
Servitudes : le jour et les vues à travers l'ancien et le nouveau code Civil

Auteur : Benrabah, Sabri

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/2268.2/15560>

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.

Servitudes : le jour et les vues à travers l'ancien et le nouveau Code civil

Sabri BENRABAH

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

Professeur ordinaire

RESUME

La thématique qui sera abordée dans le présent travail concerne les servitudes légales de jours et de vues. Nous étudierons à cet effet le régime tel qu'il était prévu sous l'ancien Code civil. Dans un second temps, nous nous pencherons sur le régime tel qu'il est prévu dans le Livre 3 du nouveau Code civil.

Il conviendra de se demander, avec l'étude attentive de ces deux systèmes, quels changements ont été apportés à ce système par la réforme. Forts de l'étude des divergences entre les deux régimes, nous nous demanderons également quelles situations conflictuelles le législateur a entendu appréhender avec ces modifications législatives, et aborderons les situations que l'on pouvait rencontrer sous l'ancien régime qui pourront désormais être évitées avec le nouveau texte.

Le nouveau texte étant tout récent, il nous faudra également porter un œil critique sur sa rédaction. Nous envisagerons ici quatre points qui ont, par ailleurs, été soulevés par d'autres auteurs. Nous commenterons ces critiques tantôt en avalisant certaines d'entre elles, tantôt en les infirmant.

Enfin, au terme du développement du corps du présent travail, nous évoquerons brièvement le droit transitoire relatif à la réforme.

Nous concluons ensuite succinctement en évoquant les questions qui demeurent ouvertes et dont la jurisprudence en la matière devra se saisir.

TABLES DES MATIÈRES

RESUME	1
INTRODUCTION	5
CHAPITRE 1 : LES SERVITUDES : NOTIONS ELEMENTAIRES.....	6
<i>Section 1. Fondement et définition</i>	6
Sous-section 1. Une nécessité économique	6
Sous-section 2. Définition et éléments constitutifs.....	6
<i>Section 2. Caractères de la servitude</i>	7
<i>Section 3. Une traditionnelle distinction tripartite du mode d'établissement</i>	7
<i>Section 4. Classification quant à la nature : continues, discontinues – apparentes, non-apparentes</i>	8
Sous-section 1. Servitudes continues ou discontinues.....	8
Sous-section 2. Servitudes apparentes ou non-apparentes.....	9
CHAPITRE 2 : LES SERVITUDES DE JOURS ET DE VUES : ANALYSE DU REGIME DE L'ANCIEN CODE CIVIL	10
<i>Section 1. Le droit de propriété : un absolutisme pas si absolu</i>	10
<i>Section 2. La question du mur mitoyen</i>	10
<i>Section 3. Distinguo : servitude légale de vue et servitude légale de jour</i>	11
Sous-section 1. Les vues.....	11
(i) Vue droite	11
(ii) Vue oblique	12
Sous-section 2. Jour	12
<i>Section 4. Des distances prévues par l'ancien Code civil</i>	12
Sous-section 1. Les vues droites	12
Sous-section 2. Les vues obliques	12
Sous-section 3. Les jours	13
Sous-section 4. Le cas particulier des propriétés donnant sur la voie publique : l'article 680 <i>bis</i> de l'ancien Code civil	13
<i>Section 5. Absence d'un caractère légal strict : modes d'établissement des servitudes de vues et de jours</i>	14
Sous-section 1. Par convention.....	15
Sous-section 2. Par destination du père de famille	15
Sous-section 3. Par usucapion	15
<i>Section 6. Sanction de l'illégalité</i>	16
Sous-section 1. L'illégalité dure depuis moins de trente ans : sanction et interférence de la théorie de l'abus de droit	16
Sous-section 2. L'illégalité dure depuis plus de trente ans sans saillie sur le fonds voisin : servitude d'aspect (oui) - servitude de prospect (non).....	17
CHAPITRE 3 : APRES LA LOI DU 4 FEVRIER 2020 : LES SERVITUDES DE VUES ET DE JOURS TELLES QUE CONSACREES DANS LE LIVRE 3 DU NOUVEAU CODE CIVIL	18
<i>Section 1. De l'esprit du législateur : ambitions et situations visées</i>	18
Sous-section 1. La nécessité de modernisation de la matière des servitudes en général	18
Sous-section 2. Plus d'unicité, de cohérence et de transparence dans le régime de droit commun des servitudes....	19
Sous-section 3. Les servitudes de distance pour les fenêtres, ouvertures de mur et autres ouvrages semblables : <i>ratio legis</i> et situations principalement visées.....	19
(i) Ratio legis	19
(ii) Situations problématiques.....	20

Sous-section 4. De l'opportunité d'un regroupement des servitudes autour d'un titre commun : un changement formel bienvenu	21
<i>Section 2. Le nouveau régime des servitudes de distance : analyse.....</i>	<i>22</i>
Sous-section 1. Uniformité	22
(i) Schéma.....	23
(ii) Explications sur l'objet de la servitude	23
Sous-section 2. La question du mur mitoyen.....	24
Sous-section 3. Sanction de l'illégalité et exceptions.....	24
<i>Section 3. Un regard critique sur le nouveau régime : enjeux pour la jurisprudence future</i>	<i>25</i>
Sous-section 1. L'absence de notion de « jour » : questionnement sur la portée de la notion d'« ouverture de mur »	25
Sous-section 2. L'absence de notion de vue oblique	26
Sous-section 3. La notion de mitoyenneté retenue par le législateur.....	26
Sous-section 4. Absence de précision sur la nature de la prescription, une occasion manquée ?	27
<i>Section 4. Quelques développements de droit transitoire</i>	<i>27</i>
CONCLUSION.....	29
BIBLIOGRAPHIE.....	31

INTRODUCTION

La loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil¹ a rebattu les cartes de ce que fût pendant trop longtemps l'état du droit des biens en Belgique.

Le législateur, fort d'une volonté à la fois d'intégration, de fonctionnalité, de modernisation et de flexibilisation du droit des biens belge² décida en ce sens de regrouper au sein d'un même livre (le Livre 3) l'ensemble de la matière du droit des biens. C'est ainsi que, par exemple, nous vîmes disparaître bon nombre de dispositions éparses contenues notamment dans des lois spéciales ou encore dans le Code rural³.

Bien évidemment, la matière des servitudes de vues et de jours ne fut pas épargnée par cette refonte totale.

Le présent travail aura pour ambition de présenter brièvement l'ancien régime de cette matière. Cette présentation servira de point de comparaison pour la présentation subséquente qui concernera le nouveau régime et les apports de la réforme du droit des biens en la matière.

Nous tenterons de cerner l'esprit du législateur et de comprendre les situations problématiques en pratique que ce dernier voulait et devait régler. Fort de cette analyse, nous porterons un regard critique sur un choix de quatre questions qui, encore à l'heure d'écrire ces lignes, pourraient faire couler l'encre tant de la doctrine que de la jurisprudence.

Ensuite, nous terminerons notre exposé par un bref propos sur le droit transitoire qui régit la matière.

Enfin, nous concluons succinctement en reprenant les grands enjeux des modifications apportées.

¹ Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

² Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc.*, Ch., 2019, n°0173/001, p. 3.

³ P. LECOCQ, « La réforme du droit des biens : mises en perspective », in *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, L. Barnich (dir.), Limal, Anthemis, 2021, p. 7.

CHAPITRE 1 : LES SERVITUDES : NOTIONS ÉLÉMENTAIRES

Avant d'entamer, à proprement parler, l'analyse des régimes relatifs aux servitudes de vues et de jours, il nous semble utile de nous arrêter sur les généralités clés du concept de servitudes, lesquelles nous permettront de mieux appréhender la suite de l'exposé.

Section 1. Fondement et définition

Sous-section 1. Une nécessité économique

Le concept de servitude, entendu au sens fonctionnel et originel du terme, désigne avant tout une nécessité économique. Il s'agit, en effet, de la nécessité pour un propriétaire de pouvoir compter sur les propriétaires voisins afin que ces derniers procurent à celui-ci tous les services nécessaires à l'exploitation normale de sa propriété⁴. Cette nécessité n'est pas d'ordre privé. Elle embrasse, au contraire, un intérêt public et social important : le rendement optimal de chaque bribe du territoire⁵.

Sous-section 2. Définition et éléments constitutifs

Traditionnellement, l'article 637 de l'ancien Code civil⁶ énonçait, en son temps, qu' « une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ».

Trois éléments constitutifs essentiels ressortent de cette définition⁷.

D'une part, il s'agit d'un rapport entre un fonds dominant, bénéficiaire de la servitude, et un fonds servant. Il ne s'agit donc, en ce sens, pas d'un rapport entre personnes. On décèle donc, par déduction immédiate, le caractère réel de la servitude.

