

Le sort des constructions réalisées par le preneur de bail

Auteur : Luyten, Tiffanie

Promoteur(s) : Kohl, Benoit

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

Diplôme : Master en droit, à finalité spécialisée en droit privé (aspects belges, européens et internationaux)

Année académique : 2017-2018

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/4957>

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.

Le sort des constructions réalisées par le preneur de bail

Tiffanie LUYTEN

Travail de fin d'études

Master en droit à finalité spécialisée en droit privé

Année académique 2017-2018

Recherche menée sous la direction de :

Monsieur Benoît KOHL

Professeur ordinaire

RESUME

Le présent travail a pour objet de décrire la problématique des constructions réalisées par le preneur de bail en cours de bail et leur indemnisation quand ce dernier prend fin. Il s'agit encore actuellement d'une matière controversée pour laquelle aucune solution n'a été consacrée ni par le législateur ni unanimement par la jurisprudence ou la doctrine. Une ébauche de solution sera élaborée à la fin du travail.

TABLE DES MATIERES

- I. Introduction
- II. L'éventuelle application de la théorie de l'accession
 - i. Le principe de l'accession
 - ii. La possibilité d'un droit d'hypothèque pour le preneur de bail
- III. L'option du bailleur face à des constructions susceptibles d'enlèvement
 - i. L'enlèvement des constructions
 - ii. Le maintien des constructions
 - A. La théorie de l'enrichissement sans cause : Arrêt de la Cour de Cassation du 18 avril 1991
 - B. Revirement de jurisprudence : Arrêt de la Cour de Cassation du 31 mai 2012
 - iii. Les constructions indissociables
 - iv. Les solutions consacrées par le législateur en matière de bail commercial et de bail à ferme
 - A. Le bail commercial
 - B. Le bail à ferme
- IV. Les différents régimes d'indemnisation
 - i. Le régime de droit commun
 - ii. Les clauses particulières dans le contrat
 - iii. Les réparations locatives
 - iv. Les réparations nécessaires à charge du bailleur
 - v. Les constructions en vue de l'usage et de l'aménagement des lieux loués
- V. Comparaison avec les régimes applicables aux bénéficiaires de droits réels
 - i. L'emphytéote
 - ii. Le superficiaire
 - iii. L'usufruitier
- VI. Propositions de solutions
- VII. Conclusion

I. INTRODUCTION

Le présent travail a pour objet de décrire la problématique du sort des constructions réalisées par le preneur en fin de bail. Pour ce faire, dans un premier temps, une analyse de la doctrine et de la jurisprudence de la Cour de Cassation sera nécessaire. Une explication de la théorie de l'accession a semblé opportune afin d'introduire le propos, la suite de ce travail consistera notamment en la description des différentes théories au sujet de l'indemnisation des constructions du preneur de bail qui ont été établies. Enfin, les différents régimes d'indemnisation applicables à différentes sortes de travaux seront également abordés.

Dans un second temps, une comparaison avec le régime applicable aux constructions réalisées par les bénéficiaires de droits réels semblaient de circonstance. En outre, il y sera abordé l'avant-projet de loi réformant le Livre II du Code civil portant sur le droit des biens.

Eu égard au caractère limité du présent travail, ne sera pas abordée la réforme du bail au sein des Régions de Bruxelles-Capitale et Wallonne. En effet, ces réformes n'apportent aucun éclairage quant à la solution de la présente problématique.

De plus, afin de ne pas s'éloigner du sujet de ce travail, les obligations du bailleur et du preneur de bail ne seront pas non plus développées.

Par ailleurs, de par nos recherches, il s'est avéré qu'aucune distinction, en matière de constructions réalisées par le preneur de bail, n'avait cours entre les baux de courte et de longue durée. Cette thématique ne sera donc pas étudiée dans le présent travail.

II. L'éventuelle application de la théorie de l'accession

i. Le principe de l'accession

L'accession est le fait pour deux choses de s'unir matériellement. Il s'agit en réalité d'un droit pour le propriétaire de la chose principale de devenir propriétaire de son accessoire. Ce concept est consacré à l'article 546 du Code civil¹.

Une catégorisation entre différents types d'accessions a été élaborée : l'accession artificielle, par opposition à l'accession naturelle, est due au fait de l'Homme². Le thème qui nous occupe relèvera de l'accession artificielle.

¹ J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 11, n° 1.1 et 1.2.

² J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 17, n° 3.1 et s.

L'accession constitue un véritable mode d'acquisition de la propriété, la chose accessoire s'incorporant réellement à la chose principale. Les deux ne faisant plus qu'une, le propriétaire du principal devient propriétaire de l'accessoire³. Encore faut-il que le propriétaire du principal veuille pour cela devenir propriétaire de l'accessoire. Cette manifestation de volonté dans le cadre d'un bail ne peut intervenir que suite à la fin du bail, comme l'explicite très justement JACQUES HANSENNE⁴.

