

Les limites législatives à la propriété en sursol, du bâti aux satellites,... Un stage au barreau dans la matière du droit civil Une épreuve orale de simulation de plaidoirie en matière de droit fiscal

Auteur : Loyen, Vernier

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 : 2025-2026

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/26402>

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 limites législatives à la propriété en sursol, du bâti aux satellites,...

Vernier Loyen

Travail de fin d'études

Master en droit à finalité spécialisée en droit privé.

Année académique 2025-2026

Recherche menée sous la direction de :

Madame Pascale Lecocq

Professeur

RESUME

Ce travail de fin d'études analyse les limites législatives imposées au droit de propriété en sursol, envisagées de manière ascendante — du terrain bâtissable jusqu'aux satellites en orbite.

Partant du constat que le droit de propriété, consacré comme absolu dès le droit romain et la Déclaration de 1789, est en réalité encadré par une pluralité de normes, l'étude examine successivement quatre niveaux de régulation.

Le premier chapitre porte sur le droit régional urbanistique wallon, à travers le prisme du Code de développement territorial (CoDT), et propose une comparaison avec les régimes flamand et bruxellois. Le deuxième chapitre traite du Livre 3 du Code civil, qui fixe les règles fédérales relatives à la hauteur utile, à l'empiètement et aux relations de voisinage. Le troisième chapitre est consacré au droit de l'aviation civile et au régime juridique du survol, avec une attention particulière portée aux drones. Enfin, le quatrième chapitre aborde le droit spatial, notamment le statut des satellites et leur impact sur la propriété en sursol.

Cette progression ascendante suit également la hiérarchie des normes : du droit régional au droit international, en passant par le droit fédéral. L'étude s'appuie tout au long sur la doctrine et la jurisprudence pertinentes pour éclairer chaque niveau d'analyse.

REMERCIEMENTS

Je tiens à exprimer ma sincère gratitude à Madame le Professeur Pascale Lecocq, ma promotrice, pour son encadrement, sa disponibilité et ses précieux conseils tout au long de la rédaction de ce travail.

Je remercie également ma mère pour son soutien indéfectible et ses encouragements constants durant toute la durée de mes études.

TABLE DES MATIERES

Introduction.....	5
Chapitre 1 : Du sol au permis – le droit régional.....	7
Section 1 : Région wallonne.....	7
1. Cadre légal : Le Code de développement territorial (CoDT)	7
2. Autorités compétentes	7
3. Plan de secteur.....	7
4. Schéma d’orientation local	8
5. Guide régional d’urbanisme	8
6. Hauteur et gabarit.....	9
7. Cas particulier : l’éolienne	9
8. Circonstances urbanistiques locales	10
9. Droit du propriétaire.....	11
10. Permis unique	11
Section 2 : Comparaison avec la Région flamande et la Région bruxelloise	11
Sous-section 1 : Région flamande.....	11
11. Cadre légal : Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.....	11
12. Omgevingsvergunning.....	11
13. Hauteur et gabarit.....	12
14. Droit du propriétaire.....	12
Sous-section 2 : Région bruxelloise	12
15. Cadre légal : le Code bruxellois de l’aménagement du territoire	12
16. Hauteur et gabarit.....	13
17. Droit du propriétaire.....	14
Chapitre 2 : Du permis à l’espace aérien – le droit fédéral.....	15
Section 1 : Étendue verticale de la propriété foncière	15
18. Critères de la hauteur utile	15
19. Usage du sursol par les tiers	15
20. Arrêt Picasso	15
Section 2 : Empiètement.....	17
21. Définition	17
22. Champ d’application	17
23. Exception à l’enlèvement (bonne foi).....	17
24. Exception à l’enlèvement (mauvaise foi).....	17
25. Analyse.....	17
Section 3 : Relations de voisinage.....	17
26. Introduction	17
Sous-section 1 : servitude	18

27. Définition	18
28. Sources des servitudes.....	18
29. Servitude du fait de l'homme	18
30. Entretien et ouvrage	18
31. Condition du fonds servant	19
32. Servitudes légales	19
33. Écoulement d'eaux entre fonds.....	19
34. Égout des toits	19
35. Distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables	19
36. Distances de plantation	20
37. Branches et racines envahissantes	20
38. Servitude d'utilité publique	20
Sous-section 2 : troubles de voisinage	20
39. La théorie des troubles de voisinage	20
40. L'exemple de la grue de chantier.....	21
41. La responsabilité civile comme tempérament	21
Section 4 : Autres limites issues du livre 3.....	21
42. Remarque préliminaire	21
43. Limite juridique	22
44. Limite juridique-Prescription acquisitive	22
45. Limite pratique.....	22
46. Limite pratique-Accession immobilière artificielle	22
47. Empiètement vs accession.....	22
 Chapitre 3 : De l'espace aérien à la ligne de Kármán – le droit de l'aviation.....	23
Section 1 : Le droit de l'espace aérien régi par le droit public	23
Sous-section 1 : Nature et définition de l'espace aérien.....	23
48. Définition de l'espace aérien	23
49. Statut juridique de l'espace aérien	24
50. Prérogatives de l'État sur l'espace aérien	24
Sous-section 2 : la souveraineté étatique sur l'espace aérien	24
51. Souveraineté dans l'espace aérien - Convention de Chicago.....	24
Section 2 : le droit de survol	25
Sous-section 1 : consécration du droit de survol.....	25
52. Cadre légal	25
53. Hiérarchie des normes	26
Sous-section 2 : limites au droit de survol.....	27
54. Altitude minimale	27
55. Espace utile	28
56. Théorie des troubles de voisinage et Nuisance	28
57. Interdiction/Limitations du survol de certaines zones	29
Section 3 : cas particulier du drone	29
58. Définitions.....	29
59. Le niveau international-la Convention de Chicago.....	30

60. Le niveau européen-les règlements UAV et UAS	30
61. Demande d'autorisation pour survol d'un autre pays	30
62. Altitude maximale.....	31
63. Système d'identification à distance	31
64. Interdiction/Limitations du survol de certaines zones	31
65. Enregistrement de certains exploitants.....	32
66. Nuisance.....	32
67. Le niveau national- l'arrêté royal du 8 novembre 2020	33
 Chapitre 4 : De la ligne de Kármán au satellite – droit spatial	34
Section 1 : Nature et définition de l'espace extra-atmosphérique	34
68. Définition de l'espace extra-atmosphérique	34
69. Statut juridique de l'espace extra-atmosphérique.....	34
70. Prérogative de l'État sur l'espace extra-atmosphérique	35
Section 2 : L'espace extra-atmosphérique, un espace sans souverain-la propriété en question	36
71. Propriété immobilière.....	36
72. Propriété mobilière.....	37
73. Orbite géostationnaire.....	37
Section 3 : Le satellite : statut juridique et impact sur la propriété en sursol	38
Sous-section 1 : Statut juridique.....	38
74. Cadre légal	38
Sous-section 2 : Impact sur la propriété en sursol	39
75. Vues depuis l'espace.....	39
76. Nuisances lumineuses (Starlink)	40
77. Débris spatiaux.....	40
 Conclusion	41

Introduction

Du droit romain, en passant par la pensée des philosophes des Lumières, jusqu'à la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, la définition du droit de propriété s'est toujours structurée autour d'une dualité. D'une part, elle est consacrée comme un droit absolu, inviolable et sacré ; d'autre part, elle se voit limitée par les impératifs de l'utilité publique.

En effet, la théorie romaine du *dominium* est présentée comme la forme la plus complète du pouvoir juridique d'un citoyen romain sur une chose. Si ce droit était envisagé comme absolu à travers la trilogie de l'*usus*, du *fructus* et de l'*abusus*¹, il subissait dans la pratique des limitations fondées sur l'intérêt public. Pour la propriété urbaine en particulier, des règles strictes prescrivaient l'alignement des rues et la hauteur des maisons, s'efforçant ainsi de concilier la propriété individuelle avec les intérêts de la collectivité.²

John Locke, philosophe des Lumières, érige la propriété en droit naturel au même titre que la vie et la liberté. Elle constitue pour lui la base du contrat social.³ Pourtant, Locke justifie une limitation de ce droit au profit de l'État : il reconnaît au pouvoir politique la faculté de réglementer la propriété pour assurer le bien de la société.⁴

En 1789, l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen est rédigé ainsi : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »⁵ On retrouve ici cette même dichotomie : le texte proclame d'un côté le caractère sacré de la propriété, tout en prévoyant, de l'autre, sa limitation au profit de l'intérêt général.

Le Livre 3 du Code civil, héritier du Code Napoléon de 1804, s'inscrit dans cette même logique. Il ne fait pas exception à cette constante qu'est la dualité du droit de propriété, observable à travers les époques et les différents ordres juridiques.

Dans la réforme du droit des biens entrée en vigueur en 2021, la propriété est définie à l'article 3.50 comme le droit du propriétaire « 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 des tiers. »

Ce travail a pour objectif d'analyser une partie de ces limites afin de permettre une meilleure compréhension des « restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits des tiers ». Il s'agit, dès lors, de définir avec plus de clarté les contours de l'objet du droit de

¹ A.N. LAHOVARY, *Faculté de droit de Paris. Du "Dominium" ou droit de propriété en droit romain. Du Régime de la propriété foncière au point de vue des droits réels qui peuvent en être détachés dans l'ancien droit français et dans le droit actuel. Thèse pour le doctorat, par Alexandre N. Lahovary,...*, Paris, E. Thunot, 1865, p. 1 et 2.

² O. FARON et E. HUBERT, *Le Sol et l'Immeuble*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 1995, p. 17-26, n° 8.

³ J. LOCKE, *Two Treatises of Government*, vol. V de *The Works of John Locke*, Londres, Thomas Tegg, 1823, p. 107, n°6 et p. 159, n°124.

⁴ J. LOCKE, *Two Treatises of Government*, vol. V de *The Works of John Locke*, Londres, Thomas Tegg, 1823, p. 106, n°3.

⁵ Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, art. 17.

propriété. Les limites à ce droit étant vastes et hétérogènes, cette étude ne prétend pas à l'exhaustivité. Elle se concentre exclusivement sur les contraintes liées à la propriété en sursol.

L'analyse des limites au droit de propriété adoptera une approche ascendante, progressant physiquement du sol vers l'espace : du terrain à bâtir wallon jusqu'au satellite. Cette ascension suit, dans sa globalité, la hiérarchie des normes : en s'élevant en altitude, l'étude s'élargit naturellement du cadre régional vers les normes fédérales et internationales.

La première partie se concentrera sur la législation régionale urbanistique wallonne, les régimes flamand et bruxellois étant évoqués à titre comparatif afin d'en dégager les principales divergences.

La deuxième partie portera sur le Livre 3 du Code civil, pilier de la législation fédérale en la matière. Seront à cette occasion passé en revue la hauteur utile, l'empiètement et les relations de voisinage.

L'exposé se poursuivra dans une troisième partie consacrée au droit du ciel et de l'aviation civile, où une attention particulière sera portée au régime juridique des drones civils.

Enfin, le quatrième titre examinera le droit de l'espace, et plus spécifiquement le statut des satellites. Pour chacune de ces étapes, l'analyse des sources de droit sera systématiquement étayée par la doctrine et la jurisprudence pertinentes.

Chapitre 1 : Du sol au permis – le droit régional

Section 1 : Région wallonne

1. Cadre légal : Le Code de développement territorial (CoDT) Le Code de développement territorial du 20 juillet 2016 constitue le siège de la matière urbanistique en Région wallonne. Selon son article D.I.1., il a été conçu afin d'assurer un développement durable et attractif du territoire.

En vertu de l'article D.IV.1., tous les actes et travaux sont en principe soumis à permis, qu'il s'agisse d'un permis d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation, sous réserve des exceptions arrêtées par le gouvernement.

Le permis d'urbanisme est nécessaire pour une série d'actes et travaux parmi lesquels figurent notamment les constructions, les transformations, les modifications du relief du sol, ainsi que diverses interventions sur la végétation.⁶

Le permis d'urbanisation, quant à lui, est une autorisation préalable requise pour la mise en œuvre d'un projet d'ensemble portant sur un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation, que ce soit par la construction de bâtiments ou par le placement d'installations fixes ou mobiles.⁷

Le CoDT prévoit également le certificat d'urbanisme, qui renseigne sur la situation urbanistique d'un bien immobilier (type 1) ou qui en plus de ces informations, porte sur l'appréciation des autorités compétentes quant aux actes et travaux envisagés par le demandeur (type 2). Dans la mesure où ces certificats ne confèrent aucun droit, ils ne feront pas l'objet de développements supplémentaires dans ce travail.⁸

2. Autorités compétentes Les permis doivent être demandés au collège communal. Toutefois, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne est compétent pour délivrer certains permis dits « publics » lorsque le projet relève de catégories spécifiques, notamment lorsqu'il s'étend sur le territoire de plusieurs communes, qu'il est projeté par une personne de droit public, ou qu'il concerne des constructions à finalité d'intérêt général. Il peut également être saisi afin de délivrer le permis lorsque le collège communal ne respecte pas les délais de rigueur qui lui sont impartis et dispose d'un pouvoir de suspension sur les permis délivrés par ce dernier. Dans certains cas enfin, le collège communal est tenu de solliciter son avis préalable avant de statuer.⁹

3. Plan de secteur Pour pouvoir attribuer un permis, l'autorité compétente doit impérativement consulter le plan de secteur. Ce document, qui a valeur réglementaire, prend la forme d'une carte définissant les différentes affectations pouvant être attribuées à une

⁶ Co. D.T., art. D.IV.4.

⁷ Co. D.T., art. D.IV.2.

⁸ Co. D.T., art. D.IV.1. §3

⁹ Service public de Wallonie (SPW), « Autorité compétente », disponible sur territoire.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

parcelle afin d'assurer un développement harmonieux des activités humaines.¹⁰ Un total de 23 plans de secteur couvre l'ensemble du territoire wallon distinguant les zones destinées à l'urbanisation parmi lesquelles les zones d'habitat et de développement économique, des zones non destinées à l'urbanisation, telles que les zones agricoles et les espaces verts.¹¹

Michel Delnoy, professeur à l'Université de Liège, en fait d'ailleurs l'un des principaux critères d'octroi du permis d'urbanisme, aux côtés des éventuels schémas d'orientation locaux, de l'éventuel permis d'urbanisation et des guides prévus par le CoDT.¹² Il convient toutefois de préciser que le CoDT prévoit certaines dérogations à l'obligation pour l'autorité compétente de se conformer au plan de secteur lors de la délivrance d'un permis.¹³

4. Schéma d'orientation local Le schéma d'orientation local constitue le second critère identifié par Michel Delnoy. Il s'agit d'un outil de planification communal, prévu aux articles D.II.11 et suivants du CoDT. Il est élaboré à l'initiative du conseil communal sur une partie de son territoire. Il y définit les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme et contient notamment des indications relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages. Il a une valeur indicative mais doit être pris en compte lors de toute décision prise en matière de permis.¹⁴

5. Guide régional d'urbanisme Le guide régional d'urbanisme fait partie des guides urbanistiques que Michel Delnoy identifie comme critères d'octroi du permis d'urbanisme. Il se distingue des autres outils en ce qu'il est le seul à s'appliquer à l'échelle de l'ensemble du territoire wallon. Adopté par le Gouvernement wallon, il traduit les orientations générales de développement territorial en objectifs urbanistiques concrets, en tenant compte des particularités propres à chaque territoire.¹⁵ Sur le plan du gabarit, l'article D.III.2, §1er du CoDT prévoit que cet instrument peut contenir des indications relatives au volume des constructions, et non des normes contraignantes, laissant ainsi une marge d'appréciation à l'autorité compétente. À l'instar du guide régional, le guide communal d'urbanisme, prévu à

¹⁰ Service public de Wallonie (SPW), « Plan de secteur en vigueur », disponible sur geoportail.wallonie.be, 16 avril 2016.

Service public de Wallonie (SPW), « Plan de secteur », disponible sur territoire.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

Service public de Wallonie (SPW), « WalOnMap », disponible sur geoportail.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

¹¹ Service public de Wallonie (SPW), « Plan de secteur en vigueur », disponible sur geoportail.wallonie.be, 16 avril 2016.

Service public de Wallonie (SPW), « Plan de secteur », disponible sur territoire.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

Service public de Wallonie (SPW), « WalOnMap », disponible sur geoportail.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

¹² M. DELNOY, « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 833.

¹³ M. DELNOY, « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 833.

¹⁴ Service public de Wallonie (SPW), « Schéma d'Orientation Local », disponible sur geoportail.wallonie.be, 25 février 2026.

¹⁵ Service public de Wallonie (SPW), « Guide Régional d'Urbanisme », disponible sur geoportail.wallonie.be, 2 octobre 2025

Co. D.T., art. D.III.1.

l'article D.III.4 du CoDT, peut également contenir des indications relatives au gabarit des constructions, mais uniquement sur le territoire de la commune concernée.

6. Hauteur et gabarit Les articles D.IV.26 et suivants du CoDT énumèrent les informations devant accompagner la demande de permis d'urbanisation. Sans prétendre à l'exhaustivité, il convient de relever que le demandeur doit justifier d'un droit réel sur la parcelle concernée et mentionner les droits réels dont elle est grevée. L'article D.IV.28 impose par ailleurs l'indication de la hauteur du futur bâti ou de la plantation comme condition d'obtention du permis d'urbanisation.