D'autre part, les fonds mis ainsi en rapport doivent, en principe, appartenir à des propriétaires différents⁸.

Enfin, la servitude doit être *utile* au propriétaire du fonds dominant. La disparition de cette utilité entraîne, par ailleurs, la possibilité pour le propriétaire du fonds servant de réclamer la suppression de la servitude.

⁴ M. BURTON, « Servitudes », *Rép. not.*, T. II, *Les biens*, Livre 10, Bruxelles, Larcier, 1989, n° 1.

⁵ M. BURTON, *ibidem*, n°1.

⁶ Art. 637 de l'ancien Code civil.

⁷ V. DEFRAITEUR, *Les servitudes*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2015, p. 3.

⁸ Cass. (1^{re} ch.), 13 octobre 2006, R.G. n°C.05.0316.N., disponible sur www.juportal.be

Section 2. Caractères de la servitude

Il ressort, majoritairement des éléments constitutifs que nous venons d'énoncer, que quatre caractéristiques peuvent être décelées en terme de servitudes : il s'agit d'un droit réel, immobilier, perpétuel et indivisible⁹.

En effet, on tire le caractère réel du droit de servitude de l'exigence nécessaire d'un rapport de fonds à fonds.

Le caractère immobilier de la servitude émane du même fondement dès lors qu'un fonds (comprenez un terrain) est nécessairement un immeuble.

Ensuite, le caractère perpétuel. Puisque la servitude est attribuée directement à un fonds, celle-ci dure, en principe, aussi longtemps que le fonds perdure. Par avance, précisons que, liberté contractuelle oblige, les servitudes faites par convention peuvent recevoir des limites temporelles¹⁰.

Enfin, une servitude grève un fonds de manière indivisible, sans distinction des droits subjectifs pouvant déjà s'exercer sur ce fonds.

Section 3. Une traditionnelle distinction tripartite du mode d'établissement

Traditionnellement, l'article 639 de l'ancien Code civil¹¹ distinguait trois types de servitudes : les servitudes découlant de la « situation naturelle des lieux », « des obligations imposées par la loi », ou des « conventions entre les propriétaires ».

La doctrine, critique à propos de cette distinction¹², déduisait de cet article qu'il existait des servitudes naturelles, légales et du fait de l'homme.

Avec l'adoption de la réforme du droit des biens, le législateur a entendu répondre à deux critiques principales adressées à la distinction ainsi posée par l'article 639 de l'ancien Code civil.

Premièrement, quant à la notion de convention entre les propriétaires qui fonde les servitudes du fait de l'homme. Le législateur devait impérativement éliminer cet énoncé trop restrictif qui, entendu littéralement, laissait comprendre qu'une servitude créée par le fait de l'homme devait nécessairement émaner d'une convention. Tel n'a jamais été le cas dès lors qu'en tous

⁹ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013, pp. 445-448.

¹⁰ N. BERNARD, *ibidem*, p. 447.

¹¹ Art. 639 de l'ancien Code civil.

¹² Voy. par exemple J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, T. II, Éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, pp. 1164 et s.

temps, il fut admis qu'une servitude pouvait s'acquérir par prescription acquisitive, par testament et même par destination du père de famille¹³.

Deuxièmement, quant à la distinction entre servitudes naturelles et servitudes légales. En effet, en ce que les servitudes dites « naturelles » sont consacrées par la loi et que les servitudes légales sont elles-mêmes justifiées par la disposition des lieux¹⁴, le législateur distinguait ce qui n'avait pas lieu d'être distingué.

Dès lors, à l'heure d'écrire ces lignes, l'article 3.116 du Code civil¹⁵, en son premier alinéa, purge l'œuvre législative passée de ce défaut en énonçant que « les servitudes s'établissent par la loi ou par le fait de l'homme ».

Section 4. Classification quant à la nature : continues, discontinues – apparentes, non-apparentes

Sous-section 1. Servitudes continues ou discontinues

Les servitudes continues, définies à l'article 688 de l'ancien Code civil¹⁶, sont celles qui, pour être exercées, ne nécessitent pas une intervention humaine¹⁷. On voit donc ici que pour qu'une servitude soit continue, il ne faut pas qu'elle soit continue ; il suffit simplement qu'aucune intervention de l'homme ne soit nécessaire à son bon fonctionnement.

Dans le Code civil tel que réformé par la loi du 4 février 2020, le législateur pose le choix d'abroger cette distinction qui, jusqu'alors, produisait des effets sur la prescription acquisitive, extinctive et, plus généralement, sur la protection des servitudes¹⁸.

On ne retrouve donc plus cette distinction dans le nouveau Livre 3 du Code civil.

De par ce qui précède, on admet que les servitudes de vues et de jours sont des servitudes continues. En effet, le droit de regard qu'implique plus particulièrement la servitude de vue « n'est pas un élément du *contenu* de la servitude : celle-ci consiste seulement en une faculté de prise d'air et de lumière ; elle n'implique pas, pour son exercice, le fait habituel de l'homme »¹⁹. Pour ce qui est de la servitude de jour, les explications qui seront données *infra* permettront au lecteur de conclure logiquement au caractère continu.

¹³ N. BERNARD, *op. cit.*, p. 451.

¹⁴ I. DURANT, *Droit des biens*, 1^{re} éd., Bruxelles, Larcier, 2017, p. 482.

¹⁵ Art. 3.116 du Code civil, inséré par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

¹⁶ Art. 688 de l'ancien Code civil.

¹⁷ N. BERNARD, *op. cit.*, p. 452.

¹⁸ B. MICHAUX, « Le Titre 5 du Code civil consacré aux relations de voisinage », N. BERNARD et B. HAVET (dir.), *Le droit des biens revisité. Après la loi du 4 février 2020*, Limal, Anthemis, 2021, p. 166.

¹⁹ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 1190.

Sous-section 2. Servitudes apparentes ou non-apparentes

L'article 689 de l'ancien Code civil²⁰ évoquait les servitudes apparentes en énonçant qu'il s'agissait de celles qui « s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc ». Cette définition fut plus tard précisée par la Cour de cassation qui ajouta que « l'ouvrage ou le signe doivent être visibles à partir du fonds prétendument servant »²¹. Ce fût ensuite au tour du tribunal de première instance de Liège de préciser que la servitude est apparente dès que le propriétaire du fonds servant peut raisonnablement être convaincu de l'existence d'ouvrages ou de signes. Ainsi, l'apparence ou la non-apparence d'une servitude se constate par un examen des lieux²².

Cette distinction est maintenue par le législateur après la réforme de la loi du 4 février 2020.

Ce dernier incorpore la jurisprudence précitée en précisant, à l'article 3.115 du Code civil, que « les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent au titulaire, prudent et raisonnable, d'un droit réel sur le fonds servant, soit par des ouvrages permanents et visibles, soit par une activité régulière et révélée par des traces sur le fonds servant »²³.

Les servitudes de vues et de jours sont, sous cet aspect, des servitudes apparentes²⁴.

²⁰ Art. 689 de l'ancien Code civil.

²¹ Cass. (3^e ch.), 30 avril 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 1000.

²² I. DURANT, *op. cit.*, p. 449.

²³ Article 3.115 du Code civil, inséré par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020..

²⁴ I. DURANT, *op. cit.*, p. 450.

CHAPITRE 2 : LES SERVITUDES DE JOURS ET DE VUES : ANALYSE DU RÉGIME DE L'ANCIEN CODE CIVIL

Section 1. Le droit de propriété : un absolutisme pas si absolu

L'article 544 de l'ancien Code civil dispose : « La 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* »²⁵. L'absolutisme ainsi énoncé en début de phrase trouvait, immédiatement et par l'article même qui le consacrait, une limite considérable.

Cette limite reçoit une réalisation immédiate dans la matière que nous envisageons maintenant. En effet, l'interdiction de construire pour prémunir son fonds de regards indiscrets et autres jets d'objets²⁶ constitue en réalité la double face du statut de la propriété : en somme, comme le veut l'expression populaire, la liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres.

Section 2. La question du mur mitoyen

L'article 675 de l'ancien Code civil dispose que : « L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant »²⁷.

Celui-ci fixe donc l'interdiction, en principe, d'ériger une vue ou un jour au sein du mur mitoyen.

Le terme « en principe », bien connu du lecteur juridique, permet d'entrevoir trois exceptions.

Premièrement, et cela ressort du libellé même de l'article, le propriétaire peut avoir acquis une servitude de vue ou de jour par une convention dûment réalisée avec le propriétaire du fonds servant.

