, n° 3150.

ROUSSIEAU, C., « Chapitre 3 – Le nouveau droit de propriété », in Bernard N. et Defraiteur V. (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, Bruxelles, Larcier, 2021.

SAGAERT, V., « Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na tweehonderd jaar Burgerlijk Wetboek », in Lecocq P., Tilleman B. et Verbeke A. (eds.), *Zakenrecht/Droits des biens*, Bruges, die Keure, 2005.

SAGAERT, V., *Goederenrecht*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2021.

SAGAERT, V. et DEMEYERE, S., « Le droit des biens et le droit de l'environnement : vers une réconciliation ? », *J.T.*, 2019.

THEWIS, M., « Het eeuwigdurend karakter van het eigendomsrecht getoest : *acta est fabula ?* », *Jura Falc*, 2012.

VANDYCK, D., « Titre 3. Droit de propriété », in Erneux, P. -Y. et Gerlo, I. (coord.), *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Limal, Anthemis, 2021.

VERBEKE, A.-L., TILLEMANN, B. et SAGAERT, V., *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Mortsel, Intersentia, 2020.

Van de VOORDE, J., « Het nieuwe goederenrecht en het milieu », *TMR*, 2020.

Van de VOORDE, J., *Burenrecht*, Brugge, La Chartre, 2021.

## **V.- TÉMOIGNAGES DE PRATICIENS**

Rencontre avec Madame Sabine Closset, conseillère à la Cour d'appel de Liège.

Rencontre avec Madame Isabelle Decocq, juge au Tribunal de première instance de Liège.

## **VI.- SITES INTERNET**

<https://www.rtbf.be>

<https://www.7sur7.be>

<https://www.dhnet.be>

<https://www.lavenir.net>