S'agissant du permis d'urbanisme, l'article D.IV.26 habilite le gouvernement à fixer la forme et le contenu de la demande. Afin de rendre applicables les nombreuses dispositions du CoDT renvoyant à un arrêté d'exécution, une partie réglementaire a été intégrée au code en complément de sa partie décrétable. C'est l'article R.IV.26-1 de cette partie réglementaire qui détermine, selon le type de projet envisagé, l'ensemble des informations requises à l'appui d'une demande de permis d'urbanisme. Lorsque la demande porte sur des actes et travaux requérant le concours obligatoire d'un architecte, le formulaire prévu à l'annexe 4 s'applique. Ce formulaire, dans sa partie consacrée à la visualisation du projet, impose la production de « coupes transversales et longitudinales cotées qui comportent le niveau d'implantation du rez-de-chaussée, les niveaux du relief du sol existant et projeté et le profil des constructions contiguës ».¹⁶ C'est donc par ce biais que le gabarit de la future construction doit être communiqué à l'autorité compétente.

Ces dispositions confirment, s'il en était besoin, que l'autorité compétente est tenue de prendre en compte la hauteur du projet avant de statuer sur la demande, laquelle peut dès lors constituer un critère déterminant dans l'attribution du permis.

7. Cas particulier : l'éolienne L'éolienne domestique mérite une brève mention.¹⁷ Son implantation est soumise au permis d'urbanisme et conditionnée par le plan de secteur, qui réserve son installation aux zones d'habitat, agricoles et industrielles selon la destination de l'appareil. Les infrastructures classées, d'une puissance supérieure à 100 kW sont en outre soumises à des normes acoustiques strictes, tandis que pour les appareils de puissance inférieure, l'appréciation est laissée au collège communal. Enfin, il est nécessaire de vérifier les installations d'utilité publique avoisinantes desquels peuvent découler des distances minimales à respecter.¹⁸

¹⁶ Service public de Wallonie (SPW), « Formulaires », disponible sur territoire.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

Co. D.T., annexe 4, p. 20.

¹⁷ L'implantation de parcs éoliens relève davantage du droit de l'environnement que du droit de propriété sensu stricto. : Circulaire du Gouvernement wallon du 25 janvier 2024 relative au Cadre de référence éolien, disponible sur energie.wallonie.be, Introduction. / Il convient de noter que l'éolienne domestique est peu répandue en raison de son coût élevé, de son rendement décevant et de la lourdeur des démarches administratives : Service public de Wallonie (SPW), « Eolien domestique », disponible sur energie.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

¹⁸ Compagnons d'Eole, APERe, Vents d'Houyet et E.R.B.E., *Vade-mecum pour l'implantation d'éoliennes de faible puissance en Wallonie*, rapport pour le SPW – DGO4, août 2012, disponible sur energie.wallonie.be, pp. 17-22.

8. Circonstances urbanistiques locales L'article D.IV.53, alinéa 3, dispose que la délivrance ou le refus d'un permis peut dépendre des circonstances urbanistiques locales. La hauteur maximale du bâti sera donc déterminée en fonction de celles-ci, de sorte qu'il n'existe pas de hauteur prédéfinie à l'échelle de la région. La notion de « circonstances urbanistiques locales » ne fait l'objet d'aucune définition dans le CoDT ni dans ses travaux préparatoires. La doctrine considère qu'elle doit être analysée dans la continuité du principe du bon aménagement des lieux.¹⁹ Le Conseil d'État a par ailleurs établi un lien entre ce dernier et l'article D.IV.53 du CoDT dans son arrêt Delautre et Declercq.²⁰ De plus, c'est dans ce sens que le Conseil d'État s'est prononcé dans son arrêt du 12 mars 2024 : « Une telle obligation d'examen du projet au regard des circonstances urbanistiques locales et du bon aménagement des lieux découle également de l'article D.IV.53, alinéa 3 ».²¹ Ce principe du bon aménagement des lieux peut être rattaché à l'article D.I.1 du CoDT et fait l'objet de développements doctrinaux et jurisprudentiels importants.²² Il constitue le critère ultime, celui que l'autorité compétente applique en dernier lieu, après avoir vérifié la conformité du projet à l'ensemble des autres exigences.²³ Cette notion renvoie à l'intégration harmonieuse du projet dans son contexte urbanistique, qu'il soit bâti ou non bâti. Cette appréciation s'effectue en tenant compte des propriétés voisines dont l'environnement sera modifié.²⁴ Le Conseil d'État en a offert plusieurs concrétisations à travers sa jurisprudence. L'arrêt Van Espen du 26 novembre 2019 est particulièrement pertinent pour cette étude, en ce qu'il établit un lien direct entre le gabarit de la construction et l'exigence d'intégration harmonieuse au contexte urbanistique.²⁵ La notion de "circonstances urbanistiques locales", en l'absence de définition précise, revêt une portée considérable. Elle octroie à l'autorité compétente un large pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'exerçant notamment sur le gabarit et la hauteur de la construction.²⁶ Comme le relèvent Michel Pâques et Cécile Vercheval, « l'appréciation de l'opportunité d'un

¹⁹ M. DELNOY, « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 837.

²⁰ M. DELNOY, « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 837, note de bas de page n°45.

²¹ C.E., 12 mars 2024, n°259.101, B.O., 17.

²² M. DELNOY, « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 837 et 838.

²³ M. DELNOY, « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 838.

²⁴ M. DELNOY, « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 838.

²⁵ M. DELNOY, « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 838, note de bas de page n°57.

²⁶ M. DELNOY, « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 839.

gabarit ou de l'esthétique d'un projet peut être fort subjective ». ²⁷ Ce pouvoir d'appréciation ne peut être contrôlé par le juge qu'en cas d'erreur manifeste. ²⁸

9. Droit du propriétaire Il nous semble que si ce mécanisme respecte formellement le prescrit de l'article 3.50 du Code civil, le pouvoir discrétionnaire étant conféré à l'autorité administrative par la loi, il n'en demeure pas moins que l'imprévisibilité inhérente à son exercice paraît vider, au moins partiellement, la pleine jouissance des droits du propriétaire. En cas de refus, un recours administratif demeure toutefois ouvert auprès du gouvernement wallon. ²⁹

10. Permis unique Par souci d'exhaustivité, il convient de mentionner l'existence du permis unique. Pour un projet mixte, le demandeur est dispensé d'introduire deux demandes distinctes, le permis unique valant à la fois permis d'environnement et permis d'urbanisme. ³⁰

Section 2 : Comparaison avec la Région flamande et la Région bruxelloise

Sous-section 1 : Région flamande

11. Cadre légal : Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Le siège de la matière urbanistique flamande est la *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening* (VCRO), équivalent flamand du CoDT wallon analysé dans la section précédente. À l'instar de ce dernier, il fixe le cadre général de la délivrance des permis et définit les objectifs généraux de la politique d'aménagement du territoire ³¹.

12. Omgevingsvergunning La principale divergence avec la Wallonie tient à l'adoption, le 25 avril 2014, de l'*Omgevingsvergunningsdecreet*. Ce décret a créé l'*omgevingsvergunning*, soit le permis d'environnement intégré, qui regroupe en une procédure unique l'ensemble des autorisations préalablement requises pour un projet : permis d'urbanisme (*stedenbouwkundige vergunning*), autorisation de lotissement (*verkavelen van gronden*), autorisation commerciale (*kleinhandelsactiviteiten*) ainsi que certaines autorisations relatives aux modifications de végétation et à l'exploitation d'installations ou activité classées ³². Ce

²⁷ M. DELNOY, « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 839, note de bas de page n°69.

²⁸ ²⁸ M. DELNOY, « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 839.

²⁹ Co. D.T., art. D.IV.63.

³⁰ Service public de Wallonie (SPW), « Une demande de permis unique », disponible sur permis-environnement.spw.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026

³¹ VCRO, art. 1.1.4.

³² Décret de l'Autorité flamande du 25 avril 2014 relatif au permis d'environnement, *M.B.*, 23 octobre 2014, art. 5.

dernier a aussi remplacé le permis d'environnement au sens strict (milieuvergunning).³³ En Région wallonne, ces autorisations demeurent en principe distinctes, à l'exception du permis unique qui ne regroupe que le permis d'urbanisme et le permis d'environnement pour les projets mixtes. C'est également dans ce décret que se trouve l'ensemble de la procédure pour obtenir ce permis³⁴.

En vertu de l'article 4.2.1 du VCRO, les actes urbanistiques sont conditionnés à l'obtention de l'*omgevingsvergunning*, sous réserve des exceptions prévues par le gouvernement flamand.³⁵

13. Hauteur et gabarit À l'instar de la Wallonie, la Flandre ne fixe pas de hauteur uniforme applicable à l'ensemble de son territoire. Des prescriptions relatives au gabarit et à la hauteur des constructions peuvent néanmoins être fixées par des instruments plus locaux, tels que notamment les *ruimtelijke uitvoeringsplannen*³⁶ et les *stedenbouwkundige verordeningen*.³⁷ Ces instruments peuvent être adoptés sur la base du titre 2, respectivement les chapitres 2 et 3, du VCRO. Ces prescriptions ont une valeur réglementaire et s'imposent de manière contraignante aux demandes de permis portant sur le territoire qu'elles couvrent.³⁸

14. Droit du propriétaire Contrairement au régime wallon, il nous semble que le régime flamand encadre les limites quant au gabarit de manière plus objective. Des prescriptions relatives au gabarit et à la hauteur des constructions sont fixées par des instruments réglementaires contraignants, l'autorité compétente dispose donc d'une marge d'appréciation moindre lors de l'octroi du permis. Le propriétaire est ainsi en mesure d'anticiper avec une plus grande certitude les limites imposées à l'exercice de son droit de propriété en sursol.

Sous-section 2 : Région bruxelloise

15. Cadre légal : le Code bruxellois de l'aménagement du territoire À l'instar des régions flamande et wallonne, la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un code constituant le socle de sa législation urbanistique : le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Celui-ci définit l'ensemble des grands principes urbanistiques applicables sur le territoire bruxellois et établit une répartition des compétences entre le niveau communal et le niveau

³³ Question n°144 d'I. De Coninck du 29 octobre 2021, disponible sur www.vlaamsparlement.be, p. 1.

³⁴ Décret de l'Autorité flamande du 25 avril 2014 relatif au permis d'environnement, *M.B.*, 23 octobre 2014, notamment au chapitre 2.

³⁵ VCRO, art. 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3.

³⁶ Exemple : RUP Ter Reigerie (n°36015_214_00008_00001), adopté par le conseil communal de Roeselare le 28 juin 2016, disponible sur [RUP Ter Reigerie | Ville de Roulards](#), art. 1.2.2.

³⁷ Exemple : Règlement urbanistique communal de la Ville de Bruges du 25 janvier 2011 sur la construction, le lotissement et les plantations, disponible sur [gemeentelijke stedenbouwkundige verordening](#), art. 20.

³⁸ Exemple : RUP Ter Reigerie (n°36015_214_00008_00001), adopté par le conseil communal de Roeselare le 28 juin 2016, disponible sur [RUP Ter Reigerie | Ville de Roulards](#), p.10. haut de la colonne de gauche.

Exemple : Règlement urbanistique communal de la Ville de Bruges du 25 janvier 2011 sur la construction, le lotissement et les plantations, disponible sur [gemeentelijke stedenbouwkundige verordening](#), p.1.

régional.³⁹ L'ensemble de la procédure de demande de permis d'urbanisme se trouve dans le CoBAT.⁴⁰

16. Hauteur et gabarit Le CoBAT habilite le Gouvernement bruxellois à adopter des instruments réglementaires complémentaires, parmi lesquels figure le règlement régional d'urbanisme (RRU)⁴¹, dont l'objectif est d'assurer la cohérence architecturale des différents quartiers tout en préservant le bâti existant.⁴² Il contient des prescriptions techniques relatives à la construction, la transformation, la démolition et la reconstruction de bâtiments. Il prévoit notamment des prescriptions en matière de hauteur du bâti, tant pour les constructions mitoyennes⁴³ que pour les constructions isolées⁴⁴. Ces prescriptions ne fixent pas de hauteur absolue, mais déterminent la hauteur autorisée en fonction des constructions voisines existantes de part et d'autre du terrain : la hauteur des constructions, la façade avant et la toiture doivent s'inscrire dans le gabarit formé par le bâti environnant.⁴⁵ Les plans particuliers d'affectation du sol⁴⁶, les règlements communaux d'urbanisme spécifiques⁴⁷, les règlements d'urbanisme zonés⁴⁸ régionaux ou communaux ainsi que les permis de lotir⁴⁹ peuvent se substituer, en tout ou en partie, aux normes du règlement régional d'urbanisme sur le territoire qu'ils couvrent.⁵⁰ Ces instruments ont vocation à s'appliquer sur un périmètre délimité et peuvent contenir des prescriptions relatives à l'implantation, aux volumes et à l'esthétique des constructions. Ils ne fixent pas systématiquement de hauteurs précises, mais peuvent en prévoir, notamment sous la forme de hauteurs maximales, ce qui limite le pouvoir discrétionnaire de l'administration.⁵¹

³⁹ Urban Brussels, « Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) », disponible sur urbanisme.irisnet.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

⁴⁰ CoBAT, art. 98 et s.

⁴¹ CoBAT, art. 88.

⁴² Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 portant le règlement régional d'urbanisme, *M.B.*, 19 décembre 2006, « Objectifs ».

⁴³ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 portant le règlement régional d'urbanisme, *M.B.*, 19 décembre 2006, art. 5. (l'article porte en réalité sur toutes les façades avant mais les informations à ce sujet ne portent que sur les constructions mitoyennes) et art. 6. (porte en réalité sur toutes les toitures mais les informations à ce sujet ne portent que sur les constructions mitoyennes)

⁴⁴ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 portant le règlement régional d'urbanisme, *M.B.*, 19 décembre 2006, art. 8.

⁴⁵ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 portant le règlement régional d'urbanisme, *M.B.*, 19 décembre 2006, art. 5, 6 et 8.

⁴⁶ Perspective.brussels, « PPAS – Plan Particulier d'Affectation du Sol », disponible sur perspective.brussels, s.d., consulté le 28 avril 2026.

⁴⁷ Urban Brussels, « Les Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) », disponible sur urbanisme.irisnet.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

⁴⁸ Urban Brussels, « Les règlements d'urbanisme zonés », disponible sur urbanisme.irisnet.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

⁴⁹ Urban Brussels, « Les permis de lotir », disponible sur urbanisme.irisnet.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

⁵⁰ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 portant le règlement régional d'urbanisme, *M.B.*, 19 décembre 2006, « champs d'application ».

⁵¹ Exemple : Plan Particulier d'Aménagement de l'îlot 15 (Parnasse), Commune d'Ixelles, délibération du Conseil communal du 22 février 1979, approuvé par arrêté royal du 9 mai 1980, art. 5.

17. Droit du propriétaire Le régime bruxellois nous semble occuper une position intermédiaire entre les régimes wallon et flamand. Si les instruments locaux ne fixent pas systématiquement de hauteurs précises, laissant ainsi, à l'instar de la Wallonie, une certaine marge d'appréciation à l'autorité compétente, celle-ci est néanmoins davantage encadrée en Région bruxelloise. En effet, le règlement régional d'urbanisme détermine la hauteur autorisée par référence au bâti voisin existant, ce qui permet au propriétaire d'anticiper raisonnablement la hauteur constructible. Lorsque des instruments locaux fixent en outre des hauteurs maximales, cet encadrement se renforce. Le propriétaire bruxellois bénéficie ainsi d'une prévisibilité plus grande qu'en Wallonie, sans toutefois atteindre le degré de certitude offert par le régime flamand, qui repose sur des hauteurs davantage déterminées a priori.

Les techniques architecturales permettent de construire toujours plus haut : le Burj Khalifa culmine à 828 mètres⁵² et des ingénieurs estiment qu'il est théoriquement possible de construire jusqu'à 2 kilomètres⁵³. Il est permis de se demander si un projet architectural d'une telle ampleur pourrait être réalisé sur le sol belge. Au vu des développements qui précèdent, il semble qu'une telle construction ne serait pas réalisable : en Wallonie, en raison du concept de circonstances urbanistiques locales ; en Flandre, car il semble qu'aucun des instruments locaux ne permet de construire à une telle hauteur ; à Bruxelles enfin, car la hauteur maximale des constructions y est déterminée en fonction du bâti avoisinant, lequel n'atteint pas de telles proportions. Toutefois, au vu du pouvoir discrétionnaire de l'autorité compétente, on ne saurait l'affirmer avec certitude. À titre indicatif, la construction la plus haute réalisée en Belgique est la Tour du Midi, qui culmine à 150 mètres⁵⁴. Si les régimes régionaux déterminent ainsi les conditions d'exercice du droit de construire en sursol, ils ne disent rien de l'étendue verticale du droit de propriété lui-même ni des limites que les droits des tiers sont susceptibles d'y apporter : c'est précisément l'objet du Livre 3 du Code civil, auquel la deuxième partie de cette étude est consacrée.