Ensuite, il est communément admis que les servitudes de vues et de jours peuvent être établies par destination du père de famille. Ainsi, la justice de paix d'Etterbeek a pu juger que « Les deux fenêtres litigieuses percées dans le mur mitoyen entre les deux immeubles appartenant aux parties, l'une étant recouverte d'un folio en plastique, l'autre étant en verre martelé, doivent être considérées comme servitudes de vue nées par destination du père de famille et grevant le fonds du défendeur »²⁸. Dans cette affaire, le demandeur, dont deux fenêtres érigées dans le mur mitoyen lui octroyait une vue, reprochait au défendeur d'avoir obstrué les deux

²⁵ Art. 544 de l'ancien Code civil.

²⁶ N. BERNARD, *op. cit.*, p. 468.

²⁷ Art. 675 de l'ancien Code civil.

²⁸ J.P Etterbeek, 31 mars 2006, *J.J.P.*, 2008, p. 81.

fenêtres litigieuses. Le juge de paix a conclu à l'existence d'une servitude de vue par destination du père de famille.

Enfin, la prescription reste évidemment l'un des modes par lequel une vue placée pourtant dans un mur mitoyen peut subsister.

Section 3. Distinguo : servitude légale de vue et servitude légale de jour

La particularité de la matière des servitudes de vues et de jours est qu'elle adopte une structure bipartite avec deux régimes qui seront distincts selon que nous soyons face à une servitude de vue ou de jour. Nous proposons ici de définir cette structure clé qui nous aidera à envisager l'ancien régime de la manière la plus structurée possible.

Sous-section 1. Les vues

Nous ne pouvons mieux définir la vue que selon les mots de Vincent DEFRAITEUR, lequel énonce que : « La vue est une fenêtre ou tout autre dispositif qui s'ouvre et laisse passer l'air et la lumière. La vue implique un droit de vue qui est le droit de voir au travers d'une fenêtre ouvrante ou de tout autre dispositif ouvrant et laissant passer l'air et la lumière. »²⁹.

Cette définition nous permet de trouver les points essentiels de distinction entre le jour et la vue : la possibilité d'ouverture, celle de laisser passer l'air et, enfin, de *voir*.

À titre illustratif, sont ainsi compris comme des vues : les balcons, terrasses, toits construits en terrasse³⁰, le palier qui figure au sommet d'un escalier extérieur³¹, etc.

(i) Vue droite

Au sein de la matière même des vues, il convient de faire une distinction entre la vue droite et la vue oblique.

La vue droite est celle qui permet à celui qui se trouve dans le plan de la vue (qu'il s'agisse d'une fenêtre, d'une terrasse, etc) de voir le fonds voisin, sans pour autant avoir besoin de tourner la tête³². En somme, il suffit que la personne qui en bénéficie puisse avoir vue sur le fonds voisin de façon perpendiculaire.

²⁹ V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 53.

³⁰ Cass., 24 sept. 1959, *Pas.*, 1960, I, p. 109.

³¹ Civ. Namur, 10 févr. 1981, *Rev. rég. dr.*, 1981, p. 229.

³² J.P. Anderlecht (2^e cant.), 9 novembre 1995, *J.J.P.*, 1999, p. 221.

(ii) *Vue oblique*

Au contraire, la vue oblique, elle, implique que, pour avoir vue sur le fonds voisin, il faille se détourner de la direction de l'axe prolongeant l'ouverture par laquelle elle s'exerce³³.

Sous-section 2. Jour

Nous avons, au point précédent, énoncé ce qu'était une vue. Nous en avons souligné les caractéristiques distinctives essentielles.

Cela nous sert, à présent, à distinguer aisément la vue du jour, en ce que ce dernier n'offre pas la possibilité de voir, de s'ouvrir et, par conséquent, de laisser passer l'air³⁴.

En somme, le jour ne sert qu'à laisser passer la lumière dans une pièce, sans possibilité ni de vue, ni d'ouverture.

Section 4. Des distances prévues par l'ancien Code civil

Sous-section 1. Les vues droites

L'article 678 de l'ancien Code civil dispose : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres [...] de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage. »³⁵

On déduit de ce libellé qu'on ne peut ériger une vue sur le fonds voisin qu'à condition que la distance minimale entre celle-ci et la limite mitoyenne soit de 1,9 mètres par rapport à la ligne partant de la vue et formant l'angle droit à la limite³⁶.

Sous-section 2. Les vues obliques

En ce qui concerne les vues obliques, l'article 679 de l'ancien Code civil dispose : « On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres [...] de distance. »³⁷.

³³ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 1190.

³⁴ LECOCQ, P., BOUFFLETTE, S., POPA, R. et SALVE, A., *Manuel de droit des biens — Tome 2: Les droits réels démembrés*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 299.

³⁵ Art. 678 de l'ancien Code civil.

³⁶ Civ. Bruxelles (16^e ch.), 9 octobre 2009, *Res. jur. immo.*, 2010, liv. 1, p. 62.

³⁷ Art. 679 de l'ancien Code civil.

On déduit donc logiquement qu'une vue oblique doit respecter une distance de 60 centimètres entre l'endroit du mur où elle est érigée et la ligne de séparation mitoyenne³⁸.

Sous-section 3. Les jours

Les articles 676 et 677 de l'ancien Code civil règlent les distances propres aux jours, ils disposent ce qui suit :

Art. 676 de l'ancien Code civil : « Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre [...] d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant. »³⁹ ;

Art. 677 de l'ancien Code civil : « Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres [...] au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres [...] au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »⁴⁰.

Force est de constater que la lisibilité des deux articles en présence demeure malaisée.

Deux conditions ressortent de la lecture de ces deux articles⁴¹.

Premièrement, le jour doit être garni d'un châssis à verre dormant, ce qui implique que celui-ci doit être fixe et ne peut pas pouvoir s'ouvrir. Aussi, il doit être muni d'un treillis de fer de sorte que les mailles formées par celui-ci n'ait pas plus de dix centimètres d'ouverture.

Deuxièmement, selon la pièce où se situe le jour, la hauteur à laquelle il doit être établi varie. Cette hauteur sera de deux mètres soixante dans le cas d'une pièce située au rez-de-chaussée ; elle sera d'un mètre nonante pour une pièce située à un étage supérieur.

Sous-section 4. Le cas particulier des propriétés donnant sur la voie publique : l'article 680bis de l'ancien Code civil

L'article 680bis de l'ancien Code civil, inséré par la loi programme du 9 juillet 2004⁴², énonçait que : « Les limitations légales imposées aux voisins par la présente section ne sont pas applicables aux propriétés situées le long de voiries publiques et chemins de fer qui appartiennent au domaine public. »⁴³

³⁸ I. DURANT, *op. cit.*, p. 491.

³⁹ Art. 676 de l'ancien Code civil.

⁴⁰ Art. 677 de l'ancien Code civil.

⁴¹ M. BURTON, *op. cit.*, n° 70.

⁴² Loi-programme du 9 juillet 2004, *M.B.*, 15 juillet 2004.

⁴³ Art. 680bis de l'ancien Code civil.

Cet article a été amené à être précisé par une décision précitée du tribunal civil de Bruxelles en date du 9 octobre 2009⁴⁴.

Dans cette affaire, deux propriétaires d'immeubles attenants, portent un litige en deuxième instance devant le tribunal civil de Bruxelles à propos de l'existence d'une ouverture non-autorisée que la partie défenderesse aurait percée dans un mur privatif et de la transformation de deux jours en fenêtres ouvrantes. Pour des raisons probatoires qu'il n'est pas pertinent de développer ici, le tribunal ne se penchera que sur la question de l'ouverture non-autorisée.

La partie défenderesse va affirmer que, son immeuble étant situé le long d'une voirie publique, l'ouverture dite non-autorisée par elle réalisée ne doit en rien se conformer aux prescrits légaux des articles relatifs aux servitudes de vue et de jour.

Le tribunal va répondre, et en cela préciser l'article 680*bis* de l'ancien Code civil, en affirmant que « considérer que cet article 680*bis* viserait la totalité des immeubles situés le long d'une voirie publique, non uniquement leur fraction donnant sur la voirie publique, reviendrait quasiment à vider de tout sens et de toute application les articles 675 et suivants du Code civil, que le législateur n'a pourtant pas abrogés. »⁴⁵.

Par un détour par les travaux préparatoires de la loi-programme précitée, le tribunal va déduire que la volonté du législateur était d'empêcher de faire peser sur le propriétaire d'un fonds les restrictions en matière de servitudes de vues et de jours sur les parties de propriété donnant *exclusivement* vue ou jour sur la voie publique. En aucun cas, dira le tribunal, l'article 680*bis* de l'ancien Code civil ne dispense le propriétaire du respect de ces dispositions pour les parties donnant sur le fonds voisin.