⁵² Council on Vertical Urbanism, « Burj Khalifa », disponible sur skyscrapercenter.com, s.d., consulté le 28 avril 2026.

⁵³ Thestructuralengineer.info, « What is the maximum height a skyscraper can reach? », disponible sur thestructuralengineer.info, 31 mai 2019.

⁵⁴ RTBF, « La rénovation de l'emblématique Tour du Midi à Bruxelles approuvée par le gouvernement fédéral », disponible sur rtbf.be, 21 décembre 2022. / Urban Brussels, « Tour du Midi », disponible sur monument.heritage.brussels, s.d., consulté le 28 avril 2026.

Chapitre 2 : Du permis à l'espace aérien – le droit fédéral

Section 1 : Étendue verticale de la propriété foncière

18. Critères de la hauteur utile L'article 3.63 du Code civil établit le principe de l'étendue verticale de la propriété foncière. Le droit de propriété sur un fonds ne s'étend qu'à une hauteur au-dessus du sol qui s'avère utile à l'exercice des prérogatives du propriétaire.⁵⁵ Le législateur a ainsi consacré une vision plus pragmatique et réaliste de la propriété, tout en maintenant sa nature d'espace tridimensionnel.⁵⁶ En vertu de l'article 3.63, al. 1er *in fine*, la « hauteur utile » n'est pas fixée de manière arbitraire mais se définit selon la destination et la situation du fonds, ce qui impose nécessairement une analyse au cas par cas. La destination renvoie à l'objet du fonds tandis que la situation concerne l'environnement de celui-ci. Les travaux parlementaires précisent qu'il convient d'examiner les « possibilités d'exploitation réelles ou potentielles dans le chef du propriétaire lui-même, à la lumière des données économiques, urbanistiques et de construction physique du fonds »⁵⁷ pour véritablement appréhender l'étendue verticale du droit de propriété. Au-delà de la hauteur utile se trouve l'espace aérien.⁵⁸

19. Usage du sursol par les tiers L'article 3.63 précise que le propriétaire ne peut s'opposer à l'usage de son sursol par un tiers si cet usage se situe à une hauteur où il ne pourrait pas lui-même exercer ses prérogatives. En réalité, cette disposition ne vient pas restreindre les droits du propriétaire, puisque ce dernier ne pourrait de toute manière pas exercer ses prérogatives d'*usus*, de *fructus* ou d'*abusus* à une hauteur devenue inutile au regard de la situation et de la destination de son bien. Cette règle reflète la philosophie générale de la réforme du Code civil, qui cherche à intégrer la socialisation du droit notamment en assouplissant la rigueur du droit de propriété.⁵⁹

20. Arrêt Picasso Le dernier alinéa de l'article 3.63 réaffirme les prérogatives du propriétaire sur son fonds, tant au-dessus qu'en dessous de celui-ci. Toutefois, il semble que cette emprise ne puisse pas exister indépendamment de toute réalité matérielle. La Cour de cassation a précisé cette limite dans son arrêt Picasso du 13 septembre 2013. Elle y décide qu'un droit de propriété immobilier, lorsqu'il est distinct de la propriété du sol, ne

⁵⁵ N. BERNARD, « Titre 3 – Le droit de propriété », *Le nouveau droit des biens*, N. BERNARD et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 121 et 122.

⁵⁶ N. BERNARD, « Titre 3 – Le droit de propriété », *Le nouveau droit des biens*, N. BERNARD et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 121 et 122.

⁵⁷ Doc. parl., Ch. repr., sess. extr. 2019, n°55-0173/001, p. 156.

⁵⁸ M. PÂQUES, « Présentation, champ d'application, nature et composition du domaine », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 7, Bruxelles, Larcier, 2008, n°43.

⁵⁹ P. LECOCQ et V. SAGAERT, « Introduction – La réforme du droit des biens : contextualisation méthodologique et tendancielle », *Le nouveau droit des biens*, N. BERNARD et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 7 et 8.

peut porter que sur des « constructions, ouvrages et plantations ».⁶⁰ C'est un arrêt majeur dans la conception du droit de propriété. Une lecture littérale de l'arrêt s'avère en effet contraire à une vision de la propriété comme un volume tridimensionnel.⁶¹ Cette interprétation restrictive n'a pas manqué de susciter des critiques doctrinales, auxquelles nous nous joignons. La professeure Pascale Lecocq développe à cet égard une argumentation convaincante, dont nous partageons entièrement les conclusions. Elle reproche notamment à cet arrêt de freiner l'évolution du droit de propriété et de ne pas prendre suffisamment en compte sa réalité tridimensionnelle.⁶² Tout d'abord, la propriété doit nécessairement être conçue en termes d'espace, de volume abstrait. Dès lors, la décision de la Cour de cassation ne saurait être justifiée en invoquant que l'air est une chose commune inappropriable, puisque cela reviendrait à confondre le contenu avec le contenant, seul objet de la propriété.⁶³ Ensuite, il ne saurait être reproché à la conception volumétrique de la propriété une absence de spécialisation au sens du droit des biens. Le fait que les limites verticales ne soient pas définies précisément n'implique pas que ce volume soit infini puisqu'il s'arrête à ce qui est utile au propriétaire, critère déjà consacré par la doctrine sous l'ancien article 552 du Code civil.⁶⁴

Par ailleurs, les limitations imposées au motif de l'intérêt général ne sauraient porter atteinte à l'essence même du droit de propriété conçu comme un volume, car le droit de propriété a de tout temps été empreint d'une fonction sociale et donc soumis à de telles limitations ; y voir une atteinte à son essence reviendrait à nier l'existence même de toute propriété.⁶⁵ Enfin, il convient de rappeler que si le droit de propriété autorise les constructions et les plantations, il confère également à son titulaire le droit d'exclure tout empiètement sur son volume, ce qui constitue l'une de ses caractéristiques les plus fondamentales.⁶⁶ La question de l'empiètement, ainsi évoquée, fait précisément l'objet de la section suivante.

⁶⁰ Cass., 13 septembre 2013, n°C.12.0422.F-C.12.0606.F, disponible sur www.juridat.be.

⁶¹ P. LECOCQ et R. POPA, « Examen de jurisprudence (2000 à 2020) – Les biens – Première partie : Dispositions générales – Classifications des biens – Propriété », *R.C.J.B.*, 2021, n°3, p. 663 à 666.

⁶² P. LECOCQ et al., « Chapitre III. – Superficie, emphytéose et propriété immobilière », *Chroniques notariales*, vol. 60, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 122.

⁶³ P. LECOCQ et al., « Chapitre III. – Superficie, emphytéose et propriété immobilière », *Chroniques notariales*, vol. 60, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 123.

⁶⁴ P. LECOCQ et al., « Chapitre III. – Superficie, emphytéose et propriété immobilière », *Chroniques notariales*, vol. 60, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 124. Il convient de mentionner que dans ce passage se trouve également l'idée que la doctrine, sous l'ancien code civil, défendait déjà que la propriété est limitée à ce qui est utile.

⁶⁵ P. LECOCQ et al., « Chapitre III. – Superficie, emphytéose et propriété immobilière », *Chroniques notariales*, vol. 60, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 124 et 125.

⁶⁶ P. LECOCQ et al., « Chapitre III. – Superficie, emphytéose et propriété immobilière », *Chroniques notariales*, vol. 60, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 125.

Section 2 : Empiètement

21. Définition L'article 3.62 consacre l'empiètement. Plus qu'une simple limite au droit de propriété, cette disposition en est, en principe, une consécration. En vertu de l'alinéa premier de cet article, tout propriétaire qui constate l'érection d'un ouvrage sur son fonds peut en exiger l'enlèvement, sauf si un titre légal ou conventionnel justifie cette présence.

22. Champ d'application Le régime de l'empiètement ne s'applique que lorsque la construction est « à cheval » entre deux fonds. Si l'ouvrage est entièrement situé sur le fonds d'autrui, ce sont les règles de l'accession immobilière artificielle qui prévalent. Les travaux préparatoires précisent d'ailleurs que l'article 3.62 doit être considéré comme une *lex specialis* par rapport à la règle de l'accession artificielle⁶⁷, concept qui sera développé ultérieurement.⁶⁸

23. Exception à l'enlèvement (bonne foi) Le paragraphe deux de l'article 3.62 introduit un tempérament essentiel pour cette étude : à défaut de titre, l'enlèvement ne peut pas être exigé si le constructeur est de bonne foi et qu'il subirait un préjudice disproportionné par cette démolition. Dans cette hypothèse, le propriétaire du fonds est contraint de céder un droit de superficie ou sa propriété sur la partie concernée, moyennant une indemnisation fondée sur l'enrichissement injustifié.

24. Exception à l'enlèvement (mauvaise foi) L'alinéa 3 du même paragraphe, entré en vigueur en février 2026⁶⁹, précise que, même en cas de mauvaise foi du constructeur, le propriétaire du sol ne peut pas exiger l'enlèvement si cette demande est constitutive d'un abus de droit. Dans son appréciation, le juge met en balance le préjudice qu'engendrerait la démolition avec l'avantage réel qu'en retirerait le propriétaire du sol.⁷⁰

25. Analyse En définitive, si l'article 3.62 est rédigé du point de vue du propriétaire de l'ouvrage, il peut en résulter une limitation légale et justifiée des prérogatives du propriétaire du fonds empiété, fondée sur le souci d'éviter des démolitions disproportionnées.

Section 3 : Relations de voisinage

26. Introduction L'accroissement constant de la population impose une densification du bâti, obligeant les constructions à s'élever à une proximité toujours plus grande les unes des autres. Par conséquent, les relations de voisinage revêtent aujourd'hui une importance bien supérieure à celle de la société agricole du début du 19e siècle, époque à laquelle le Code

⁶⁷ C. civ., art. 3.64.

⁶⁸ Doc. parl., Ch. repr., sess. extr. 2019, n°55-0173/001, p. 153.

⁶⁹ C. civ., art. 3.64, al. 3, modifié par la loi du 8 février 2026, *M.B.*, 16 février 2026.

⁷⁰ P. LECOCQ et R. POPA, « Examen de jurisprudence (2000 à 2020) – Les biens – Première partie : Dispositions générales – Classifications des biens – Propriété », *R.C.J.B.*, 2021, n°3, p. 668.

Napoléon fut initialement conçu. Conscient de cette évolution sociétale, le législateur a accordé une place centrale aux relations de voisinage au sein du Livre 3 du Code civil.⁷¹

Sous-section 1 : servitude

27. Définition Les servitudes (Sous-titre 3 du Livre 3) constituent une limite réelle et directe à la propriété en sursol. L'alinéa 2 de l'article 3.114 en donne la définition suivante : « La servitude consiste soit, pour le titulaire du fonds servant, à s'abstenir de certains actes d'usage, soit à permettre certains actes d'usage au profit du fonds dominant. » La diversité des servitudes étant virtuellement infinie, il est fréquent que le fonds servant se voit limité dans ses prérogatives de construire, de planter ou de créer des ouvertures, afin de respecter l'utilité établie au profit du fonds dominant. Le législateur précise toutefois que la servitude doit présenter un rapport direct et immédiat avec l'usage du fonds dominant.⁷² Enfin, pour mesurer l'ampleur de cette restriction, il est essentiel de rappeler qu'une servitude présente, par nature, un caractère perpétuel.⁷³

28. Sources des servitudes L'article 3.116 dispose que les servitudes naissent soit par le fait de l'homme, soit par la loi. Il convient de souligner que la législation relative aux servitudes du fait de l'homme constitue le droit commun de la matière. Elle s'applique par conséquent aux servitudes légales sous réserve de dispositions contraires ou d'incompatibilité avec la finalité poursuivie par le législateur.

29. Servitude du fait de l'homme La servitude du fait de l'homme s'établit par acte juridique ; son usage ainsi que son étendue sont régis par son acte constitutif.⁷⁴ Ce document est fondamental, car il définit précisément les prérogatives que le propriétaire du fonds servant conserve sur son propre fonds, tout en détaillant ses obligations, qu'elles soient négatives ou positives. De telles obligations peuvent ainsi porter directement sur l'usage du sursol.

30. Entretien et ouvrage Plus encore, l'article 3.121 du Livre 3 précise que le propriétaire du fonds dominant peut effectuer tous les travaux nécessaires pour exercer la servitude. Cette

⁷¹ K. GEENS, « Code civil – Droit des biens », disponible sur www.koengeens.be, s.d., consulté le 29 avril 2026.

⁷² B. MICHAUX, V. DEFRAITEUR et S. BOUFFLETTE, « Titre 5 – Les relations de voisinage », *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 268.

H. DE PAGE (collab. R. DEKKERS pour la partie relative aux biens), *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI : Les biens (deuxième partie) et les sûretés (première partie), liv. 5 : Les biens et des différentes modifications de la propriété (suite), Bruxelles, Bruylant, 1942, p. 399.

⁷³ B. MICHAUX, V. DEFRAITEUR et S. BOUFFLETTE, « Titre 5 – Les relations de voisinage », *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 275.

⁷⁴ C. civ., art. 3.120. + H. DE PAGE (collab. R. DEKKERS pour la partie relative aux biens), *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI : Les biens (deuxième partie) et les sûretés (première partie), liv. 5 : Les biens et des différentes modifications de la propriété (suite), Bruxelles, Bruylant, 1942, p. 410.

disposition autorise donc le titulaire du fonds dominant à réaliser, sur le fonds servant, les ouvrages requis pour l'usage ou la conservation de la servitude.⁷⁵

31. Condition du fonds servant Le prescrit de l'article 3.124 dispose que le propriétaire du fonds servant doit s'abstenir de tout acte qui entraverait l'exercice de la servitude ou en réduirait la commodité. Toutefois, à la condition stricte de justifier d'un intérêt objectif, l'alinéa 2 de l'article 3.124 permet au propriétaire du fonds servant de déplacer la servitude à ses frais sans en diminuer la commodité pour le fonds dominant.

32. Servitudes légales À la différence des précédentes, les servitudes légales sont directement instaurées par le Livre 3 du Code civil. Celles qui semblent les plus pertinentes pour l'étude de la propriété en sursol seront passées en revue en suivant l'ordre de la numérotation législative.

33. Écoulement d'eaux entre fonds voisins L'article 3.129 consacre la servitude d'écoulement des eaux naturelles entre fonds voisins. En vertu de celle-ci, tant le propriétaire du fonds inférieur que celui du fonds supérieur voient l'exercice de leur droit de propriété limité en sursol.

En effet, le fonds inférieur (fonds servant) ne peut ériger aucun ouvrage qui ferait obstacle à l'écoulement naturel et aurait pour conséquence de rejeter les eaux sur le fonds supérieur. Dans l'exercice de son droit de construire, le propriétaire doit veiller à ne pas rendre moins commode l'écoulement préexistant. En cas de litige, il appartient au juge de déterminer si l'ouvrage porte atteinte à cette servitude.⁷⁶

Si le fonds supérieur (fonds dominant) bénéficie de l'écoulement, il ne peut toutefois rien faire qui puisse l'aggraver. Néanmoins, le législateur précise que cette interdiction ne peut nuire à l'usage du fonds conformément à sa destination. Sous l'ancien Code civil, la doctrine et la jurisprudence adoptaient déjà une interprétation raisonnable de cette règle, autorisant notamment les travaux normaux d'aménagement qui n'augmentent pas indûment la charge du fonds inférieur.⁷⁷

34. Égout des toits L'article 3.131 postule que le propriétaire doit ériger ses toits de manière à ce que les eaux pluviales s'écoulent sur son propre fonds ou sur la voie publique. Cette règle implique une influence directe sur la conception architecturale du bâtiment.

35. Distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables La servitude de distance pour les fenêtres et ouvertures, consacrée à l'article 3.132, crée également une limite au pouvoir du propriétaire en sursol. Aucun propriétaire ne peut édifier un ouvrage ouvrant une vue sur le fonds voisin à moins de 19 décimètres de la limite séparative. Cette règle vise à garantir la protection de l'intimité du voisin.⁷⁸

⁷⁵ H. DE PAGE (collab. R. DEKKERS pour la partie relative aux biens), *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI : Les biens (deuxième partie) et les sûretés (première partie), liv. 5 : Les biens et des différentes modifications de la propriété (suite), Bruxelles, Bruylant, 1942, p. 534.

⁷⁶ P. LECOCQ et al., « Examen de jurisprudence (2000 à 2020). Les biens – Troisième partie. Les droits réels d'usage : servitude, usufruit, emphytéose et superficie », *R.C.J.B.*, 2022, p. 883 et 884.

⁷⁷ P. LECOCQ et al., « Examen de jurisprudence (2000 à 2020). Les biens – Troisième partie. Les droits réels d'usage : servitude, usufruit, emphytéose et superficie », *R.C.J.B.*, 2022, p. 885 et 886.

⁷⁸ P. LECOCQ et al., « Examen de jurisprudence (2000 à 2020). Les biens – Troisième partie. Les droits réels d'usage : servitude, usufruit, emphytéose et superficie », *R.C.J.B.*, 2022, p. 892.