Section 5. Absence d'un caractère légal strict : modes d'établissement des servitudes de vues et de jours

Nous l'avons déjà évoqué *supra*⁴⁶ lorsqu'il fut question de donner de brèves explications sur le mur mitoyen : les servitudes, pourtant dites légales, de vues et de jours ne cantonnent pas leur existence au seul fait de la loi. En effet, la matière des jours et des vues n'étant pas d'ordre public⁴⁷, celles-ci peuvent naître par convention, par destination du père de famille et par usucapion.

⁴⁴ Civ. Bruxelles (16^e ch.), 9 octobre 2009, *Res. jur. immo.*, 2010, liv. 1, p. 54 et s.

⁴⁵ Civ. Bruxelles (16^e ch.), 9 octobre 2009, *Res. jur. immo.*, 2010, liv. 1, p. 59.

⁴⁶ Chapitre 2, Section 2, p. 10.

⁴⁷ L. COENJAERTS, « Servitudes », J.-FR ROMAIN (dir.), *Droits réels*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 452.

Sous-section 1. Par convention

Le cas de l'acquisition de la servitude de vue et de jour par convention ne pose aucun problème. En effet, les propriétaires peuvent, de commun accord choisir de déroger aux dispositions légales pertinentes⁴⁸.

Sous-section 2. Par destination du père de famille

Comme l'écrivait judicieusement Isabelle DURANT, la destination du père de famille est une valse en deux temps⁴⁹.

Dans un premier temps, celui de l'unicité du patrimoine, l'unique propriétaire d'un ou de plusieurs fonds va aménager un lien de service en vue d'augmenter l'utilité dudit fonds. À ce stade, aucune servitude ne peut exister, les deux fonds étant confus entre les mains d'un même propriétaire.

Dans un second temps, celui de la séparation juridique des deux fonds parmi lesquels demeure le lien de service, la servitude naîtra sans pour autant recevoir de transcription. La destination du père de famille vaut alors titre⁵⁰.

Comme cela a été jugé par le tribunal civil de Bruxelles⁵¹, la servitude établie par destination du père de famille demandera alors la réunion de deux conditions probatoires : (1) au moment de la division du fonds, la servitude doit être apparente et continue ; (2) les fonds, avant d'être divisés, devaient se retrouver en situation d'unicité patrimoniale.

Sous-section 3. Par usucapion

L'article 690 de l'ancien Code civil disposait : « Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans. »⁵².

Nous avons établi *supra*⁵³ le caractère continu et apparent des servitudes de vues et de jours et affirmons donc ici que celles-ci peuvent être acquises par prescription acquisitive.

C'est dans cette matière que ressort la dualité des servitudes de vues et de jours : d'une part, elles confèrent au propriétaire du fonds dominant le droit d'ériger une vue ou un jour et, d'autre part, elles prohibent le propriétaire du fonds servant de toute obstruction à celui-ci.

⁴⁸ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 1196.

⁴⁹ I. DURANT, « La destination du père de famille : un aménagement au potentiel effet créateur et extinctif de servitude », J.F. VAN DROOGHENBOECK (dir.), *Le temps et le droit*, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 204.

⁵⁰ I. DURANT, *ibidem*, p. 206.

⁵¹ J.P Bruxelles (3^e canton), 28 juin 2004, *J.J.P.*, 2006, liv. 3, p. 133.

⁵² Art. 690 de l'ancien Code civil.

⁵³ Chapitre 1, Section 4 du présent travail.

Dès lors, deux faces de l'acquisition d'une telle servitude de par prescription posent question.

Premièrement, quant à la question de l'aspect positif de ces servitudes : peut-on conserver, par le fait de l'avoir prescrite en trente ans, une servitude de vue ou de jour ne respectant pas le prescrit légal ? La réponse est oui, unanimement oui⁵⁴.

Enfin, quant à l'aspect négatif de ces servitudes, soit l'interdiction pour le fonds servant d'ériger tout obstacle au jour ou à la vue, peut-il exister par la prescription trentenaire ? La réponse est variable. En effet, si la vue ainsi obtenue par trente ans dépasse matériellement la limite des fonds, il sera impossible de construire tout obstacle l'obstruant sur le fonds voisin, devenu fonds servant par usucapion. Tandis que si la vue où le jour n'empiète pas effectivement sur le fonds voisin, son propriétaire garde pleine latitude pour ériger comme bon lui semble et jouit ainsi encore pleinement de son droit de propriété⁵⁵. Ainsi donc, il a pu être jugé encore récemment qu'à défaut d'empiètement, celui qui prescrit ne peut se prévaloir d'une servitude *non aedificandi*⁵⁶.

Section 6. Sanction de l'illégalité

Sous-section 1. L'illégalité dure depuis moins de trente ans : sanction et interférence de la théorie de l'abus de droit

Dans le cas où l'illégalité dure depuis moins de trente ans et à défaut d'avoir pu profiter de l'usucapion trentenaire que nous avons détaillé ci-dessus⁵⁷, le propriétaire pourra se voir imposer le retrait de l'illégalité par le fonds voisin⁵⁸.

S'agissant d'une règle juridique, elle comporte nécessairement une exception.

Cette exception consiste en la théorie de l'abus de droit. En effet, la Cour de cassation définit l'abus de droit de la sorte : « L'abus de droit peut consister en l'exercice d'un droit excédant manifestement les limites de l'exercice normal dudit droit par une personne prudente et diligente. C'est notamment le cas lorsque le préjudice causé est hors de proportion avec l'avantage obtenu ou poursuivi par le titulaire du droit. Lorsqu'il apprécie les intérêts en cause, le juge doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause. »⁵⁹.

Ainsi, le juge devra, dans un tel cas, apprécier les intérêts en cause et décider en conséquence. C'est ainsi que, à titre illustratif, le tribunal civil de Huy⁶⁰ a, dans une affaire où il lui était demandé d'ordonner la suppression d'ouvertures irrégulières donnant sur une pâture ne constituant pas (encore) un lieu d'habitat, estimé que l'avantage d'une remise des lieux en

⁵⁴ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 1198.

⁵⁵ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 1199.

⁵⁶ Civ. Hainaut, div. Charleroi (3^e ch.), 18 septembre 2019, *J.L.M.B.*, 2021/12, p. 527.

⁵⁷ Par exemple, par défaut de saillie sur le fonds voisin.

⁵⁸ V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 60.

⁵⁹ Cass. (3^e ch.), 22 septembre 2008, R.G. n°S.05.0102.N, disponible sur www.juportal.be

⁶⁰ Civ. Huy, 5 juin 2013, *J.J.P.*, 2015, liv. 11, p. 133.

leur état originel ne serait qu'hypothétique. Invoquant, partant, l'abus de droit, il rejeta ainsi la demande de l'intimée qui entendait voir supprimer lesdites ouvertures.

En sus de cela, notons que plus généralement, jurisprudence et doctrine jugent constamment qu'il est excessif de réclamer le retour au pristin état dans deux cas : lorsque celles-ci donnent sur un toit ou lorsqu'elles donnent sur un mur plein⁶¹.

Aussi, et de manière plus inédite, notons que le tribunal de première instance de Gand a pu refuser le retrait de construction sur base de la *ratio legis* – lutter contre la curiosité nuisible d'un voisin – des dispositions relatives aux servitudes de vues et de jours⁶².

Sous-section 2. L'illégalité dure depuis plus de trente ans sans saillie sur le fonds voisin : servitude d'aspect (oui) - servitude de prospect (non)

Nous précisons, par avance, qu'il s'agit ici d'une brève présentation de l'opinion majoritaire de la doctrine. Nous avons souhaité garder la concision inhérente à la présentation de l'ancien régime.

Dans le cas d'une ouverture perdurant depuis plus de trente ans, il naîtra une servitude d'aspect, qu'il faut distinguer de la servitude de prospect⁶³.

La servitude d'aspect est définie comme la « servitude consistant à imposer le respect à un constructeur d'un bâtiment de règles architecturales »⁶⁴. S'agissant de notre cas, on comprend aisément qu'il s'agit du droit, pour celui qui bénéficie de l'illégalité, de pouvoir garder l'ouverture existante.

En revanche, le bénéficiaire de l'illégalité ne peut se prévaloir d'une servitude de prospect. Ceci implique que le voisin au préjudice duquel l'illégalité a été admise pourra continuer d'ériger comme bon lui semble sur son fonds, quitte à obstruer la vue ou le jour pourtant obtenu, sous réserve de la théorie des troubles de voisinage et de l'abus de droit.

Cela se justifie par l'absence d'apparence de la servitude, qui a pour conséquence l'absence de prescription acquisitive, dès lors qu'à défaut d'empiètement effectif sur le fonds voisin, il est impossible que l'usucapion ait joué⁶⁵.