36. Distances de plantation L'article 3.133 règle les distances des plantations. En vertu de celui-ci, aucun fonds ne peut avoir d'arbre d'une hauteur supérieure à deux mètres à moins de deux mètres de la limite séparative des fonds. La distance est mesurée à partir du milieu du tronc. Pour les plantations d'une hauteur inférieure à deux mètres, la distance minimale est de cinquante centimètres du fonds contigu. Même si ce système paraît clair, il suscite de nombreuses discussions pratiques. En effet, il est irréaliste d'exiger qu'une plantation conserve une hauteur constante tout au long de l'année, celle-ci variant naturellement en fonction des saisons et de la croissance végétale.⁷⁹

37. Branches et racines envahissantes L'article 3.134 permet au propriétaire d'exiger la coupe des branches ou racines du voisin qui dépassent la limite séparative. Après une mise en demeure de soixante jours, il peut les couper lui-même aux frais du propriétaire des plantations. Le juge peut toutefois modérer ce droit. Le fait de ne pas s'opposer immédiatement à l'avancée de végétaux sur son fonds est considéré par le législateur comme une simple tolérance.⁸⁰ Contrairement aux servitudes étudiées jusqu'ici, cette règle constitue une protection de la propriété en ce qu'elle permet au propriétaire de garantir l'exclusivité de son volume et d'empêcher toute intrusion physique dans son sursol. Cette disposition réaffirme l'étendue verticale de la propriété immobilière.

38. Servitude d'utilité publique La doctrine définit les servitudes légales d'utilité publique comme des charges imposées, soit par la loi ou le décret, soit en vertu de ceux-ci, à des propriétés dans un but d'intérêt général.⁸¹ Un fondement légal doit par conséquent nécessairement fonder une servitude d'utilité publique. À titre exemplatif, la loi du 10 mars 1925 sur les distributions d'énergie électrique est la base légale qui permet à l'autorité d'imposer le passage de câbles au-dessus d'un fonds.⁸²

Sous-section 2 : troubles de voisinage

39. La théorie des troubles de voisinage Comme évoqué précédemment lors de l'étude de l'étendue verticale, un propriétaire ne peut contester l'usage du sursol à une hauteur où il ne dispose d'aucun intérêt. Les articles 3.101 et 3.102, consacrant la théorie des troubles de voisinage, complètent directement ce mécanisme. En vertu de l'article 3.101, un voisin ne peut créer « un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage ». Il arrive qu'une utilisation prolongée ou démesurée du sursol, même à une hauteur où le

⁷⁹ B. MICHAUX, V. DEFRAITEUR et S. BOUFFLETTE, « Titre 5 – Les relations de voisinage », *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 281 et 282.

⁸⁰ P. LECOCQ et al., « Examen de jurisprudence (2000 à 2020). Les biens – Troisième partie. Les droits réels d'usage : servitude, usufruit, emphytéose et superficie », *R.C.J.B.*, 2022, p. 908.

⁸¹ B. PAQUES, « Expropriation pour cause d'utilité publique », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 8, Bruxelles, Larcier, 25 avril 2026, n°4.

⁸² B. PAQUES, « Expropriation pour cause d'utilité publique », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 8, Bruxelles, Larcier, 25 avril 2026, n°6.

Loi du 10 mars 1925 sur les distributions d'énergie électrique, *M.B.*, 25 avril 1925, art. 14.

propriétaire du fonds n'a *a priori* pas d'intérêt, affecte la jouissance paisible de ce fonds et constitue un trouble anormal au sens de l'article 3.101. Quant à l'article 3.102, il instaure un mécanisme de prévention lorsqu'un bien immeuble engendre des risques graves et manifestes de troubles de voisinage.

40. L'exemple de la grue de chantier L'hypothèse selon laquelle une utilisation excessive du sursol à une hauteur pourtant inutile au propriétaire peut troubler la jouissance paisible de son fonds a trouvé une illustration dans une décision du tribunal civil de Bruges du 25 février 2004, concernant la présence d'une grue surplombant la propriété voisine.⁸³ À l'époque, bien que la théorie des troubles de voisinage n'ait pas encore été codifiée, le juge a accordé gain de cause aux plaignants sur la base de la responsabilité extracontractuelle. Il a estimé que le dommage résultait de la menace permanente d'effondrement et de l'angoisse ainsi provoquée.

Aujourd'hui, une telle situation relèverait naturellement de l'article 3.101. Ce texte agit donc comme une protection de la propriété en sursol et permet de nuancer l'analyse sur l'absence d'intérêt du propriétaire à des hauteurs inutiles consacrée par l'article 3.63.⁸⁴ Il convient toutefois de préciser que les travaux préparatoires de l'article 3.63 indiquent que la disposition doit permettre le passage temporaire d'une grue au-dessus d'un fonds.⁸⁵ Or, dans la décision citée, la grue stagne au-dessus du fonds pendant plusieurs années. Le juge estime que c'est précisément la durée excessive de son installation qui confère à la situation son caractère anormal.⁸⁶

41. La responsabilité civile comme tempérament La responsabilité civile extracontractuelle peut également agir comme un tempérament à l'exercice du droit de propriété en sursol. Si l'usage du volume aérien cause un dommage par faute, la réparation reste due indépendamment de l'existence d'un trouble de voisinage.

Section 4 : Autres limites issues du livre 3

42. Remarque préliminaire Une série d'autres dispositions peuvent limiter la propriété en sursol. À la différence de celles développées précédemment, elles n'ont pas pour effet direct de restreindre le droit en lui-même, mais leur application peut avoir cette conséquence. C'est pourquoi elles ne font l'objet que d'un examen synthétique.

⁸³ P. LECOCQ et N. GOFFLOT, « Examen de jurisprudence (2000 à 2020) – Les biens – Deuxième partie : Copropriété – Troubles de voisinage – Mitoyenneté », *R.C.J.B.*, 2022, p. 480, note 1233.

Civ. Bruges (réf.), 25 février 2004, *J.J.P.*, 2006, n°7-8, p. 376.

⁸⁴ Voir titre : « usage du sursol par les tiers »

⁸⁵ Doc. parl., Ch. repr., sess. extr. 2019, n°55-0173/001, p. 156.

⁸⁶ Civ. Bruges (réf.), 25 février 2004, *J.J.P.*, 2006, n°7-8, p. 376.

43. Limite juridique L'application de certaines dispositions du Livre 3 peut entraîner la naissance d'un droit réel ou personnel concurrent sur le fonds du propriétaire, qui se trouve alors légalement tenu de le respecter et voit ses prérogatives amputées en conséquence.⁸⁷

44. Limite juridique-Prescription acquisitive Si la prescription acquisitive du droit de propriété entraîne un transfert pur et simple de la titularité, il en va différemment pour les autres droits réels. Un propriétaire peut en effet voir naître, par l'usage prolongé d'un tiers, un droit réel sur son propre fonds, ce qui a pour effet de restreindre l'exercice de ses prérogatives sans pour autant éteindre son droit de propriété.⁸⁸

45. Limite pratique D'autres dispositions n'imposent quant à elles aucune contrainte juridique au propriétaire, qui conserve formellement la plénitude de ses droits. C'est uniquement dans leur mise en œuvre concrète que des considérations économiques ou matérielles le conduisent en pratique à ne pas en jouir pleinement.⁸⁹

46. Limite pratique-Accession immobilière artificielle L'article 3.64 consacre le mécanisme de l'accession immobilière artificielle. Son paragraphe quatre est particulièrement pertinent pour cette étude : il régit l'hypothèse de la réalisation d'un ouvrage ou d'une plantation sur un fonds n'appartenant pas au maître d'ouvrage et ce, sans titre préalable. L'article opère une distinction selon que le maître d'ouvrage est de bonne ou de mauvaise foi. Lorsqu'il est de mauvaise foi, le propriétaire du fonds peut exiger l'enlèvement de l'ouvrage ou des plantations. En revanche, si le maître d'ouvrage est de bonne foi, le propriétaire acquiert obligatoirement la propriété de l'ouvrage ou des plantations, moyennant indemnisation du maître d'ouvrage sur la base de l'enrichissement injustifié. Les travaux parlementaires ajoutent deux hypothèses dans lesquelles l'enlèvement ne peut être exigé : l'abus de droit dans le chef du propriétaire et l'impossibilité technique.⁹⁰

47. Empiètement vs accession À la différence de l'empiètement, l'accession immobilière artificielle ne peut jamais obliger le propriétaire à maintenir le bien sur son fonds. Une fois l'indemnisation versée, il retrouve toujours la plénitude de ses droits et peut, en théorie, décider de la destruction du bien dont il est devenu maître. La limite est ici davantage d'ordre économique et décisionnel que juridique.

Le Livre 3 du Code civil dessine ainsi, à travers des mécanismes variés et complémentaires, un encadrement cohérent de la propriété en sursol, articulant définition de son étendue verticale, relations de voisinage et limites indirectes.

⁸⁷ Au niveau des droits réels, nous pensons notamment à la servitude d'enclave, à la prescription acquisitive de droit réel d'usage, à la cession forcée de mitoyenneté et à l'acquisition originaire forcée d'une clôture mitoyenne. Au niveau des droits personnels, nous pensons notamment au rôle de protection de la possession d'un droit réel immobilier en cas de violence et voies de faits.

⁸⁸ P. LECOCQ et R. POPA, « Titre 1 – Dispositions générales », *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 49.

⁸⁹ Nous pensons notamment aux différents cas d'accession.

⁹⁰ Doc. parl., Ch. repr., sess. extr. 2019, n°55-0173/001, p. 161.

Chapitre 3 : De l'espace aérien à la ligne de Kármán – le droit de l'aviation

Section 1 : Le droit de l'espace aérien régi par le droit public

Sous-section 1 : Nature et définition de l'espace aérien

48. Définition de l'espace aérien Avant toute chose, il convient de définir l'étendue de l'espace aérien. L'espace aérien est un volume qui commence à partir de la limite verticale de la propriété. Il n'existe pas de limite supérieure établie⁹¹. Toutefois, comme développé ultérieurement, la Convention de Chicago soumet l'espace aérien à la souveraineté des États.⁹² Or, le principe de l'internationalisation des espaces extra-atmosphériques a été consacré par le traité du 27 janvier 1967.⁹³ Ce traité ne définit pas de hauteur à partir de laquelle commence l'espace extra-atmosphérique.⁹⁴ Classiquement, la ligne de Kármán située à 100 kilomètres de hauteur à partir du niveau de la mer est considérée comme la limite de l'atmosphère. L'altitude de la ligne de Kármán est fixée à 100 kilomètres car à partir de cette hauteur, l'atmosphère y est trop ténue pour générer la portance nécessaire à un vol aéronautique classique. C'est pour cette raison que cette ligne fait office de démarcation entre l'atmosphère et l'espace. Cette limite est reconnue par la fédération aéronautique internationale.⁹⁵ Ainsi, pour les besoins de ce travail, l'espace aérien désigne le volume compris entre la limite verticale utile de la propriété foncière, telle que définie par l'article 3.63 du Code civil, et la ligne de Kármán située à 100 kilomètres d'altitude.

⁹¹ M. PÂQUES, « Présentation, champ d'application, nature et composition du domaine », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 7, Bruxelles, Larcier, 2008, n°43.

⁹² M. PÂQUES, « Présentation, champ d'application, nature et composition du domaine », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 7, Bruxelles, Larcier, 2008, n°43.

⁹³ M. PÂQUES, « Présentation, champ d'application, nature et composition du domaine », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 7, Bruxelles, Larcier, 2008, n°43.

⁹⁴ Traité sur les principes régissant les activités des États en matière d'exploration et d'utilisation de l'espace extra-atmosphérique, y compris la Lune et les autres corps célestes, ouvert à la signature à Moscou, Londres et Washington le 27 janvier 1967, approuvé par la loi du 4 décembre 1972, *M.B.*, 12 février 1974.

⁹⁵ FUTURA, « Ligne de Karman : qu'est-ce que c'est ? », disponible sur www.futura-sciences.com, 26 août 2025. FÉDÉRATION AÉRONAUTIQUE INTERNATIONALE, « Statement about the Karman Line », disponible sur www.fai.org, 30 novembre 2018.

Une autre limite populaire, défendue par la NASA, est fixée à 80 km : R. NEMIROFF et J. BONNELL, « The Edge of Space », disponible sur apod.nasa.gov, 24 juillet 2021.

Pour une explication de l'ensemble des théories sur le sujet nous renvoyons le lecteur à A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, n°12 à 24.

Dans cet espace est certes contenu l'air mais il convient de ne pas confondre : le contenant et le contenu.

49. Statut juridique de l'espace aérien Le statut juridique de l'espace aérien surplombant l'espace utile au propriétaire fait l'objet de débats doctrinaux entre, d'une part, les partisans de sa qualification en tant que chose commune et, d'autre part, ceux qui soutiennent qu'il relève de la domanialité publique. Ann Carette propose de résoudre cette question à l'aide des caractéristiques du droit de propriété. Elle observe que les attributs de celui-ci — l'usus, le fructus et l'abusus — ne sont pas réunis dans le chef de l'État, qui n'exerce sur l'espace aérien qu'un pouvoir de police. Elle en conclut que l'espace aérien constitue une chose commune, qualification qui est d'ailleurs la plus traditionnelle en droit belge.⁹⁶ La propriété privée et la chose commune se trouvent ainsi dans une relation de contiguïté verticale, dont les tensions seront examinées dans les sections suivantes.

50. Prérogatives de l'État sur l'espace aérien Cette qualification implique que l'État ne prétend pas à l'appropriation de l'espace aérien.⁹⁷ C'est d'ailleurs ce que confirme l'article 3.43 du Code civil, qui dispose que les choses communes ne peuvent faire l'objet d'aucune appropriation et doivent servir l'intérêt général, leur usage étant régi par des lois spéciales et non par le Code civil lui-même. Si, à l'origine, cette impossibilité d'appropriation reposait sur une réalité matérielle, l'article 3.43 lui confère aujourd'hui une portée juridique.⁹⁸ En vertu du pouvoir de police qu'il exerce sur cet espace, l'État impose des limitations à son utilisation, tout en demeurant soumis aux traités internationaux qu'il a ratifiés.⁹⁹ Ces limitations n'en font pas pour autant un espace approprié : la colonne d'air surplombant un fonds, à partir de la hauteur à laquelle elle n'appartient plus au propriétaire, demeure soumise au principe « s'en empare qui veut en user » propre aux choses communes.¹⁰⁰

Sous-section 2 : la souveraineté étatique sur l'espace aérien

51. Souveraineté dans l'espace aérien - Convention de Chicago Le 7 décembre 1944 est adoptée à Chicago une Convention internationale sur le droit de l'aviation civile. Ce texte

⁹⁶ M. PÂQUES, « Présentation, champ d'application, nature et composition du domaine », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 7, Bruxelles, Larcier, 2008, n°43.

⁹⁷ M. PÂQUES, « Présentation, champ d'application, nature et composition du domaine », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 7, Bruxelles, Larcier, 2008, n°41. (pour ne prétend pas à son appropriation)

⁹⁸ C. ROUSSIEAU, « Titre 2 – Classifications des biens », *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 74 et 75.

Il convient de préciser que la doctrine souligne une appropriabilité partielle des choses communes. Toutefois, cette appropriation est possible qu'en cas de prélèvement partiel de la chose commune, ce qui n'est pas possible pour l'espace aérien, un volume.

A. HUCQ, « Code civil et enjeux écologiques : le cas des choses communes », *R.G.D.C.*, 2022, p. 366.

⁹⁹ M. PÂQUES, « Présentation, champ d'application, nature et composition du domaine », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 7, Bruxelles, Larcier, 2008, n°43.

¹⁰⁰ M. PÂQUES, « Présentation, champ d'application, nature et composition du domaine », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 7, Bruxelles, Larcier, 2008, n°41.

établit les principes centraux du transport aérien et a pour but d'opérer une uniformisation des législations nationales.¹⁰¹

La Convention de Chicago porte sur le volume d'air en tant qu'espace de circulation des aéronefs, et non sur l'air en tant que substance. L'article premier de la Convention se nomme souveraineté et est conçu en ces termes : « Les États contractants reconnaissent que chaque État a la souveraineté complète et exclusive sur l'espace aérien au-dessus de son territoire. ».¹⁰² Par l'affirmation de la souveraineté exclusive de chaque État sur son propre espace aérien, l'article premier exclut par voie de conséquence toute revendication d'un État tiers sur cet espace.

L'article 1 ne fait dès lors que conventionnaliser la règle coutumière antérieure selon laquelle le territoire de l'État est un espace tridimensionnel dans lequel l'État peut exercer ses droits souverains notamment reconnue par Lassa Francis Lawrence Oppenheim en 1905.¹⁰³ Le préambule de la Convention de Chicago vise exclusivement les gouvernements comme sujets de droit concernés : « les Gouvernements soussignés étant convenus de certains principes et arrangements ». Aucune référence n'est faite aux droits des particuliers sur l'espace aérien.¹⁰⁴

Section 2 : le droit de survol

Sous-section 1 : consécration du droit de survol

52. Cadre légal Dans la loi du 27 juin 1937, le législateur a fait usage de sa capacité à exploiter l'espace aérien en consacrant et réglementant un droit de survol des aéronefs.¹⁰⁵ L'article 2 de ladite loi dispose que : « La circulation des aéronefs nationaux au-dessus du territoire du Royaume est libre, sauf les restrictions résultant de la présente loi et celles qui seront édictées par arrêté royal. ».¹⁰⁶ Ces termes correspondent au sens commun du verbe survoler. En vertu de l'article 3 de cette loi, la circulation des aéronefs étrangers est subordonnée à l'autorisation du Ministre chargé de l'administration de l'aéronautique. Toutefois, l'exigence d'autorisation n'existe plus lorsqu'un accord de réciprocité a été conclu entre la Belgique et

¹⁰¹ ORGANISATION DE L'AVIATION CIVILE INTERNATIONALE, « The History of ICAO and the Chicago Convention », disponible sur www.icao.int, s.d., consulté le 29 avril 2026.

¹⁰² Art.1 de la Convention relative à l'aviation civile internationale, signée à Chicago le 7 décembre 1944, approuvée par la loi du 30 avril 1947, *M.B.*, 2 décembre 1948.

¹⁰³ L. OPPENHEIM, *International Law : A Treatise*, vol. 1 : Peace, London, Longmans, Green, 1905, p. 223.

¹⁰⁴ Convention relative à l'aviation civile internationale, signée à Chicago le 7 décembre 1944, approuvée par la loi du 30 avril 1947, *M.B.*, 2 décembre 1948, préambule.

¹⁰⁵ Loi du 27 juin 1937 portant révision de la loi du 16 novembre 1919 relative à la réglementation de la navigation aérienne, *M.B.*, 26 juillet 1937.

¹⁰⁶ Loi du 27 juin 1937 portant révision de la loi du 16 novembre 1919 relative à la réglementation de la navigation aérienne, *M.B.*, 26 juillet 1937, art. 2.

l'État dans lequel l'avion est immatriculé.¹⁰⁷ La Convention de Chicago du 7 décembre 1944, comptant 193 parties signataires dont la Belgique, a rendu effective cette exception.¹⁰⁸ Cet accord offre notamment aux États le privilège de survoler le territoire des autres États parties sans atterrir toutefois.¹⁰⁹ Au niveau des vols intra-européens, l'Union européenne a procédé à la libéralisation totale du ciel entre ses États membres dès avril 1997. Cela signifie que n'importe quel transporteur aérien possédant une licence délivrée par un État membre peut exploiter des lignes entre deux points quelconques de l'Union européenne, sans distinction de nationalité. Cette règle est aujourd'hui codifiée par le Règlement (CE) n° 1008/2008.¹¹⁰ Afin d'encadrer ce marché ainsi libéralisé, l'Union européenne a développé son propre corpus de règles contraignantes dans des domaines liés à l'aviation, notamment en matière de créneaux horaires dans les aéroports, de système informatisé de réservation et de tarif intracommunautaire.¹¹¹ Au niveau des vols intercontinentaux, les arrêts « ciel ouvert » du 5 novembre 2002 de la Cour de justice des Communautés européennes ont constaté que ces domaines, initialement réglementés pour le marché intérieur, relevaient désormais de la compétence exclusive de l'Union, invalidant ainsi certains points des accords aériens bilatéraux conclus par les États membres avec des pays tiers à l'Union européenne sur base de la Convention de Chicago.¹¹² Ainsi, les relations aériennes intercontinentales belges relèvent désormais en partie d'accords conclus par l'Union européenne, marquant l'émergence d'un droit communautaire du transport aérien international.¹¹³

53. Hiérarchie des normes La Convention de Chicago et la libéralisation de l'espace aérien européen par l'Union européenne constituent des normes de rang supérieur au droit belge dans la hiérarchie des normes. Dès lors, le régime du survol ne relève plus exclusivement du législateur belge, mais s'inscrit dans un cadre international.¹¹⁴

¹⁰⁷ Loi du 27 juin 1937 portant révision de la loi du 16 novembre 1919 relative à la réglementation de la navigation aérienne, *M.B.*, 26 juillet 1937, art. 3.

¹⁰⁸ ORGANISATION DE L'AVIATION CIVILE INTERNATIONALE, « [Liste des États parties à la Convention de Chicago] », disponible sur www.icao.int, s.d., consulté le 29 avril 2026.

¹⁰⁹ Art. 2 de la Convention relative à l'aviation civile internationale, signée à Chicago le 7 décembre 1944, approuvée par la loi du 30 avril 1947, *M.B.*, 2 décembre 1948.

¹¹⁰ COMMISSARIAT GÉNÉRAL À LA STRATÉGIE ET À LA PROSPECTIVE, « Les compagnies aériennes européennes sont-elles mortelles ? Perspectives à vingt ans », disponible sur www.strategie.gouv.fr, juillet 2013, p. 25 à 27.

¹¹¹ V. BURUIANA, « Les relations extérieures de l'Union européenne dans le domaine du transport aérien », disponible sur www.robert-schuman.eu, 18 juillet 2005, sect. 1.2.

¹¹² V. BURUIANA, « Les relations extérieures de l'Union européenne dans le domaine du transport aérien », disponible sur www.robert-schuman.eu, 18 juillet 2005, sect. 1.2.

UNION EUROPÉENNE, « Accords relatifs aux services aériens », disponible sur eur-lex.europa.eu, 10 mai 2022, sect. "Quel est l'objet de ces accords et de ces décisions ?".

¹¹³ V. BURUIANA, « Les relations extérieures de l'Union européenne dans le domaine du transport aérien », disponible sur www.robert-schuman.eu, 18 juillet 2005, sect. « Conclusion ».

UNION EUROPÉENNE, « Accords relatifs aux services aériens », disponible sur eur-lex.europa.eu, 10 mai 2022, sect. "Quel est l'objet de ces accords et de ces décisions ?".

¹¹⁴ A. DE STREEL et E. DEFREYNE, « Chapitre 1 – Les sources en droit belge », *Introduction au droit*, 3e éd., Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2025, p. 103.

Sous-section 2 : limites au droit de survol

Le droit de survol, bien que consacré, n'est pas absolu. Il se trouve limité par quatre mécanismes distincts : les altitudes minimales de vol, la consécration de l'espace utile, la théorie des troubles de voisinage et l'interdiction de survol de certaines zones.

54. Altitude minimale Deux catégories de vols, distinguées en fonction de la façon dont le pilote conduit l'appareil, sont identifiées pour définir les altitudes minimales. Premièrement, on retrouve les vols à vue (Visual Flight Rules) : dans ce mode de pilotage, le pilote conduit l'appareil uniquement à l'aide de sa vue, en regardant par l'extérieur pour diriger son aéronef.¹¹⁵ Le règlement d'exécution n°923/2012 fixe une altitude minimale pour ce type de vol de 300 mètres au-dessus de l'obstacle le plus élevé situé dans un rayon de 600 mètres autour de l'aéronef lorsque l'aéronef survole des zones à forte densité¹¹⁶ et de 150 mètres ailleurs au-dessus de l'obstacle le plus élevé situé dans un rayon de 150 mètres autour de l'aéronef.¹¹⁷

Deuxièmement, existent les vols aux instruments (Instrumental Flight Rules) : le pilote est guidé par un radar et par ses instruments¹¹⁸, tels les vols d'avions de ligne. L'altitude minimale est alors de 300 mètres au-dessus de l'obstacle le plus élevé dans un rayon de 8 km autour de la position de l'aéronef. Dans une zone montagneuse, l'altitude minimale monte à 600 mètres au-dessus de l'obstacle le plus élevé situé dans un rayon de 8 km autour de l'appareil¹¹⁹. Le règlement 923/2012 permet aux États membres de fixer des altitudes différentes, toutefois la Belgique n'a pas fait usage de cette faculté, l'arrêté royal du 19 décembre 2014 relatif aux règles de l'air et aux dispositions opérationnelles relatives aux services et procédures de

¹¹⁵ Art. 2.139 du règlement d'exécution (UE) n°923/2012 de la Commission du 26 septembre 2012 établissant les règles de l'air communes et des dispositions opérationnelles relatives aux services et procédures de navigation aérienne, *J.O.U.E.*, L 281, 13 octobre 2012.

¹¹⁶ Le règlement ne définit pas précisément cette notion, se contentant de dire : « au-dessus des zones à forte densité, des villes ou autres agglomérations, ou de rassemblements de personnes en plein air ». L'Agence européenne de la sécurité aérienne ne définit pas non plus cette notion : AGENCE EUROPÉENNE DE LA SÉCURITÉ AÉRIENNE, *Easy Access Rules for Standardised European Rules of the Air (SERA)* — Regulation (EU) No 923/2012, disponible sur www.easa.europa.eu, août 2025, p.65. Il est permis de penser que ces termes font référence à la définition qui en a été faite par Eurostat, bien que juridiquement pas contraignante, qui définit le mot ville selon des critères de densité de population et de contiguïté géographique : EUROSTAT, « Methodology – Degree of urbanisation », disponible sur ec.europa.eu/eurostat, s.d., consulté le 29 avril 2026.

¹¹⁷ Art. SERA.5005, f), du règlement d'exécution (UE) n°923/2012 de la Commission du 26 septembre 2012 établissant les règles de l'air communes et des dispositions opérationnelles relatives aux services et procédures de navigation aérienne, *J.O.U.E.*, L 281, 13 octobre 2012.

¹¹⁸ Art. 2.87 du règlement d'exécution (UE) n°923/2012 de la Commission du 26 septembre 2012 établissant les règles de l'air communes et des dispositions opérationnelles relatives aux services et procédures de navigation aérienne, *J.O.U.E.*, L 281, 13 octobre 2012.

¹¹⁹ Art. SERA.5015, b), du règlement d'exécution (UE) n°923/2012 de la Commission du 26 septembre 2012 établissant les règles de l'air communes et des dispositions opérationnelles relatives aux services et procédures de navigation aérienne, *J.O.U.E.*, L 281, 13 octobre 2012.

navigation aérienne se bornant à compléter le règlement sans y déroger.¹²⁰ Le radio-altimètre constitue l'instrument technique assurant le lien entre les habitations et propriétés privées, d'une part, et l'aéronef évoluant dans l'espace aérien, d'autre part, en mesurant la distance qui les sépare.¹²¹ Il y a lieu d'exempter l'atterrissage et le décollage qui sont soumis à un régime de règles différentes. Il peut également être demandé une dérogation quant à la hauteur minimale pour le pilotage d'hélicoptère au service Espace aérien du SPF Mobilité et Transport.¹²²

55. Espace utile Comme développé au chapitre 2, tout survol s'effectuant à une hauteur inférieure à la limite verticale utile du fonds constitue une violation du droit de propriété, que le propriétaire peut faire cesser. À notre connaissance, aucune disposition de droit public aérien ne reconnaît expressément cette limite. Ce silence est en lui-même révélateur d'un défaut d'articulation entre le droit civil et le droit aérien. La consécration légale de l'espace utile résulte de la réforme du Livre 3 du Code civil entrée en vigueur en 2021, de sorte qu'il nous semble vraisemblable que le droit public aérien n'ait pas encore intégré cette notion. Par ailleurs, il nous semble que cette lacune serait difficile à invoquer en pratique : un juge saisi d'un tel litige tendrait vraisemblablement à considérer que le respect des altitudes minimales réglementaires suffit à écarter toute violation fautive du droit de propriété. En effet, pour qu'un tel litige puisse prospérer, il faudrait qu'un propriétaire puisse revendiquer une hauteur utile supérieure d'au moins 150 mètres au-dessus du point culminant de son bâti ou de 300 mètres en zone à forte densité. Les conséquences pratiques de ce défaut d'articulation sont toutefois particulièrement sensibles dans le contexte des drones, comme examiné dans la section suivante.

56. Théorie des troubles de voisinage et Nuisance La théorie des troubles de voisinage, déjà décrite à la section 3 du chapitre 2 de ce travail, peut être invoquée par le propriétaire qui subit un trouble excessif. La Cour de cassation a cassé l'arrêt de la Cour d'appel de Liège pour défaut de motivation, celle-ci n'ayant pas suffisamment justifié pourquoi la théorie des troubles de voisinage ne pouvait trouver application dans le contexte aéroportuaire. Cet arrêt confirme à tout le moins que cette théorie est invocable en la matière et que son rejet doit être motivé.¹²³ Dans cette affaire, des riverains de l'aéroport de Liège-Bierset subissaient d'importantes nuisances sonores liées à l'activité de vols de nuit. Selon un rapport d'expertise judiciaire, 74% des familles concernées se trouvaient dans une situation de nuisances qualifiées de graves ou d'insupportables.¹²⁴

Par ailleurs, un arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 1999 fixe

¹²⁰ On remarque que cet arrêté royal utilise également la notion de « ville » sans la définir. Arrêté royal du 19 décembre 2014 relatif aux règles de l'air et aux dispositions opérationnelles relatives aux services et procédures de navigation aérienne, *M.B.*, 30 décembre 2014.

¹²¹ SKYBRARY, « Radio Altimeter », disponible sur www.skybrary.aero, s.d., consulté le 29 avril 2026.

¹²² SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL MOBILITÉ ET TRANSPORTS, « Demandes au service Espace aérien », disponible sur www.mobilit.belgium.be, 2 octobre 2023.

¹²³ P. LECOCQ et N. GOFFLOT, « Examen de jurisprudence (2000 à 2020) – Les biens – Deuxième partie : Copropriété – Troubles de voisinage – Mitoyenneté », *R.C.J.B.*, 2022, p. 450 et 451.

¹²⁴ Cass. (1^{re} ch.), 4 décembre 2008, R.G. n°C.04.0582.F, disponible sur www.juportal.be.

des limites acoustiques strictes en vue de lutter contre le bruit généré par le trafic aérien.¹²⁵ Tandis qu'un arrêté royal relatif à la coordination des créneaux horaires à l'aéroport de Bruxelles-National adopté le 23 juin 2003, vise à limiter les nuisances sonores générées, notamment à son article 5. Celui-ci privilégie l'atterrissage et le décollage des avions les plus performants sur le plan acoustique, encourage ces opérations en milieu de journée et prévoit une formule mathématique destinée à évaluer l'efficacité acoustique des aéronefs.¹²⁶ Les aéroports de Liège-Bierset et de Bruxelles-Charleroi relèvent de la région wallonne qui a adopté une grande quantité d'arrêtés visant à limiter l'impact du survol sur les habitations notamment en établissant des plans d'exposition au bruit.¹²⁷

57. Interdiction/Limitations du survol de certaines zones L'article 4 de la loi du 27 juin 1937, permet au Roi d'interdire le survol de tout ou partie du territoire belge.¹²⁸ Le Roi a exercé cette compétence à plusieurs reprises. À cet égard, au-delà des limites acoustiques déjà expliquées, il est interdit de survoler l'agglomération bruxelloise¹²⁹ et certains châteaux et domaines royaux¹³⁰. Il est possible de contourner cette interdiction en demandant l'autorisation au service Espace aérien du SPF Mobilité et Transport.¹³¹ La sécurité du trafic aérien belge a par ailleurs été déléguée à une entreprise publique autonome, appelée « skeyes ». ¹³² Celle-ci a publié une liste exhaustive des zones où l'aviation est restreinte. Outre Bruxelles et les domaines royaux, cette liste comprend également, notamment, les bases militaires et les ports belges.¹³³

Section 3 : cas particulier du drone

58. Définitions La littérature et les législations applicables distinguent plusieurs termes pour désigner le concept de drone — UAV, UAS, RPA et RPAS —, qui seront utilisés dans ce travail conformément aux définitions qu'elles retiennent, étant précisé que ces catégories sont

¹²⁵ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 1999 relatif à la lutte contre le bruit généré par le trafic aérien, *M.B.*, 11 août 1999.

¹²⁶ Arrêté royal du 23 juin 2003 relatif à la coordination des créneaux horaires à l'aéroport de Bruxelles-National, *M.B.*, 8 août 2003.

¹²⁷ SERVICE PUBLIC DE WALLONIE, « Recherche – bruit aéroport », disponible sur www.wallex.wallonie.be, s.d., consulté le 29 avril 2026.

¹²⁸ Loi du 27 juin 1937 portant révision de la loi du 16 novembre 1919 relative à la réglementation de la navigation aérienne, *M.B.*, 26 juillet 1937, art. 4.

¹²⁹ Arrêté royal du 14 avril 1958 portant interdiction de survol de certaines parties du territoire du Royaume, *M.B.*, 20 avril 1958.

¹³⁰ Arrêté royal du 11 juin 1954 portant interdiction de survol de certaines parties du territoire du Royaume, *M.B.*, 4 juillet 1954.

¹³¹ SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL MOBILITÉ ET TRANSPORTS, « Demandes au service Espace aérien », disponible sur www.mobilite.belgium.be, 2 octobre 2023.

¹³² SKEYES, « À propos de nous », disponible sur www.skeyes.be, s.d., consulté le 29 avril 2026.