Telle est la position de la doctrine majoritaire⁶⁶. Nous évoquerons brièvement *infra*⁶⁷ la confusion qui subsiste en la matière.

⁶¹ LECOCQ, P., BOUFFLETTE, S., POPA, R. et SALVE, A., *op. cit.*, p. 304.

⁶² Civ. Gand, 23 octobre 1998, *T.M.R.*, 1999, p. 324.

⁶³ V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 61.

⁶⁴ C. PUIGELIER, *Dictionnaire juridique*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 907.

⁶⁵ V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 61.

⁶⁶ Voy. not. S. BOUFFLETTE, « Servitudes du fait de l'homme et servitudes légales. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, P. LECOCQ (dir.), CUP, vol. 104, Liège, Anthemis, 2008, p. 255.

⁶⁷ Chapitre 3, Section 1, Sous-section 3, p. 21 du présent travail.

CHAPITRE 3 : APRÈS LA LOI DU 4 FÉVRIER 2020 : LES SERVITUDES DE VUES ET DE JOURS TELLES QUE CONSACRÉES DANS LE LIVRE 3 DU NOUVEAU CODE CIVIL

Section 1. De l'esprit du législateur : ambitions et situations visées

L'analyse du nouveau régime de ce qui fut les servitudes de vues et de jours nécessite un détour ciblé par les travaux préparatoires de la loi du 4 février 2020. En effet, la refonte total de la législation applicable à la matière des servitudes en général est le fruit d'une longue réflexion et de constatations décennales. La présente section a pour ambition de résumer brièvement les points de réflexion pertinents quant à notre sujet qu'a adoptés le législateur dans son œuvre réformatrice. Il y sera traité tant de la matière des servitudes en général que de la matière plus particulière des désormais servitudes de « distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables ».

Sous-section 1. La nécessité de modernisation de la matière des servitudes en général

L'article 3.114 du Code civil définit désormais la servitude comme « une charge grevant un immeuble, dit fonds servant, pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à autrui, dit fonds dominant »⁶⁸.

Cette définition fait intentionnellement fi de la notion d'héritage, autrefois consacrée par l'article 637 de l'ancien Code civil⁶⁹. Il y a derrière ce choix sémantique une volonté claire de modernisation et d'adaptation à la réalité économique de notre époque.

En effet, la notion d'héritage, uniquement braquée vers le fonds de terre n'est plus suffisante. La réalité contemporaine, consacrée par le nouveau Livre 3 du Code civil, est tournée vers la propriété tridimensionnelle⁷⁰ avec pour conséquence la multiplication, sur une même parcelle, de la possibilité de titulaires de droit réel⁷¹. Le terme immeuble permettra donc, à l'avenir, d'établir une servitude à charge d'un simple bâtiment sans que le sol n'en soit grevé.

Dans une même perspective, le législateur décide de rendre possible la naissance d'une servitude entre deux immeubles ayant un propriétaire commun, notamment lorsque l'un des immeubles est grevé d'un droit réel d'usage au profit d'une tierce personne⁷².

⁶⁸ Art. 3.114 du Code civil, inséré par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

⁶⁹ Art. 637 de l'ancien Code civil.

⁷⁰ V. DEFRAITEUR, « Copropriété et relations de voisinage », N. BERNARD (dir.), *Le droit des biens réformés*, Bruxelles, Larcier, 2021 p. 203.

⁷¹ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 212.

⁷² *Ibidem*, p. 212.

Sous-section 2. Plus d'unicité, de cohérence et de transparence dans le régime de droit commun des servitudes

Le législateur fait état de sa volonté de simplification, de pertinence et de transparence⁷³. Dans cette droite lignée, il détermine trois axes majeurs.

Premièrement, la suppression totale de la notion de continuité des servitudes. Dans les travaux préparatoires, le législateur fait état de controverses doctrinales et jurisprudentielles à propos de différentes servitudes. À son sens, l'existence même de cette distinction s'en trouve remise en question. Afin de contrecarrer le manque de transparence de cette qualification, il décide de ne retenir que la qualification d'apparente ou non, tout en décidant d'élargir cette notion d'apparence non seulement aux ouvrages permanents et visibles mais aussi aux traces laissées à la suite d'une activité régulière⁷⁴.

Entre autres changements majeurs, le législateur pose un choix d'unicité. En effet, l'article 3.116 du Code civil⁷⁵ postule, en son dernier alinéa, que le régime commun des servitudes est celui consacré par le chapitre sur les servitudes du fait de l'homme. Ainsi donc, sous réserve de dispositions contraires et spécifiques, le régime des servitudes dispose désormais d'un socle commun⁷⁶.

Enfin, toujours en vue de remplir les objectifs précités, le législateur fait disparaître la classification tripartite des servitudes, déjà fortement discutée sous l'ancien régime⁷⁷, et ne retient que deux types de servitudes : les servitudes légales, opposées aux servitudes du fait de l'homme⁷⁸.

Sous-section 3. Les servitudes de distance pour les fenêtres, ouvertures de mur et autres ouvrages semblables : *ratio legis* et situations principalement visées

(i) Ratio legis

Dans les travaux préparatoires, le législateur fait état d'une trop grande complexité dans l'ancien régime⁷⁹. Il annonce ensuite sa volonté d'uniformité. Le législateur pose donc le choix d'un régime unique, sans distinction entre vues et jours, d'une part, ni entre vue oblique ou vue droite, d'autre part⁸⁰.

⁷³ *Ibidem*, p. 215.

⁷⁴ *Ibidem*, p. 215.

⁷⁵ Art. 3.116, inséré par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

⁷⁶ *Ibidem*, p. 216.

⁷⁷ Voy. par exemple I. DURANT, *op. cit.*, p. 482.

⁷⁸ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 216.

⁷⁹ *Ibidem*, p. 246.

⁸⁰ *Ibidem*, p. 246.

(ii) *Situations problématiques*

De par son œuvre et le régime qu'il érige, le législateur semble vouloir répondre à deux soucis majeurs en jurisprudence : la question de la suppression de la servitude de vue ou de jour illégale et la question de la prescription.

(a) Suppression de la servitude illégale : difficultés jurisprudentielles

Nous avons évoqué *supra*⁸¹ les possibilités de sanction en cas d'ouverture illégale. Dans un souci de brièveté inhérent au présent exercice, nous en avons résumé les solutions.

Il faut toutefois nuancer cette clarté apparente en admettant que la jurisprudence actuelle est le fruit d'une longue évolution née de contradictions.

En effet, la jurisprudence classique de la fin du siècle précédent jugeait de manière extrêmement sévère l'ouverture pratiquée illégalement. Si bien que, majoritairement, les juridictions – soutenues en cela par la doctrine⁸² – tendaient à ordonner la suppression des ouvrages ainsi pratiqués quasi systématiquement⁸³.

Toutefois, commençait à naître petit à petit une jurisprudence en sens contraire, laquelle acceptait de réserver l'abus de droit lorsqu'il était estimé que la demande en suppression d'un ouvrage était disproportionnée quant au préjudice que subissait celui qui la demandait⁸⁴.

Toutefois, c'est un arrêt de la Cour de cassation⁸⁵ qui vint secouer la doctrine et semer l'incertitude quant au champ des possibles en matière de suppression d'ouvrages. Dans cette affaire, des propriétaires avaient, depuis plus de trente ans, ériger des ouvertures illégales dans un mur. Leurs voisins avaient construit une annexe obstruant totalement ces vues. La Cour avalisa la décision d'appel de supprimer totalement l'annexe ainsi construite. Par cette décision la Cour étendit la théorie de l'abus de droit à l'aspect passif de la servitude consistant, pour le fonds servant, à ne pas pouvoir ériger de construction obstruant la vue ou le jour.

Nous remarquons l'incertitude ambiante de la matière. En effet, la théorie de l'abus de droit n'étant que jurisprudentielle, le juge disposait d'une latitude assez conséquente lorsqu'un cas d'ouverture illégale se présentait devant lui. Cette latitude nuisait précisément à la sécurité juridique en la matière et c'est à bon droit, selon nous, que le législateur a voulu préciser et consacrer effectivement les ressources dont le juge peut faire usage.

En bref, et comme l'écrit N. BERNARD : « À n'en pas douter, ces règles et ces notions devaient être revues. Elles ne répondaient plus du tout aux techniques de construction actuelles et, bien que fort anciennes, suscitaient encore des difficultés que le recours à l'abus de droit permettait *seul*⁸⁶ de résoudre »⁸⁷.

⁸¹ Section 6, p. 16 et s. du présent travail.

⁸² N. JEANMART, « Les effets de la possession trentenaire d'une vue non conforme à la loi », *Ann. dr.*, 1969, p. 19.

⁸³ C. MOSTIN, « Les jours et les vues : quelques nouveautés », *J.T.*, 1993, p. 301.