¹³³ SKEYES, « AIP Belgium – ENR 5.1 : Prohibited, Restricted and Danger Areas », disponible sur ops.skeyes.be, valide à partir du 14 mai 2026.

encore subdivisées notamment en fonction du poids, de la taille et de la puissance de l'aéronef.¹³⁴

59. Le niveau international-la Convention de Chicago La Convention de Chicago comprend une annexe 2 relative aux règles de l'air. Cette dernière a été modifiée en 2012 afin d'intégrer dans le champ d'application de certaines dispositions les RPA et d'intégrer plusieurs définitions propres aux RPAS. L'article 3.1.9 fixe une règle générale de précaution et renvoie à un appendice. De cet appendice, il ressort entre autres que le RPA doit obtenir une autorisation de l'État à partir duquel il décolle et ne peut survoler un autre État que moyennant l'autorisation de celui-ci, à moins que ne soit conclu un accord entre les deux États.¹³⁵ L'article 3 de l'appendice 4 offre un cadre pour les demandes de survol de territoire étranger en prévoyant notamment certaines mentions obligatoires.¹³⁶ On remarque que le droit de survol des RPA est soumis à un régime différent des autres aéronefs.

60. Le niveau européen-les règlements UAV et UAS La Commission européenne a adopté trois règlements constituant le cadre juridique applicable aux UAV. Les règlements 2019/945¹³⁷ et 2020/1058¹³⁸ établissent une classification en sept classes (C0 à C6) selon le poids, la taille, l'altitude maximale de vol et la finalité de l'appareil, tandis que le règlement 2019/947¹³⁹ fixe les règles d'exploitation en distinguant trois catégories fondées sur le risque : « ouverte » (les classes C0 à C4¹⁴⁰, sous-catégories A1, A2, A3), « spécifique » (essentiellement les classes C5 et C6¹⁴¹) et « certifiée ».¹⁴²

61. Demande d'autorisation pour survol d'un autre pays Le règlement 2019/947 redéfinit et reprécise la règle, déjà présente dans la Convention de Chicago, selon laquelle un exploitant d'UAS doit demander l'autorisation à l'autorité compétente lorsqu'il souhaite survoler un pays qui n'est pas le pays d'immatriculation de l'UAS.¹⁴³

¹³⁴ A. CASSART, *Droit des drones*, Bruxelles, Bruylant, 2017, p. 17 à 19.

¹³⁵ A. CASSART, *Droit des drones*, Bruxelles, Bruylant, 2017, p. 26.

¹³⁶ A. CASSART, *Droit des drones*, Bruxelles, Bruylant, 2017, p. 27.

¹³⁷ Règlement délégué (UE) 2019/945 de la Commission du 12 mars 2019 relatif aux systèmes d'aéronefs sans équipage à bord et aux exploitants, issus de pays tiers, de systèmes d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

¹³⁸ Règlement délégué (UE) 2020/1058 de la Commission du 27 avril 2020 modifiant le règlement délégué (UE) 2019/945 en ce qui concerne l'introduction de deux nouvelles classes de systèmes d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 232, 20 juillet 2020.

¹³⁹ Règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

¹⁴⁰ Art. 4, § 1er, a), du Règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

¹⁴¹ Les UAS relevant de la catégorie « spécifique » ne sont pas définis par leurs caractéristiques techniques mais par le niveau de risque opérationnel de leur exploitation au sens du règlement d'exécution (UE) 2019/947. En pratique, les classes C5 et C6 introduites par le règlement délégué (UE) 2020/1058 sont destinées à être exploitées dans cette catégorie.

¹⁴² Art. 4, 5 et 6 du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

¹⁴³ Art. 13 du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

62. Altitude maximale Le règlement 2019/947 fixe, sauf en cas d'obstacle, une limite d'altitude de 120 mètres maximum au-dessus du point le plus proche de la surface pour la catégorie « ouverte »¹⁴⁴. Les différents règlements ne font état d'aucune altitude minimale. Les UAV ont un espace d'évolution de 0 à 120 mètres. Il apparaît donc que la hauteur n'est pas, comme pour l'aviation classique, une limite au droit de survol. Cette absence d'altitude minimale implique qu'un drone peut théoriquement évoluer à une hauteur inférieure à la limite verticale utile d'un fonds, constituant ainsi une violation du droit de propriété au sens de l'article 3.63 du Code civil. Le système d'identification à distance, examiné ci-après, prend dès lors une importance particulière pour le propriétaire.

63. Système d'identification à distance Il est à noter que la majorité des classes d'UAS qui composent la catégorie « ouverte » (C1 à C3) ainsi que les UAS de la catégorie « spécifique » doivent être dotés d'un système d'identification à distance qui informe notamment de la hauteur du drone¹⁴⁵. Les UAS de la catégorie « certifiée », soumis aux règles de l'aviation classique, ont également un système similaire. Cela permet au propriétaire qui considérerait qu'un drone a pénétré dans son espace utile au sens de l'article 3.63 du code civil d'en avoir la preuve et d'identifier le responsable du survol illégal.

64. Interdiction/Limitations du survol de certaines zones Les États peuvent également interdire le survol de certaines zones de leur territoire pour des raisons de sécurité, de sûreté, de respect de la vie privée ou de protection de l'environnement ou conditionner le survol de ces zones à différentes conditions.¹⁴⁶ À ce sujet, le système de géovigilance permet aux États d'identifier les survols effectués en violation des restrictions applicables à ces zones et d'en avertir immédiatement le pilote.¹⁴⁷ De plus, les aéronefs de la sous-catégorie A1 de la catégorie « ouverte » ne peuvent pas survoler de personne qui ne participe pas à l'exploitation de l'UAV. Par ailleurs, des distances horizontales pour les sous-catégories A2 et A3 de la catégorie « ouverte » sont d'application pour éviter que l'appareil survole des personnes ne participant pas à l'exploitation ou des zones résidentielles, commerciales, industrielles et récréatives.¹⁴⁸ En plus de normes techniques plus exigeantes prévues par les règlements 2019/945 et 2020/1058, les aéronefs des catégories « spécifiques » et « certifiés » sont soumis respectivement à des autorisations d'exploitation préalable et des certifications pour

¹⁴⁴ Art. 4 du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

¹⁴⁵ Annexe, parties 2, point 12, partie 3, points 14 et 19, partie 4, point 9, et partie 6 du règlement délégué (UE) 2019/945 de la Commission du 12 mars 2019 relatif aux systèmes d'aéronefs sans équipage à bord et aux exploitants, issus de pays tiers, de systèmes d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019. Art. 1er, point 26), 5) du règlement délégué (UE) 2020/1058 de la Commission du 27 avril 2020 modifiant le règlement délégué (UE) 2019/945 en ce qui concerne l'introduction de deux nouvelles classes de systèmes d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 232, 20 juillet 2020.

¹⁴⁶ Art. 15 du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

¹⁴⁷ Art. 2, point 15), du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019. (pour définition de géovigilance)

¹⁴⁸ Annexe, UAS.OPEN.030, point 1), et UAS.OPEN.040, point 2), du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

pouvoir survoler ces zones et espaces.¹⁴⁹ En droit belge, ces réglementations trouvent directement écho dans l'arrêté ministériel du 21 décembre 2020, qui établit les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès à celles-ci.¹⁵⁰ Cet arrêté empêche le survol par des UAS de certaines zones, telles que notamment les zones militaires¹⁵¹, les aéroports et héliports civils¹⁵², les ports maritimes¹⁵³, les établissements pénitentiaires¹⁵⁴, les installations nucléaires¹⁵⁵, les domaines royaux¹⁵⁶ ainsi que certaines institutions publiques situées dans la région de Bruxelles-Capitale¹⁵⁷. L'arrêté ministériel institue le concept de gestionnaire de zone qui a comme mission de conditionner concrètement l'accès aux zones restreintes.¹⁵⁸ Par ailleurs, l'arrêté ministériel impose à certaines catégories d'aéronefs comme condition d'accès à certaines zones de disposer d'un système de géo-caging¹⁵⁹. Ce système est défini comme : «un système empêchant l'UAS de voler en dehors d'un volume d'espace aérien donné (verticalement et horizontalement) tel que défini lors de la phase de planification du vol pour l'exploitation envisagée ».¹⁶⁰

65. Enregistrement de certains exploitants Le législateur européen contraint également les législateurs nationaux à instaurer un système d'enregistrement pour tous les exploitants d'UAV capables de collecter des données à caractère personnel et les exploitants de s'y enregistrer.¹⁶¹

66. Nuisance Le règlement définit des niveaux de puissance acoustique maximaux pour les classes d'UAV « ouvertes » et oblige les exploitants d'UAV de la catégorie « spécifique » à donner des lignes directrices à leurs pilotes afin de limiter les nuisances pour les personnes et

¹⁴⁹ Art. 3 du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

¹⁵⁰ Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020.

¹⁵¹ Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020, chap. 2.

¹⁵² Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020, chap. 3 et 4.

¹⁵³ Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020, chap. 6.

¹⁵⁴ Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020, chap. 8.

¹⁵⁵ Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020, chap. 9.

¹⁵⁶ Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020, chap. 10.

¹⁵⁷ Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020, chap. 12.

¹⁵⁸ Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020, art. 5.

¹⁵⁹ Un exemple : Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020, art. 32.

¹⁶⁰ Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020, art. 1er, 20°.

¹⁶¹ Consid. 16 et art. 14 du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

les animaux.¹⁶² Ces obligations rejoignent la théorie des troubles de voisinage analysée précédemment.

67. Le niveau national- l'arrêté royal du 8 novembre 2020 L'arrêté royal du 8 novembre 2020 portant exécution du règlement 2019/947 est le texte par lequel la Belgique a précisé et rendu opérationnelles en droit interne une partie des normes européennes analysées ci-dessus. Il désigne la Direction générale du Transport aérien (DGTA) comme autorité compétente¹⁶³, organise l'enregistrement des exploitants d'UAS selon deux procédures et registres distincts fonction de la classe de l'UAS¹⁶⁴ et établit la procédure ayant abouti aux zones d'interdiction de l'arrêté ministériel du 21 décembre 2020¹⁶⁵. Il fixe en outre l'âge minimal de pilotage¹⁶⁶, les modalités d'obtention et de retrait du brevet de pilotage¹⁶⁷, ainsi que les conditions de suspension de l'autorisation d'exploitation¹⁶⁸. Enfin, il impose à tout exploitant une assurance responsabilité civile couvrant les dommages causés à des tiers, sauf pour les UAS à usage strictement privé de moins de 900 grammes.¹⁶⁹

Le droit de l'aviation dessine un encadrement de l'espace aérien au sein duquel le propriétaire foncier dispose de plusieurs mécanismes de protection, dont l'effectivité varie selon la nature de l'aéronef en cause.

¹⁶² Consid. 22 du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

¹⁶³ Arrêté royal du 8 novembre 2020 portant exécution du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *M.B.*, 18 novembre 2020, art. 3.

¹⁶⁴ Arrêté royal du 8 novembre 2020 portant exécution du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *M.B.*, 18 novembre 2020, art. 4.

¹⁶⁵ Arrêté royal du 8 novembre 2020 portant exécution du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *M.B.*, 18 novembre 2020, art. 5.

¹⁶⁶ Arrêté royal du 8 novembre 2020 portant exécution du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *M.B.*, 18 novembre 2020, art. 7.

¹⁶⁷ Arrêté royal du 8 novembre 2020 portant exécution du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *M.B.*, 18 novembre 2020, art. 8, 9, 10 et 13. (L'article 13 renvoie à l'arrêté royal du 10 avril 2016 relatif à l'utilisation des aéronefs télépilotes dans l'espace aérien belge.)

¹⁶⁸ Arrêté royal du 8 novembre 2020 portant exécution du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *M.B.*, 18 novembre 2020, art. 11.

¹⁶⁹ Arrêté royal du 8 novembre 2020 portant exécution du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *M.B.*, 18 novembre 2020, art. 12, 17 et 17/2.

Chapitre 4 : De la ligne de Kármán au satellite – droit spatial

Section 1 : Nature et définition de l'espace extra-atmosphérique

68. Définition de l'espace extra-atmosphérique L'importance de la ligne de Kármán dans la délimitation de l'espace aérien a déjà été soulignée dans le chapitre précédent. En synthèse, la ligne de Kármán, culminant à une altitude de 100 kilomètres à partir du niveau de la mer, marque la démarcation entre l'atmosphère et l'espace extra-atmosphérique. Bien que la transition entre ces deux espaces ne soit pas physiquement aussi abrupte, la Fédération aéronautique internationale a reconnu cette limite. À partir de cette hauteur, la portance devient trop faible, ce qui implique qu'un aéronef, pour pouvoir évoluer à partir de cette limite, doit utiliser la mécanique orbitale.¹⁷⁰

69. Statut juridique de l'espace extra-atmosphérique L'article premier du Traité du 27 janvier 1967 affirme que l'exploration et l'utilisation de l'espace extra-atmosphérique sont l'apanage de l'humanité tout entière.¹⁷¹ Toutefois, il ne définit pas son statut juridique contrairement à l'accord de 1979 qui proclame la Lune et les autres corps célestes patrimoine commun de l'humanité mais reste silencieux sur l'espace extra-atmosphérique sensu stricto.¹⁷² Cependant, l'espace extra-atmosphérique est aussi qualifié par une partie de la doctrine de patrimoine commun de l'humanité, notamment en raison de l'article premier du traité de 1967. Cela implique que la gestion de ses ressources doit être menée dans l'intérêt de l'humanité et qu'une attention particulière doit être portée à la conservation et à la transmission de cet espace aux générations futures.¹⁷³

¹⁷⁰ FUTURA, « Ligne de Karman : qu'est-ce que c'est ? », disponible sur www.futura-sciences.com, 26 août 2025. FÉDÉRATION AÉRONAUTIQUE INTERNATIONALE, « Statement about the Karman Line », disponible sur www.fai.org, 30 novembre 2018.

Une autre limite populaire, défendue par la NASA, est fixée à 80 km : R. NEMIROFF et J. BONNELL, « The Edge of Space », disponible sur apod.nasa.gov, 24 juillet 2021. Pour une explication de l'ensemble des théories sur le sujet nous renvoyons le lecteur à A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, n°12 à 24.

¹⁷¹ Art. 1er du Traité sur les principes régissant les activités des États en matière d'exploration et d'utilisation de l'espace extra-atmosphérique, y compris la Lune et les autres corps célestes, ouvert à la signature à Moscou, Londres et Washington le 27 janvier 1967, approuvé par la loi du 4 décembre 1972, *M.B.*, 12 février 1974.

¹⁷² A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, chap. 1, n°3.

¹⁷³ J. ROCHFELD, « Chapitre 4 – L'inappropriable, l'inaliénable et le droit », *Le patrimoine archéologique et son droit*, V. Négri (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 140.

Par ailleurs, les patrimoines communs de l'humanité présentent des caractéristiques « solidaristes et égalitaristes »¹⁷⁴ car les intérêts pris en compte dans leur gestion dépassent ceux des individus pris isolément, préférant considérer celui de l'humanité dans son ensemble.¹⁷⁵

Il convient de préciser que la notion de patrimoine commun est elle-même controversée. En effet, une partie de la doctrine lui reproche un manque d'effectivité, notamment car aucune conséquence juridique ne serait attachée à cette notion, entraînant une absence de personnalité juridique et, partant, de représentation en justice de ces patrimoines.¹⁷⁶ L'autre partie de la doctrine préfère la qualification de chose commune.¹⁷⁷ Les caractéristiques de cette qualification ont déjà été décrites dans le chapitre précédent, elles peuvent se résumer par l'adage : « s'en empare qui veut en user ». Le véritable enjeu du débat entre les deux qualifications réside dans le régime applicable à l'exploitation des ressources : là où la chose commune garantit un accès libre et égal à tous sans autres contraintes que les lois de police¹⁷⁸, le patrimoine commun de l'humanité remplace ou tempère cette logique d'accès en exigeant une gestion organisée des ressources et un partage équitable des bénéfices qui en sont tirés.¹⁷⁹ La qualification de patrimoine commun de l'humanité nous semble préférable : face à l'épuisement prévisible des ressources et aux inégalités croissantes entre États, seule une gestion collective et une redistribution équitable des bénéfices paraissent à même de répondre aux besoins de l'humanité dans son ensemble.

70. Prérogative de l'État sur l'espace extra-atmosphérique Le Traité du 27 janvier 1967 sur les principes régissant les activités des États en matière d'exploration et d'utilisation de l'espace extra-atmosphérique et de la Lune et autres corps célestes consacre le principe de l'internationalisation des espaces extra-atmosphériques.¹⁸⁰ L'article 2 de ce traité est énoncé comme suit : « L'espace extra-atmosphérique, y compris la Lune et les autres corps célestes, ne peut faire l'objet d'appropriation nationale par proclamation de souveraineté, ni par voie d'utilisation ou d'occupation, ni par aucun autre moyen. ». L'impossibilité d'appropriation trouve d'ailleurs un écho dans la réalité astronomique : aucun point de l'espace extra-

¹⁷⁴ J. ROCHFELD, « Chapitre 4 – L'inappropriable, l'inaliénable et le droit », *Le patrimoine archéologique et son droit*, V. Négri (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 141, note 35.

¹⁷⁵ J. ROCHFELD, « Chapitre 4 – L'inappropriable, l'inaliénable et le droit », *Le patrimoine archéologique et son droit*, V. Négri (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 141.

¹⁷⁶ J. ROCHFELD, « Chapitre 4 – L'inappropriable, l'inaliénable et le droit », *Le patrimoine archéologique et son droit*, V. Négri (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 142.

¹⁷⁷ J. LAVENUE, « Du statut des espaces au régime des activités : observations sur l'évolution du droit international », *R.B.D.I.*, 1996, p. 424.

S. PARADIS, « L'encadrement juridique de l'exploitation des ressources extra-atmosphériques : perspectives internationales et européennes », *Défis énergétiques et enjeux géopolitiques contemporains*, O. Delas et al. (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 508.

¹⁷⁸ A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, part. 2, chap. 1, n°30.

¹⁷⁹ A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, part. 2, chap. 1, n°25, 26, 27, 30 et 32.

¹⁸⁰ M. PÂQUES, « Présentation, champ d'application, nature et composition du domaine », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 7, Bruxelles, Larcier, 2008, n°43.

atmosphérique ne se trouve jamais durablement au-dessus d'un même territoire étatique.¹⁸¹ Dès lors, toutes les prérogatives provenant de la souveraineté de l'État, telles que les lois de police qui régissent l'espace aérien, ne sauraient être d'application dans l'espace extra-atmosphérique.

Ce même traité définit l'usage qui peut être fait de cet espace par les États. Tout d'abord, tous les États ont le droit de l'explorer, de l'utiliser et d'y effectuer des recherches scientifiques¹⁸². De plus, ils ne peuvent y faire que des activités qui respectent la Charte de l'ONU et le droit international.¹⁸³ Enfin, l'utilisation de l'espace extra-atmosphérique doit être exclusivement pacifique. Par conséquent, la mise en orbite d'armes nucléaires et de destruction massive est interdite et la Lune et les corps célestes ne peuvent être utilisés qu'à des fins pacifiques. Les bases et installations militaires sont interdites¹⁸⁴. Le personnel militaire peut, toutefois, être utilisé à des fins pacifiques uniquement¹⁸⁵. De plus, l'article 4 de ce traité et le traité de Moscou du 5 août 1963 y interdisent les essais d'armes nucléaires.¹⁸⁶

Section 2 : L'espace extra-atmosphérique, un espace sans souverain-la propriété en question

71. Propriété immobilière Il découle de l'article 2 du traité sur l'espace de 1967 que la Lune et les autres corps célestes sont des choses hors de commerce.¹⁸⁷ Le traité de 1979 va dans le même sens en les proclamant patrimoine commun de l'humanité.¹⁸⁸ L'article 6 du traité de 1967 responsabilise internationalement les États pour les activités pratiquées dans l'espace

¹⁸¹ J. LAVENUE, « Du statut des espaces au régime des activités : observations sur l'évolution du droit international », *R.B.D.I.*, 1996, p. 424 et 425.

¹⁸² Art. 1er du Traité sur les principes régissant les activités des États en matière d'exploration et d'utilisation de l'espace extra-atmosphérique, y compris la Lune et les autres corps célestes, ouvert à la signature à Moscou, Londres et Washington le 27 janvier 1967, approuvé par la loi du 4 décembre 1972, *M.B.*, 12 février 1974.

¹⁸³ Art. 3 du Traité sur les principes régissant les activités des États en matière d'exploration et d'utilisation de l'espace extra-atmosphérique, y compris la Lune et les autres corps célestes, ouvert à la signature à Moscou, Londres et Washington le 27 janvier 1967, approuvé par la loi du 4 décembre 1972, *M.B.*, 12 février 1974.

¹⁸⁴ Art. 4, al. 2, du Traité sur les principes régissant les activités des États en matière d'exploration et d'utilisation de l'espace extra-atmosphérique, y compris la Lune et les autres corps célestes, ouvert à la signature à Moscou, Londres et Washington le 27 janvier 1967, approuvé par la loi du 4 décembre 1972, *M.B.*, 12 février 1974.

¹⁸⁵ Art. 4, al. 2, du Traité sur les principes régissant les activités des États en matière d'exploration et d'utilisation de l'espace extra-atmosphérique, y compris la Lune et les autres corps célestes, ouvert à la signature à Moscou, Londres et Washington le 27 janvier 1967, approuvé par la loi du 4 décembre 1972, *M.B.*, 12 février 1974.

¹⁸⁶ É. DAVID, *Le droit international public selon Jean Salmon*, Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 1915.

¹⁸⁷ S. PARADIS, « L'encadrement juridique de l'exploitation des ressources extra-atmosphériques : perspectives internationales et européennes », *Défis énergétiques et enjeux géopolitiques contemporains*, O. Delas et al. (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 508.

¹⁸⁸ A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, part. 2, chap. 1, n°3.

extra-atmosphérique qu'elles soient entreprises par eux-mêmes ou par des entités non gouvernementales.

Dans la mesure où la souveraineté étatique est la condition préalable à l'octroi de tout droit de propriété, l'interdiction de revendiquer une telle souveraineté dans l'espace extra-atmosphérique emporte nécessairement l'impossibilité pour les États d'y conférer des droits de propriété immobilière. Cette conclusion vaut également pour les acteurs privés : puisque leurs activités demeurent sous responsabilité étatique en vertu de l'article 6 du Traité de 1967, l'interdiction d'appropriation prévue à l'article 2 leur est tout autant opposable. La Lune, les planètes et les astéroïdes ne sauraient dès lors faire l'objet d'aucune forme de lotissement.¹⁸⁹

72. Propriété mobilière Avant tout, il faut savoir qu'aucun cadre international n'encadre explicitement les ressources extraites de l'espace. Certains États ont élaboré des cadres réglementaires légitimisant la commercialisation de ressources extra-atmosphériques par les entreprises privées. À ce titre, on peut notamment citer les États-Unis avec la U.S. Commercial Space Launch Competitiveness Act, le Luxembourg et la loi du 20 juillet 2017 sur l'exploration et l'utilisation des ressources de l'espace, les Emirats arabes unis et la Federal Law No. 12 on the Regulation of the space Sector et le Japon qui a adopté la loi sur la promotion des activités commerciales pour l'exploration et le développement des ressources spatiales. Il est intéressant de constater que le transfert de propriété tel que décrit dans ces lois ne s'opère que dans l'engin spatial, le sol des corps célestes n'est pas approprié.¹⁹⁰

73. Orbite géostationnaire L'orbite géostationnaire est une orbite circulaire située à 35 800 kilomètres au-dessus de l'équateur. Un satellite qui y est placé se déplace à la même vitesse que la Terre et semble ainsi immobile depuis le sol.¹⁹¹ Ces satellites permettent de couvrir 40 % de la surface du globe, ce qui en fait une ressource d'un intérêt considérable.¹⁹² Cette orbite est aujourd'hui saturée, les fréquences radio émises par les satellites de télécommunications engendrant des risques de brouillage.¹⁹³ Des pays équatoriaux ont revendiqué des droits exclusifs sur les portions de l'orbite surplombant leur territoire¹⁹⁴, avant de se limiter, face à l'opposition internationale, à réclamer des droits préférentiels par la Déclaration de Bogota du 3 décembre 1976.¹⁹⁵ Il est intéressant de constater que ces pays ne revendiquent aucun droit particulier sur l'espace aérien intermédiaire : ils conçoivent cette zone comme un territoire à part entière,

¹⁸⁹ S. PARADIS, « L'encadrement juridique de l'exploitation des ressources extra-atmosphériques : perspectives internationales et européennes », *Défis énergétiques et enjeux géopolitiques contemporains*, O. Delas et al. (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 509.

¹⁹⁰ S. PARADIS, « L'encadrement juridique de l'exploitation des ressources extra-atmosphériques : perspectives internationales et européennes », *Défis énergétiques et enjeux géopolitiques contemporains*, O. Delas et al. (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 511 et 512.

¹⁹¹ A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, part. 3, chap. 1, n°5.

¹⁹² A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, part. 3, chap. 1, n°6.

¹⁹³ A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, part. 3, chap. 1, n° 8 à 11.

¹⁹⁴ A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, part. 3, chap. 2, n° 1.

¹⁹⁵ A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, part. 3, chap. 2, n° 2 à 4.

un « territoire orbital ». ¹⁹⁶ Ces prétentions se heurtent toutefois au principe de non-appropriation consacré par le Traité de 1967 et sont par conséquent inopposables aux autres États. ¹⁹⁷ L'Union internationale des télécommunications organise l'utilisation des fréquences satellitaires selon la règle du premier arrivé, premier servi, conférant à l'État demandeur un droit de priorité. La majeure partie de la doctrine considère cette pratique compatible avec le Traité de 1967 et son interdiction de s'approprier l'espace par voie d'utilisation ou d'occupation, notamment au motif de l'absence d'intention d'appropriation de l'orbite elle-même. ¹⁹⁸

Section 3 : Le satellite : statut juridique et impact sur la propriété en sursol

Sous-section 1 : Statut juridique

74. Cadre légal Le satellite est un objet spatial, c'est-à-dire un bien d'origine terrestre envoyé dans l'espace. En vertu de l'article 8 du Traité de 1967, les droits de propriété sur un objet spatial et ses éléments constitutifs sont conservés par l'État qui l'a inscrit à son registre. À l'instar d'un navire battant pavillon, l'engin spatial est ainsi rattaché à un État qui exerce sa juridiction à son bord et dont le droit régit la propriété de l'objet tout au long de sa présence dans l'espace. C'est également l'État en question qui assume la responsabilité du satellite. ¹⁹⁹ L'attribution de la nationalité aux objets spatiaux est organisée par la Convention sur l'immatriculation des objets lancés dans l'espace extra-atmosphérique du 14 janvier 1975. Cette Convention prévoit la tenue d'un registre par le Secrétaire général de l'ONU, alimenté par les informations communiquées par les États d'immatriculation. ²⁰⁰ Toutefois, seuls 85 % des objets spatiaux sont enregistrés. ²⁰¹ Au-delà de la responsabilité étatique déjà établie par l'article 6 du Traité de 1967, la Convention de 1972 sur la responsabilité internationale pour les dommages causés par des

¹⁹⁶ A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, part. 3, chap. 2, n° 14.

¹⁹⁷ A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, part. 3, chap. 2, n° 2, 19 et 22 à 26.

¹⁹⁸ A.D. ROTH, *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992, part. 3, chap. 2, n° 2, 22.

¹⁹⁹ S. PARADIS, « L'encadrement juridique de l'exploitation des ressources extra-atmosphériques : perspectives internationales et européennes », *Défis énergétiques et enjeux géopolitiques contemporains*, O. Delas et al. (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 506 et 507.

²⁰⁰ É. DAVID, *Le droit international public selon Jean Salmon*, Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 1916 et 1917.

²⁰¹ OFFICE DES NATIONS UNIES POUR LES AFFAIRES DE L'ESPACE EXTRA-ATMOSPHÉRIQUE, « United Nations Register of Objects Launched into Outer Space », disponible sur www.unoosa.org, s.d., consulté le 30 avril 2026.

objets spatiaux précise le régime applicable. Elle instaure une responsabilité objective de l'État de lancement pour les dommages causés à la surface de la Terre et aux aéronefs en vol. En revanche, pour les dommages causés ailleurs qu'à la surface terrestre, la responsabilité n'est engagée que sur le fondement de la faute. Cette Convention organise par ailleurs directement une procédure de réclamation en réparation. La Belgique a par ailleurs adopté, le 17 septembre 2005, une loi relative aux activités de lancement, d'opération de vol ou de guidage d'objets spatiaux, afin de mettre en œuvre sur le plan national les obligations découlant des traités internationaux précités.²⁰² Elle repose sur trois piliers : l'autorisation ministérielle des activités spatiales menées sous juridiction belge, la tenue d'un registre national des objets spatiaux articulé avec celui des Nations Unies, et la possibilité pour l'État de se retourner contre l'opérateur lorsqu'il est tenu responsable d'un dommage à l'échelle internationale.²⁰³

Sous-section 2 : Impact sur la propriété en sursol

Cette sous-section examine trois catégories distinctes d'impacts : l'observation du sol depuis l'espace, les nuisances lumineuses générées par les mégaconstellations et les risques liés aux débris spatiaux qui révèlent, chacune à leur manière, la relative impuissance du propriétaire foncier face aux activités spatiales.

75. Vues depuis l'espace Il résulte de ce qui précède que, du point de vue du droit de propriété, les satellites évoluent en dehors de l'espace utile du fonds, dans un espace sans souverain et, a fortiori, sans droit de propriété privée. Dès lors, un propriétaire ne peut invoquer l'article 3.63 du Code civil pour s'opposer au survol ou à l'observation de son fonds depuis l'espace. Si la question peut se poser sous l'angle de la vie privée, aucun régime international n'est destiné à encadrer ces images, ce qui contraint les États à adopter leurs propres législations. Or, comme développé ci-dessus, les États ne peuvent exercer leur juridiction que sur les objets qu'ils ont eux-mêmes envoyés dans l'espace et n'ont dès lors aucun recours contre les satellites étrangers qui observent leur territoire.²⁰⁴ Le RGPD constitue le principal instrument mobilisable au niveau européen, applicable tant aux opérateurs établis dans l'Union qu'à ceux qui ciblent des individus sur son territoire. Toutefois, son champ d'application matériel est limité aux données permettant l'identification d'une personne physique.²⁰⁵ Le propriétaire se trouve ainsi totalement démuné face au satellite.

²⁰² É. DAVID, *Le droit international public selon Jean Salmon*, Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 1916 et 1917.

²⁰³ J.-F. MAYENCE, « Un cadre juridique pour les activités spatiales en Belgique », disponible sur www.droitbelge.be, 8 février 2007.

²⁰⁴ A.-V. RENSONNET et A. CASSART, « Chapter 1 – High-altitude surveillance and data protection: Space, the final frontier of privacy? », *Time to Reshape the Digital Society*, H. Jacquemin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, p. 204.

²⁰⁵ A.-V. RENSONNET et A. CASSART, « Chapter 1 – High-altitude surveillance and data protection: Space, the final frontier of privacy? », *Time to Reshape the Digital Society*, H. Jacquemin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, p. 204 à 206.

76. Nuisances lumineuses (Starlink) Starlink est une entreprise proposant ses services d'accès à internet via un réseau satellitaire. Si ces satellites sont aujourd'hui bien moins visibles grâce aux aménagements réalisés par l'entreprise, modification de l'inclinaison des satellites, espacement plus important entre eux et installation de pare-soleil, leur prolifération n'en complique pas moins considérablement le travail des astronomes et entraîne une modification perceptible du ciel étoilé observable depuis la Terre. Afin de protéger cet espace, diverses voix s'élèvent pour inscrire le ciel étoilé au patrimoine mondial de l'Unesco. Des associations telles que l'International Dark-Sky Association militent également pour la protection du ciel étoilé. Dans le même esprit, certains auteurs défendent la création d'un droit à l'obscurité.²⁰⁶ À l'heure actuelle, aucun recours de droit belge ne nous semble pouvoir lutter efficacement contre le phénomène des mégaconstellations : celles-ci évoluent dans l'espace extra-atmosphérique, hors de toute souveraineté étatique, comme établi précédemment.

77. Débris spatiaux La multiplication des satellites dans l'espace extra-atmosphérique entraîne avec elle une prolifération de débris spatiaux. Le vide spatial n'étant pas absolu, ces débris finissent par retomber sur Terre. La NASA estime que les chances qu'un débris spatial atteigne un être humain sont actuellement d'une sur dix mille. Toutefois, la multiplication de ces débris combinée à la croissance démographique fait peser un risque croissant sur les populations. Des cas concrets illustrent déjà cette réalité : une ferme indonésienne a ainsi été touchée par des débris spatiaux. Le risque est d'autant plus préoccupant qu'une partie de ces satellites utilisent le nucléaire comme moyen de propulsion.²⁰⁷ En cas de dommages causés à la surface terrestre, la Convention de 1972 instaure la responsabilité objective de l'État de lancement. Ce régime a déjà trouvé application lorsqu'un satellite soviétique s'est écrasé sur le sol canadien : l'URSS a intégralement dédommagé le Canada.²⁰⁸

Au-delà de la ligne de Kármán, le propriétaire foncier voit sa situation se radicaliser : là où le droit aérien lui offre des mécanismes de protection, l'espace extra-atmosphérique échappe à toute souveraineté étatique et, avec elle, à toute protection directe du droit de propriété.

²⁰⁶ E. BENAROCHE et al., « Congestion orbitale, pollution lumineuse, désintégration... Starlink, une menace pour la recherche et l'environnement ? », disponible sur controverses.minesparis.psl.eu, 2024, p. 15 à 19.

²⁰⁷ D. KUNTH, « Les risques de l'exploration spatiale : contaminations et débris », *Raison présente*, 2021, n°220.

²⁰⁸ É. DAVID, *Le droit international public selon Jean Salmon*, Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 1917 et 1918.

Conclusion

L'analyse du droit régional wallon a d'abord montré que le droit d'aménager son sursol est subordonné à l'obtention d'un permis dont les critères d'octroi confèrent à l'autorité compétente un pouvoir discrétionnaire. Le Livre 3 du Code civil a ensuite consacré une vision tridimensionnelle et pragmatique de la propriété, en bornant son étendue verticale à la hauteur utile, tout en organisant les relations de voisinage et l'empiètement. Le droit de l'aviation civile a quant à lui révélé que l'espace aérien, soumis à la souveraineté étatique, échappe à l'emprise du propriétaire foncier lequel conserve néanmoins certains mécanismes de protection. Enfin, au-delà de la ligne de Kármán, le propriétaire se trouve largement démuné face aux satellites, les rares mécanismes existants ne lui offrant qu'une protection indirecte.