⁸⁴ Voy. par exemple Civ. Bruxelles, 8 janv. 1953, *J.T.*, 1953, p. 637.

⁸⁵ Cass., 19 novembre 1987, *R.J.I.*, 1988, p. 127, cité par C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 303.

⁸⁶ C'est nous qui soulignons.

(b) La prescription en matière de servitude légale de distance d'ouvertures

Une controverse subsistait en doctrine comme en jurisprudence quant à savoir si la prescription était de nature acquisitive ou extinctive.

Lorsqu'un empiètement matériel effectif avait lieu sur le fonds voisin, tant la doctrine que la jurisprudence⁸⁸ reconnaissait à celui qui avait alors acquis une servitude de vue et de jour par prescription de la maintenir et, plus encore, de restreindre les droits du fonds servant à ériger tout ce qui pouvait obstruer ladite servitude.

En revanche, à défaut de saillie sur le fonds voisin, la doctrine et la jurisprudence majoritaire se positionnait favorablement à la solution de la prescription extinctive⁸⁹, laquelle permettait par voie de conséquence au voisin de construire comme bon lui semblait sur son fonds, quitte à obstruer la vue.

Un autre courant⁹⁰ proposait, lui, une perspective acquisitive. Cela aurait eu pour conséquence qu'en cas de possession trentenaire, même sans empiètement effectif sur le fonds voisin, celui qui était dès lors considéré comme le fonds servant ne pouvait ériger de construction obstruant la vue ou le jour ainsi acquis. Cette thèse a notamment été retenue, de manière plus marginale il est vrai, par certaines justices de paix⁹¹.

Cette controverse avait pour conséquence immédiate une confusion quant à la possibilité, lorsqu'une vue ou un jour avait été ainsi prescrit, d'ériger ou non une construction l'obstruant.

Sous-section 4. De l'opportunité d'un regroupement des servitudes autour d'un titre commun : un changement formel bienvenu

La nouvelle structure du Code civil emporte un sous-titre 3 « Servitudes », situé au sein du titre 5 « Relations de voisinage » qui reprend l'ensemble des servitudes.

Cette modification est, à notre sens, la bienvenue en ce qu'elle permet de regrouper sous un titre unique la matière. Le justiciable retrouve ici la volonté du législateur d'une accessibilité accrue⁹² à la matière du voisinage afin de prévenir les conflits.

⁸⁷ N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, p. 585.

⁸⁸ Cass., 19 mai 1853, *Pas.*, 1853, I, p. 316 ; Cass., 12 déc. 1878, *Pas.*, 1879, I, p. 95 ; Cass., 14 févr. 1889, *Pas.*, 1889, I, p. 123 ; Cass., 28 déc. 1893, *Pas.*, 1894, I, p. 69 ; Cass., 21 déc. 1939, *Pas.*, 1939, I, p. 531.

⁸⁹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI, Bruxelles, Bruylant, 1953, p. 473 ; J. HANSENNE, « Des effets de la possession trentenaire d'un jour ou d'une vue irrégulier », *J.L.-J.L.M.B.-centenaire*, Story-scientia, 1998, p.195 ; S. BOUFFLETTE, *op. cit.*, p. 256 ; Cass., 19 nov. 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 332.

⁹⁰ N. VERHEYDEN- JEANMART, « Les effets de la possession trentenaire d'une vue ou d'un jour non conforme à la loi », *Ann. Dr.*, 1969, p. 26 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *Rép. not.*, T. II, Les biens, Livre 2/2, Bruxelles, Larcier, 2014, n° 157.

⁹¹ J.P. Huy, 25 octobre 1985, *J.J.P.*, 1986, p. 303 ; J.P. Grâce-Hollogne, 9 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 659.

⁹² Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 5.

Il en est donc fini, pour le praticien comme pour le justiciable, de s'épancher sur les dispositions du Code rural.

Section 2. Le nouveau régime des servitudes de distance : analyse

Sous-section 1. Uniformité

La matière autrefois détaillée dans les articles 675 et suivants de l'ancien Code civil figure désormais à l'article 3.132 du nouveau Code civil⁹³.

Celui-ci est intitulé « Distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables ». Il nous paraît important, pour la clarté de l'exposé subséquent, d'en reproduire le texte dès à présent, ainsi qu'un schéma simplifié à sa suite. Nous en soulignerons quelques mots afin de cibler les points d'attention.

L'article 3.132 du nouveau Code civil dispose : « § 1er. Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à *une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles*. Cette distance est mesurée par une ligne tracée *perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre*, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles.

Un propriétaire ne peut placer de fenêtres, d'ouvertures de mur, de balcons, de terrasses ou d'ouvrages semblables dans ou sur un *mur mitoyen*.

§ 2. Le voisin peut *exiger l'enlèvement des ouvrages* qui ont été érigés en violation de cette distance, *sauf si*:

1° il existe un *accord* sur ce point entre les voisins;

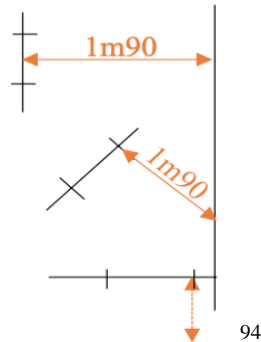
2° au moment de la réalisation des travaux, sa parcelle appartenait au *domaine public* ou était un bien indivis accessoire à la construction dont l'ouvrage concerné fait partie;

3° *les ouvrages ne peuvent engendrer le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage*, par exemple parce que la vue ne porte pas plus loin que dix-neuf décimètres à partir de ces ouvrages;

4° la fenêtre, l'ouverture de mur, la terrasse, le balcon ou les ouvrages semblables se trouvent *depuis au moins trente ans à l'endroit concerné*. »

⁹³ Art. 3.132 du Code civil, inséré par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

(i) *Schéma*



(ii) *Explications sur l'objet de la servitude*

Le nouvel article élimine les anciennes notions de vue droite et oblique, de jour, etc dans un souci d'uniformité et dans le but d'obtenir une règle simple et générale⁹⁵. Il est donc fini de faire une distinction entre ces anciens vocables, désormais tout doit être placé à la même distance.

Ainsi, tout ouvrage que la disposition vise doit être placé à un mètre nonante de la limite séparative des fonds⁹⁶. Dans les travaux préparatoires, le législateur mentionne son intention de ne pas perturber l'état actuel des constructions en changeant les distances déjà en vigueur. Dans un souci de paisibilité pour la pratique et de sécurité juridique pour le droit transitoire donc, il conserve le plus petit dénominateur commun des vues et le transforme en règle générale⁹⁷.

Le calcul de la distance précitée se fait par le traçage d'une perpendiculaire, l'angle droit étant formé par cette droite au contact du point de l'ouvrage le plus proche du fonds voisin, allant jusqu'à la limite séparative du fonds voisin⁹⁸.

Quant à la notion de vue oblique, force est de constater que celle-ci disparaît entièrement par la conséquence de ce régime uniformisé. En effet, la perpendicularité nouvellement exigée⁹⁹ dans le calcul de la distance d'un mètre nonante rend impossible un tel calcul pour les vues obliques, lesquelles, par définition, ne rencontreront jamais la limite séparative de fonds perpendiculairement à leur point le plus proche. Ainsi donc, il y a lieu de conclure qu'une vue

⁹⁴ L'élément du schéma situé le plus en bas de celui-ci représente une vue oblique.

⁹⁵ V. DEFRAITEUR, « Copropriété et relations de voisinages », N. BERNARD (dir.), *Le droit des biens réformé*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 225.

⁹⁶ O. EVRARD, « Titre 5. Relations du voisinage », P-Y. ERNEUX et I. GERLO (dir.), *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Limal, Anthemis, 2021, p. 183.

⁹⁷ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 246.

⁹⁸ V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 225.

⁹⁹ N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 587.

oblique ne reçoit plus de limite et peut se situer, partant, à la limite extrême de la ligne séparative de fonds¹⁰⁰.

Sous-section 2. La question du mur mitoyen

En son alinéa deux, l'article 3.132 du Code civil prononce l'interdiction de faire figurer une ouverture au sein du mur mitoyen.

Cette règle est évidemment la reproduction de l'article 675 de l'ancien Code civil, lequel prohibait déjà l'interdiction de principe d'ériger toute ouverture dans le mur mitoyen.

Sous-section 3. Sanction de l'illégalité et exceptions

Le second paragraphe de l'article 3.132 du Code civil consacre à la fois la sanction et les exceptions de l'irrespect des règles édictées par le paragraphe précédent.

Ainsi, la sanction de principe reste le retrait des constructions réalisées en violation du paragraphe susdit.

Toutefois, cinq exceptions sont désormais prévues.

Premièrement, le texte réserve l'accord entre voisins. La supplétivité est donc toujours de mise en la matière¹⁰¹.

Deuxièmement, le texte prévoit que l'enlèvement de l'ouvrage ne peut être acquis si au moment de la construction de l'ouverture la parcelle du demandeur¹⁰² appartenait au domaine public. Cette exception fait évidemment écho à l'article 680*bis* de l'ancien Code civil. Il n'en conserve toutefois pas la substance exacte et est donc qualifié d'aménagement par la doctrine¹⁰³.

Troisièmement, l'enlèvement ne peut être exigé si au moment des travaux la parcelle du demandeur était un bien indivis accessoire à la construction dont l'ouvrage fait partie. On retrouve ici la naissance d'une servitude par destination du propriétaire¹⁰⁴.

Quatrièmement, et on retrouve ici un concentré de la consécration de la théorie jurisprudentielle de l'abus de droit en la matière, il ne pourra être postulé le retrait de l'ouvrage si celui-ci ne peut « engendrer le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage ». Bien plus que la formalisation de la théorie de l'abus de droit, cet article fait surtout, à notre sens, écho à la *ratio legis* de la réglementation sur les servitudes de distance. L'esprit principal du législateur étant le souci « que les ouvertures ne créent aucun

¹⁰⁰ N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *ibidem*, p. 587.

¹⁰¹ O. EVRARD, *op. cit.*, p. 183.

¹⁰² S. BOUFLETTE, « Chapitre 3 – Des servitudes », N. BERNARD *et al.* (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 280.

¹⁰³ N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 589.

¹⁰⁴ V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 226.

préjudice (...) *pour le respect de la vie privée et le bon voisinage*¹⁰⁵ ». Ainsi, si l'on perçoit un reliquat du contentieux sur l'abus de droit, il n'en demeure pas moins que l'on peut entendre raisonner la jurisprudence, plus marginale, qui se fondait sur l'esprit de la loi pour refuser l'enlèvement¹⁰⁶.

Enfin, le législateur prévoit qu'on ne peut exiger l'enlèvement si l'ouvrage litigieux s'y trouve depuis plus de trente ans. Le législateur consacre ici la prescription tout en restant muet, à dessein¹⁰⁷, tant dans le texte que dans les travaux préparatoires, sur la nature de cette prescription.

Section 3. Un regard critique sur le nouveau régime : enjeux pour la jurisprudence future

Nous reprendrons ici trois anomalies évoquées par N. BERNARD et V. DEFRAITEUR dans leur ouvrage collectif. Nous tenterons, par le biais d'un avis personnel, tantôt de confirmer tantôt d'infirmer les reproches adressés par ces auteurs au législateur.

Sous-section 1. L'absence de notion de « jour » : questionnement sur la portée de la notion d'« ouverture de mur »

Les auteurs susmentionnés font état de la disparition de la notion. Ils déduisent de cette disparition qu'un ou plusieurs jours pourront être érigés « à tout endroit dans un mur jointif, sans devoir respecter une certaine hauteur comme c'était le cas auparavant »¹⁰⁸.

Si l'on peut regretter l'absence totale de notion de « jour » dans le nouveau texte législatif, force est de constater que les remarques de nos deux auteurs sont empreintes d'une certaine fatalité et d'un certain manque de confiance en l'inventivité de la pratique.

En effet, nous faisons remarquer ici que la notion plus générale d'ouverture de mur apparaît au sein du texte. Cette notion, entendue largement, pourrait à notre sens regrouper les anciens jours. Ainsi, le plaideur inventif et le juge conciliant pourraient tomber d'accord et faire évoluer la jurisprudence en ce sens s'il devait y avoir nécessité. Un recours à une interprétation large de la notion de fenêtre pourrait également être une solution.

À cet égard, nous faisons état des propos du législateur, lequel indique que « Dans le Code civil actuel, une distinction est établie entre les jours et les vues, entre les vues droites et les vues obliques, entre les vues au rez-de-chaussée et les vues à l'étage. (...) Dans la disposition proposée, il est opté pour une règle générale et uniforme. »¹⁰⁹. À aucun moment il n'est dit

¹⁰⁵ C'est nous qui soulignons.

¹⁰⁶ Voy. not. Civ. Gand, 23 octobre 1998, *T.M.R.*, 1999, p. 324.

¹⁰⁷ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 247.

¹⁰⁸ N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 588.

¹⁰⁹ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 246.

que la notion de jour est totalement abandonnée. Bien au contraire, à notre sens, la règle générale et uniforme adoptée par le législateur laisse entièrement place à la notion de jour.

Sous-section 2. L'absence de notion de vue oblique

Faisant état de l'absence de notion de vue oblique et, pour le surplus, de la méthode de calcul des distances nouvellement imposée par le législateur, les auteurs s'étonnent qu'en cas d'application du nouveau régime, et sous réserve des règles urbanistiques, les vues obliques seraient dépourvues de limite et pourraient aller jusqu'à l'extrême limite du mur mitoyen¹¹⁰.

À notre sens, il y a lieu d'accueillir cette réflexion des deux auteurs dès lors que, comme ils le démontrent habilement et comme cela peut être remarqué au sein du schéma que nous produisons en page 23 du présent travail, la nouvelle méthode de calcul des distances conduit, *de facto*, à une quasi-impossibilité de calculer les distances pour ce qui est des vues obliques en tout cas situées perpendiculairement à la limite mitoyenne.

Il y a donc lieu de conclure, selon nous, qu'outre les règles urbanistiques et éventuellement la théorie des troubles de voisinage¹¹¹, la liberté que l'on retrouve au sein du nouveau texte législatif pourrait nuire aux bonnes relations et à la vie privée des voisins.

Sous-section 3. La notion de mitoyenneté retenue par le législateur

Aussi, nous pouvons suivre N. BERNARD et V. DEFRAITEUR lorsque ceux-ci reprochent au législateur de ne pas interdire les vues ou jours au sein de la clôture mitoyenne, au motif que le législateur ne l'interdirait qu'au sein des murs mitoyens¹¹².

En effet, rien dans le nouveau texte ou dans les travaux préparatoire ne semble régir le cas de la clôture mitoyenne. Ainsi, le libellé de l'article laisse à penser que selon le type d'ouvrage séparant les jardins, par exemple, l'on sera régi différemment.

Il s'imposera donc à la jurisprudence de devoir limiter ce droit aujourd'hui débridé pour la bonne conduite des relations entre voisins.

¹¹⁰ N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 587.

¹¹¹ Désormais consacrée par l'article 3.101 du Code civil.

¹¹² N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 587.

Sous-section 4. Absence de précision sur la nature de la prescription, une occasion manquée ?

D'autres auteurs¹¹³ regrettent l'absence de précision quant à la nature de la prescription trentenaire des servitudes de distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables.

Nous avons vu *supra* la controverse qui existait à propos de la nature de la prescription, ainsi que ses conséquences.

Cependant, à notre estime, le législateur prend position de par les auteurs qu'il cite¹¹⁴ – qui appuient, eux, la thèse de la prescription extinctive à défaut de saillie sur le fonds voisin - et de par le fait qu'il mentionne à la fois qu' « une servitude du fait de l'homme pourrait être créée par une possession depuis 30 ans (...) si les ouvrages empiètent carrément sur le fonds servant »¹¹⁵ et qu' « on relèvera l'analogie avec le point de départ de la prescription *extinctive* en matière de distance et plantations »¹¹⁶.

Ainsi, s'il manque l'occasion de le préciser dans le texte de la loi, un détour attentif par les travaux préparatoires permettra à la jurisprudence de positionner sur la possibilité qu'aura le voisin du fonds servant d'obstruer la vue acquise par trente ans selon qu'il y ait ou non un empiètement matériel effectif sur le fonds de ce dernier.

Section 4. Quelques développements de droit transitoire

Conformément à son article 39, la loi du 4 février 2020¹¹⁷ est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021.

C'est son article 37 qui régit le droit transitoire et règle ainsi le chemin vers l'application du droit nouveau.

Le premier alinéa du premier paragraphe dudit article porte une clause générale qui indique qu'en principe, le nouveau régime s'appliquera aux actes et faits juridiques qui se produiront après le 1^{er} septembre 2021¹¹⁸.

Dans une logique de sécurité juridique, le deuxième alinéa ajoute que le nouveau régime ne s'applique ni aux effets futurs des actes ou faits juridiques survenus avant son adoption ni aux actes ou faits juridiques survenus après son adoption mais qui découlent de droits réels nés d'un acte ou d'un fait juridique antérieur à l'entrée en vigueur de la réforme¹¹⁹.

¹¹³ Voy. not. O. EVRARD, *op. cit.*, p. 183 ; S. BOUFLETTE, *op. cit.*, p. 281.