Cette étude a vocation à offrir une connaissance plus complète de la définition de la propriété, de l'article 3.50 et plus particulièrement de ses restrictions « imposées par les lois, les règlements ou par les droits des tiers ». Il peut être affirmé que le droit de propriété ainsi dessiné est encore construit autour de la dichotomie qui le caractérise depuis des temps immémoriaux. La « plénitude des prérogatives » du propriétaire peut sembler creuse au vu de l'examen, qui ne saurait être exhaustif, réalisé. Il est permis de penser que cette dualité caractérisera encore la propriété dans le futur.

Pour autant, on ne saurait reprocher au législateur ces limitations. Une consécration trop absolue de la propriété ne saurait répondre aux besoins de la société. La vie en société implique en effet la mise en balance d'intérêts divers, incompatibles avec une vision de la propriété trop restrictive. Cette affirmation semble d'autant plus vraie au vu des changements sociétaux, notamment caractérisés par une densification du bâti et les nouvelles technologies.

Si ces limites, qui assurent une cohérence fondamentale à l'ordre juridique belge et un juste équilibre entre les différents besoins de la société, ne peuvent être reprochées, il peut sembler regrettable que la formulation de la définition de la propriété laisse accroire à un droit plus étendu qu'il ne l'est en réalité.

BIBLIOGRAPHIE

I. LÉGISLATION

A. Droit international

Convention relative à l'aviation civile internationale, signée à Chicago le 7 décembre 1944, approuvée par la loi du 30 avril 1947, *M.B.*, 2 décembre 1948.

Traité sur les principes régissant les activités des États en matière d'exploration et d'utilisation de l'espace extra-atmosphérique, y compris la Lune et les autres corps célestes, ouvert à la signature à Moscou, Londres et Washington le 27 janvier 1967, approuvé par la loi du 4 décembre 1972, *M.B.*, 12 février 1974.

B. Droit de l'Union européenne

Règlement d'exécution (UE) n°923/2012 de la Commission du 26 septembre 2012 établissant les règles de l'air communes et des dispositions opérationnelles relatives aux services et procédures de navigation aérienne, *J.O.U.E.*, L 281, 13 octobre 2012.

Règlement délégué (UE) 2019/945 de la Commission du 12 mars 2019 relatif aux systèmes d'aéronefs sans équipage à bord et aux exploitants, issus de pays tiers, de systèmes d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

Règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 152, 11 juin 2019.

Règlement délégué (UE) 2020/1058 de la Commission du 27 avril 2020 modifiant le règlement délégué (UE) 2019/945 en ce qui concerne l'introduction de deux nouvelles classes de systèmes d'aéronefs sans équipage à bord, *J.O.U.E.*, L 232, 20 juillet 2020.

C. Législation belge

C. civ., art. 3.64 et 3.120.

Co. D.T., art. D.III.1, D.IV.1, §3, D.IV.2, D.IV.4, D.IV.63 et annexe 4.

CoBAT, art. 88, 98 et s.

VCRO, art. 1.1.4, 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3.

Loi du 10 mars 1925 sur les distributions d'énergie électrique, *M.B.*, 25 avril 1925.

Loi du 27 juin 1937 portant révision de la loi du 16 novembre 1919 relative à la réglementation de la navigation aérienne, *M.B.*, 26 juillet 1937.

Décret de l'Autorité flamande du 25 avril 2014 relatif au permis d'environnement, *M.B.*, 23 octobre 2014.

Loi du 8 février 2026 portant diverses dispositions techniques et urgentes, *M.B.*, 16 février 2026.

D. Travaux parlementaires

Doc. parl., Ch. repr., sess. extr. 2019, n°55-0173/001.

Question n°144 d'I. De Coninck du 29 octobre 2021, disponible sur www.vlaamsparlement.be.

E. Actes réglementaires belges

Arrêté royal du 11 juin 1954 portant interdiction de survol de certaines parties du territoire du Royaume, *M.B.*, 4 juillet 1954.

Arrêté royal du 14 avril 1958 portant interdiction de survol de certaines parties du territoire du Royaume, *M.B.*, 20 avril 1958.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 1999 relatif à la lutte contre le bruit généré par le trafic aérien, *M.B.*, 11 août 1999.

Arrêté royal du 23 juin 2003 relatif à la coordination des créneaux horaires à l'aéroport de Bruxelles-National, *M.B.*, 8 août 2003.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 portant le règlement régional d'urbanisme, *M.B.*, 19 décembre 2006.

Arrêté royal du 19 décembre 2014 relatif aux règles de l'air et aux dispositions opérationnelles relatives aux services et procédures de navigation aérienne, *M.B.*, 30 décembre 2014.

Arrêté royal du 10 avril 2016 relatif à l'utilisation des aéronefs télépilotés dans l'espace aérien belge, *M.B.*, 15 avril 2016.

Arrêté royal du 8 novembre 2020 portant exécution du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord, *M.B.*, 18 novembre 2020.

Arrêté ministériel du 21 décembre 2020 établissant les zones géographiques UAS fixes et les conditions d'accès aux zones géographiques UAS fixes, *M.B.*, 24 décembre 2020.

Circulaire du Gouvernement wallon du 25 janvier 2024 relative au Cadre de référence éolien, disponible sur www.energie.wallonie.be.

F. Actes locaux (à titre d'exemples)

Plan Particulier d'Aménagement de l'Îlot 15 (Parnasse), Commune d'Ixelles, délibération du Conseil communal du 22 février 1979, approuvé par arrêté royal du 9 mai 1980.

Règlement urbanistique communal de la Ville de Bruges du 25 janvier 2011 sur la construction, le lotissement et les plantations, disponible sur www.brugge.be.

RUP Ter Reigerie (n°36015_214_00008_00001), adopté par le conseil communal de Roeselare le 28 juin 2016, disponible sur www.roeselare.be

G. Droit étranger

Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, art. 17.

II. JURISPRUDENCE

C.E., 12 mars 2024, n°259.101.

Cass., 13 septembre 2013, n°C.12.0422.F-C.12.0606.F, disponible sur www.juridat.be.

Cass. (1^{re} ch.), 4 décembre 2008, R.G. n°C.04.0582.F, disponible sur www.juportal.be.

Civ. Bruges (réf.), 25 février 2004, *J.J.P.*, 2006, n°7-8, p. 376.

III. DOCTRINE

AGENCE EUROPÉENNE DE LA SÉCURITÉ AÉRIENNE, *Easy Access Rules for Standardised European Rules of the Air (SERA) — Regulation (EU) No 923/2012*, disponible sur www.easa.europa.eu, août 2025.

BENAROCHE, E., LEPIC, L., SETTERBLAD, M., TRIBOT, R., DUBAIL, S., GOUBAULT, A., TARET, G. et TSEKOT, M., « Congestion orbitale, pollution lumineuse, désintégration... Starlink, une menace pour la recherche et l'environnement ? », disponible sur controverses.minesparis.psl.eu, 2024, p. 1 à 40.

BERNARD, N., « Titre 3 – Le droit de propriété », *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard, I. Durant, P. Lecocq, B. Michaux, J.-F. Romain et V. Sagaert (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 85 à 139.

BURUIANA, V., « Les relations extérieures de l'Union européenne dans le domaine du transport aérien », disponible sur www.robert-schuman.eu, 18 juillet 2005.

CASSART, A., *Droit des drones*, Bruxelles, Bruylant, 2017.

COMMISSARIAT GÉNÉRAL À LA STRATÉGIE ET À LA PROSPECTIVE, « Les compagnies aériennes européennes sont-elles mortelles ? Perspectives à vingt ans », disponible sur www.strategie.gouv.fr, juillet 2013.

COMPAGNONS D'EOLE, APERE, VENTS D'HOUYET et E.R.B.E., *Vade-mecum pour l'implantation d'éoliennes de faible puissance en Wallonie*, rapport pour le SPW – DGO4, disponible sur www.energie.wallonie.be, août 2012.

COUNCIL ON VERTICAL URBANISM, « Burj Khalifa », disponible sur www.skyscrapercenter.com, s.d., consulté le 28 avril 2026.

DAVID, É., *Le droit international public selon Jean Salmon*, Bruxelles, Bruylant, 2024.

de PAGE, H. (collab. R. Dekkers pour la partie relative aux biens), *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI : Les biens (deuxième partie) et les sûretés (première partie), liv. 5 : Les biens et des différentes modifications de la propriété (suite), Bruxelles, Bruylant, 1942.

de STREEL, A. et DEFREYNE, E., « Chapitre 1 – Les sources en droit belge », *Introduction au droit*, N. Bernard, I. Durant, P. Lecocq, B. Michaux, J.-F. Romain et V. Sagaert (dir.), 3^e éd., Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2025, p. 103 à 126.

DELNOY, M., « Les critères d'octroi du permis d'urbanisme en Région wallonne : quid de la sécurité juridique ? », *Dire et faire le droit – Liber Amicorum Michel Pâques*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 829 à 844.

EUROSTAT, « Methodology – Degree of urbanisation », disponible sur ec.europa.eu/eurostat, s.d., consulté le 29 avril 2026.

FARON, O. et HUBERT, E., *Le Sol et l'Immeuble*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 1995.

FÉDÉRATION AÉRONAUTIQUE INTERNATIONALE, « Statement about the Karman Line », disponible sur www.fai.org, 30 novembre 2018.

FUTURA, « Ligne de Karman : qu'est-ce que c'est ? », disponible sur www.futura-sciences.com, 26 août 2025.

GEENS, K., « Code civil – Droit des biens », disponible sur www.koengeens.be, s.d., consulté le 29 avril 2026.

HUCQ, A., « Code civil et enjeux écologiques : le cas des choses communes », *R.G.D.C.*, 2022, p. 363 à 377.

KUNTH, D., « Les risques de l'exploration spatiale : contaminations et débris », *Raison présente*, 2021, n°220, p. 81 à 91.

LAHOVARY, A.N., *Du « Dominium » ou droit de propriété en droit romain. Du Régime de la propriété foncière au point de vue des droits réels qui peuvent en être détachés dans l'ancien droit français et dans le droit actuel. Thèse pour le doctorat*, Paris, E. Thunot, 1865.

LAVENUE, J., « Du statut des espaces au régime des activités : observations sur l'évolution du droit international », *R.B.D.I.*, 1996, p. 409 à 452.

LECOCQ, P., BOUFFLETTE, S., SALVÉ, A. et POPA, R., « Chapitre III. – Superficie, emphytéose et propriété immobilière », *Chroniques notariales*, vol. 60, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 112 à 148.

LECOCQ, P. et SAGAERT, V., « Introduction – La réforme du droit des biens : contextualisation méthodologique et tendancielle », *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard, I. Durant, P. Lecocq, B. Michaux, J.-F. Romain et V. Sagaert (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 1 à 13.

LECOCQ, P. et POPA, R., « Titre 1 – Dispositions générales », *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard, I. Durant, P. Lecocq, B. Michaux, J.-F. Romain et V. Sagaert (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 15 à 64.

LECOCQ, P. et POPA, R., « Examen de jurisprudence (2000 à 2020) – Les biens – Première partie : Dispositions générales – Classifications des biens – Propriété », *R.C.J.B.*, 2021, p. 503 à 688.

LECOCQ, P. et GOFFLOT, N., « Examen de jurisprudence (2000 à 2020) – Les biens – Deuxième partie : Copropriété – Troubles de voisinage – Mitoyenneté », *R.C.J.B.*, 2022, p. 209 à 548.

LECOCQ, P., GOFFLOT, N., BOUSSA, F. et DERU, L., « Examen de jurisprudence (2000 à 2020). Les biens – Troisième partie. Les droits réels d'usage : servitude, usufruit, emphytéose et superficie », *R.C.J.B.*, 2022, p. 797 à 1099.

LOCKE, J., *Two Treatises of Government*, vol. V de *The Works of John Locke*, Londres, Thomas Tegg, 1823.

MAYENCE, J.-F., « Un cadre juridique pour les activités spatiales en Belgique », disponible sur www.droitbelge.be, 8 février 2007.

MICHAUX, B., DEFRAITEUR, V. et BOUFFLETTE, S., « Titre 5 – Les relations de voisinage », *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard, I. Durant, P. Lecocq, B. Michaux, J.-F. Romain et V. Sagaert (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 207 à 285.

NEMIROFF, R. et BONNELL, J., « The Edge of Space », disponible sur apod.nasa.gov, 24 juillet 2021.

OFFICE DES NATIONS UNIES POUR LES AFFAIRES DE L'ESPACE EXTRA-ATMOSPHÉRIQUE, « United Nations Register of Objects Launched into Outer Space », disponible sur www.unoosa.org, s.d., consulté le 30 avril 2026.

OPPENHEIM, L., *International Law : A Treatise*, vol. 1 : Peace, London, Longmans, Green, 1905.

ORGANISATION DE L'AVIATION CIVILE INTERNATIONALE, « The History of ICAO and the Chicago Convention », disponible sur www.icao.int, s.d., consulté le 29 avril 2026.

ORGANISATION DE L'AVIATION CIVILE INTERNATIONALE, « [Liste des États parties à la Convention de Chicago] », disponible sur www.icao.int, s.d., consulté le 29 avril 2026.

PAQUES, B., « Expropriation pour cause d'utilité publique », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 8, Bruxelles, Larcier, 25 avril 2026.

PÂQUES, M., « Présentation, champ d'application, nature et composition du domaine », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XIV : Le droit public et administratif, liv. 7, Bruxelles, Larcier, 2008.

PARADIS, S., « L'encadrement juridique de l'exploitation des ressources extra-atmosphériques : perspectives internationales et européennes », *Défis énergétiques et enjeux géopolitiques contemporains*, O. Delas, M. Mondélice, O. Bichsel, C. Gomez et R. Ouellet (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 501 à 516.

PERSPECTIVE.BRUSSELS, « PPAS – Plan Particulier d'Affectation du Sol », disponible sur www.perspective.brussels, s.d., consulté le 28 avril 2026.

RENSONNET, A.-V. et CASSART, A., « Chapter 1 – High-altitude surveillance and data protection: Space, the final frontier of privacy? », *Time to Reshape the Digital Society*, H. Jacquemin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, p. 195 à 208.

ROCHFELD, J., « Chapitre 4 – L'inappropriable, l'inaliénable et le droit », *Le patrimoine archéologique et son droit*, V. Négri (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 133 à 155.

ROTH, A.D., *La prohibition de l'appropriation et les régimes d'accès aux espaces extra-terrestres*, Genève, Graduate Institute Publications, 1992.

ROUSSIEAU, C., « Titre 2 – Classifications des biens », *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard, I. Durant, P. Lecocq, B. Michaux, J.-F. Romain et V. Sagaert (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 65 à 84.

RTBF, « La rénovation de l'emblématique Tour du Midi à Bruxelles approuvée par le gouvernement fédéral », disponible sur www.rtb.be, 21 décembre 2022.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE, « Autorité compétente », disponible sur www.territoire.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE, « Éolien domestique », disponible sur www.energie.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE, « Formulaires », disponible sur www.territoire.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE, « Guide Communal d'Urbanisme », disponible sur www.geoportail.wallonie.be, 24 septembre 2025.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE, « Guide Régional d'Urbanisme », disponible sur www.geoportail.wallonie.be, 2 octobre 2025.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE, « Plan de secteur », disponible sur www.territoire.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE, « Plan de secteur en vigueur », disponible sur www.geoportail.wallonie.be, 16 avril 2016.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE, « Schéma d'Orientation Local », disponible sur www.geoportail.wallonie.be, 25 février 2026.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE, « WalOnMap », disponible sur www.geoportail.wallonie.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL MOBILITÉ ET TRANSPORTS, « Demandes au service Espace aérien », disponible sur www.mobilit.belgium.be, 2 octobre 2023.

SKEYES, « À propos de nous », disponible sur www.skeyes.be, s.d., consulté le 29 avril 2026.

SKEYES, « AIP Belgium – ENR 5.1 : Prohibited, Restricted and Danger Areas », disponible sur ops.skeyes.be, valide à partir du 14 mai 2026.

SKYBRARY, « Radio Altimeter », disponible sur www.skybrary.aero, s.d., consulté le 29 avril 2026.

THESTRUCTURALENGINEER.INFO, « What is the maximum height a skyscraper can reach? », disponible sur www.thestructuralengineer.info, 31 mai 2019.

UNION EUROPÉENNE, « Accords relatifs aux services aériens », disponible sur eur-lex.europa.eu, 10 mai 2022.

URBAN BRUSSELS, « Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) », disponible sur www.urbanisme.irisnet.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

URBAN BRUSSELS, « Les permis de lotir », disponible sur www.urbanisme.irisnet.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

URBAN BRUSSELS, « Les Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) », disponible sur www.urbanisme.irisnet.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

URBAN BRUSSELS, « Les règlements d'urbanisme zonés », disponible sur www.urbanisme.irisnet.be, s.d., consulté le 28 avril 2026.

URBAN BRUSSELS, « Tour du Midi », disponible sur www.monument.heritage.brussels, s.d., consulté le 28 avril 2026.