¹¹⁴ Not. J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, Éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, t. II, n° 1184 qui appuie fortement la thèse de la prescription extinctive.

¹¹⁵ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 247.

¹¹⁶ *Ibidem*, p. 247.

¹¹⁷ Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

¹¹⁸ Article 37, §1, al. 1, loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

¹¹⁹ Article 37, §1, al. 2, loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

Ainsi, à titre illustratif, bouclons la boucle en imaginant une servitude de vue, prescrite par trente ans avec empiètement effectif sur le fonds du voisin. Il est acquis et prouvé que la servitude a été usucapée en date du 16 août 2021. Le 16 août 2022, le fonds servant disposant de temps libre conséquemment au dépôt de son mémoire de fin d'études, décide d'ériger une immense cabane qui obstrue totalement la vue. Nonobstant l'entrée en vigueur de la réforme en date du 1^{er} septembre 2021, la servitude étant née par un fait juridique survenu avant l'entrée en vigueur de la réforme, c'est bien l'ancien régime que l'on appliquera.

Il est toutefois réservé la possibilité pour les parties d'opter pour le nouveau régime par convention.

Enfin, le second paragraphe a trait aux délais de prescription et organise l'ajustement de délais en cas de prescription ayant commencé à courir avant la date d'entrée en vigueur de la réforme et courant toujours à cette date¹²⁰.

¹²⁰ Article 37, loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

CONCLUSION

Nous arrivons au terme de ce travail et entrons donc dans la phase de conclusion.

Nous avons entamé notre propos en présentant l'ancien régime des servitudes de vues et de jours. Nous en avons défini la notion, nous avons établi que la servitude revêtait un aspect éminemment fonctionnel et qu'elle était une nécessité économique. Nous en avons ensuite fixé les traits caractéristiques, ainsi que les éléments essentiels. Après avoir défini et caractérisé la notion de servitude, nous avons également fait rapport des distinctions qui préexistaient au nouveau régime et ainsi pu voir les cases de classement qui existaient alors.

Forts de cette analyse générale, nous sommes entrés dans le vif du sujet en présentant l'ancien régime des servitudes de vues et de jours. Nous avons indiqué qu'il s'agissait d'une limitation à l'absolutisme du droit de propriété et abordé la question du mur mitoyen. Ensuite nous avons fixé les distinctions qu'établissait l'ancien Code civil entre vues et jours mais également au sein même des vues entre vues droites et vues obliques. Nous avons, enfin, établi que ces servitudes pourtant dites « légales » pouvaient être acquises par d'autres modes que nous avons explicités. Cela nous a permis, ensuite, d'aborder la question de la sanction de l'illégalité d'une vue ou d'un jour irrégulièrement érigé(e).

Après cette analyse, nous avons abordé le nouveau régime des désormais servitudes de distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables. Nous avons expliqué l'esprit du législateur, lequel aspirait à plus d'unicité, de modernité et de cohérence en la matière. En sa pleine conscience des situations problématiques que posait le sujet en pratique, nous avons vu comment, par le biais d'un nouveau régime que nous avons analysé, le législateur a répondu aux évolutions de la matière. Cela nous a permis, de porter un regard critique sur le nouveau régime en constatant certains de ses points faibles.

Bien que la matière que nous avons traitée ne soit pas aussi vivement discutée que certains autres pans du droit des biens, nous avons pu constater à quel point elle constituait un enjeu concret pour les constructions de demain. Désormais commandée par un nouveau régime, plus adapté à la propriété tridimensionnelle, plus moderne, plus transparent ; la matière ouvre la porte à de nouveaux horizons pratiques. Reste à savoir si celle-ci permettra de clore définitivement les questions problématiques que nous avons abordées et qui, pour certaines, restent encore en suspens à ce jour.

BIBLIOGRAPHIE

LÉGISLATION

Loi-programme du 9 juillet 2004, *M.B.*, 15 juillet 2004.

Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

--

Art. 544 de l'ancien Code civil.

Art. 637 de l'ancien Code civil.

Art. 639 de l'ancien Code civil.

Art. 675 de l'ancien Code civil.

Art. 676 de l'ancien Code civil.

Art. 677 de l'ancien Code civil.

Art. 678 de l'ancien Code civil.

Art. 679 de l'ancien Code civil.

Art. 680*bis* de l'ancien Code civil.

Art. 688 de l'ancien Code civil.

Art. 689 de l'ancien Code civil.

--

Art. 3.114 du Code civil, inséré par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

Art. 3.116 du Code civil, inséré par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

Art. 3.132 du Code civil, inséré par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

--

Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc., Ch.*, 2019, n°0173/001.

JURISPRUDENCE

Cass. (1^{re} ch.), 13 octobre 2006, R.G. n°C.05.0316.N., disponible sur www.juportal.be ;

Cass. (3^e ch.), 30 avril 1990, *Pas.*, 1990, I.

Cass., 24 sept. 1959, *Pas.*, 1960, I.

Cass. (3^e ch.), 22 septembre 2008, R.G. n°S.05.0102.N, disponible sur www.juportal.be

Cass., 19 novembre 1987, *R.J.I.*, 1988.

Cass., 19 mai 1853, *Pas.*, 1853, I.
Cass., 12 déc. 1878, *Pas.*, 1879, I.
Cass., 14 févr. 1889, *Pas.*, 1889, I.
Cass., 28 déc. 1893, *Pas.*, 1894, I.
Cass., 21 déc. 1939, *Pas.*, 1939, I.
Cass., 19 nov. 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 332.

--

J.P Etterbeek, 31 mars 2006, *J.J.P.*, 2008.
J.P. Anderlecht (2^e cant.), 9 novembre 1995, *J.J.P.*, 1999.
J.P Bruxelles (3^e canton) , 28 juin 2004, *J.J.P.*, 2006, liv. 3.
J.P. Huy, 25 octobre 1985, *J.J.P.*, 1986, p. 303
J.P. Grâce-Hollogne, 9 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 659.

--

Civ. Namur, 10 févr. 1981, *Rev. rég. dr.*, 1981.
Civ. Bruxelles (16^e ch.), 9 octobre 2009, *Res. jur. immo.*, liv. 1, 2010.
Civ. Hainaut, div. Charleroi (3^e ch.), 18 septembre 2019, *J.L.M.B.*, 2021/12.
Civ. Huy, 5 juin 2013, *J.J.P.*, 2015, liv. 11.
Civ. Gand, 23 octobre 1998, *T.M.R.*, 1999.
Civ. Bruxelles, 8 janv. 1953, *J.T.*, 1953.

DOCTRINE

BERNARD, N. *et al.* (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020.
BERNARD, N. et DEFRAITEUR, V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020.
BERNARD, N. et HAVET, B. (dir.), *Le droit des biens revisité. Après la loi du 4 février 2020*, Limal, Anthemis, 2021.
BURTON, M., « Servitudes », *Rép. not.*, T. II, *Les biens*, Livre 10, Bruxelles, Larcier, 1989.
DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI, Bruxelles, Bruylant, 1953 ;
DEFRAITEUR, V., *Les servitudes*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2015.
DURANT, I., *Droit des biens*, 1^{re} éd., Bruxelles, Larcier, 2017.
HANSENNE, J., *Les biens. Précis*, T. II, Éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996.
JEANMART, N., « Les effets de la possession trentenaire d'une vue non conforme à la loi », *Ann. dr.*, 1969.

- LECOCQ, P. (dir.), *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, CUP, vol. 104, Liège, Anthemis, 2008.
- LECOCQ, P., « La réforme du droit des biens : mises en perspective », in *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, L. Barnich (dir.), Limal, Anthemis, 2021.
- LECOCQ, P., BOUFFLETTE, S., POPA, R. et SALVE, A., *Manuel de droit des biens — Tome 2: Les droits réels démembrés*, Bruxelles, Larcier, 2016.
- MOSTIN, C., « Les jours et les vues : quelques nouveautés », *J.T.*, 1993.
- PUIGELIER, C., *Dictionnaire juridique*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2015.
- ROMAIN, J-F., (dir.), *Droits réels*, Bruxelles, Larcier, 2017.
- VAN DROOGHENBORECK, J.-F. (dir.), *Le temps et le droit*, Bruxelles, Bruylant, 2013.
- VERHEYDEN- JEANMART, N., « Les effets de la possession trentenaire d'une vue ou d'un jour non conforme à la loi », *Ann. Dr.*, 1969.
- RENSON, P.-P., « La propriété immobilière », *Rép. not.*, T. II, Les biens, Livre 2/2, Bruxelles, Larcier
- ERNEUX, P.-Y. et GERLO, I. (dir.), *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Limal, Anthemis, 2021