Le cas envisagé dans le présent travail consiste donc en un mode d'acquisition volontaire mais différé⁵ de la propriété, nonobstant le fait que le projet de réforme du Livre II du Code civil mentionne en son article 70 que : « l'accession joue immédiatement et de plein droit »⁶. En effet, la dernière phrase de cette disposition permet des dérogations à ce principe : « sous réserve d'autres dispositions du présent livre »⁷. Ainsi, l'hypothèse des constructions réalisées par le preneur de bail constitue une exception au principe de l'accession immédiate et de plein droit.

Ce propos n'étant qu'introductif, la problématique de l'indemnisation suite à la réalisation de l'accession sera développée au sein du point IV du présent mémoire.

ii. La possibilité d'un droit d'hypothèque pour le preneur de bail

La problématique qui nous occupe résulte du fait que la chose principale et la chose accessoire sont la propriété de personnes distinctes. La première étant le propriétaire de l'immeuble donné en location, autrement dit le bailleur, et la seconde étant le preneur de bail ayant effectué des constructions dans cet immeuble.

³ J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 11, n° 1.1 et 1.2.

⁴ J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 19, n°3.4.

⁵ J. HANSENNE, « Examen de jurisprudence (1982 à 1988) : Les biens », in *R.C.J.B.*, 1990, p. 333, n° 35 ; P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, p. 278 ; M. LA HAYE, « L'accession et le bail à loyer », *J.T.*, 1950, pp. 117 et s ; L. HERVE, « Du sort et de l'indemnisation des travaux irréguliers et non susceptibles d'enlèvement effectués par le preneur, en droit commun du bail : « adhuc sub iudice lis est » ou tempête dans un verre d'eau ? », note sous J.P. Mouscron du 3 octobre 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 140 ; J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 19, n° 3.4.

⁶ Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017, art. 70.

⁷ Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017, art. 70.

En effet, selon une certaine doctrine, l'accession jouerait de manière différée en matière de bail⁸. Le locataire, possédant la jouissance de l'immeuble et y ayant effectué des travaux, peut être considéré comme un propriétaire temporaire de ces constructions. Il dispose du droit de les modifier ou de les détruire, et ce, tout le temps que durera sa jouissance⁹.

Toutefois, cette position n'est pas unanimement admise par la doctrine. La divergence d'opinion entre les auteurs se matérialise en leur acceptation ou non de la possibilité pour le preneur de bail de concéder une hypothèque sur les constructions érigées par lui dans le cadre de son bail.

Certains auteurs, tels que Messieurs PLANIOL, AUBRY ET RAU, ou encore Monsieur SAINT-HILAIRE, considèrent qu'il est impossible pour le locataire de concéder une hypothèque sur ces immeubles¹⁰. En effet, il ne possède pas, à leurs égards, la qualité de propriétaire, contrairement à l'emphytéote qui possède la pleine jouissance de ses constructions et peut exercer sur elles toutes les prérogatives d'un propriétaire¹¹. Ces auteurs estiment que le preneur de bail ne dispose à l'égard de ces constructions que d'un droit de jouissance sur ces ouvrages. Selon eux, l'accession jouerait immédiatement et ces constructions seraient donc dès leur incorporation au sol propriété du bailleur. Le droit de céder ou concéder une hypothèque sur ces constructions réalisées par le preneur n'appartiendrait alors qu'au seul bailleur. Quant à la saisie immobilière, seuls les créanciers du bailleur y auraient droit¹².

Une doctrine belge, plus récente et dominante, semble toutefois reconsidérer la question de la propriété de ces constructions et accorde au preneur de bail la possibilité de concéder une hypothèque sur celles-ci, quoique érigées sur le terrain d'autrui. Elle accorde, en réalité, un droit de propriété temporaire au locataire sur ces ouvrages¹³. Le bailleur n'aurait alors son mot à dire que lors de la fin du contrat de bail, au moment de la restitution.

⁸J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 11, n° 1.1 et 1.2 ; M. LA HAYE, « L'accession et le bail à loyer », *J.T.*, 1950, pp. 117 et s.

⁹ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, p. 276.

¹⁰ R. KRUIHOF, « Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué », note sous Cass (1^{ere} ch.) du 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966, pp. 61 et 62.

¹¹ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 358 et s ; Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *M.B. 10 janvier 1824*, art. 7 ; G. DE LEVAL, « Constructions érigées par le preneur sur le terrain loué », *Rep. Not.*, Tome XIII, La procédure notariale, Livre II, Saisie Immobilière, Bruxelles, Larcier, 2011, n°69.

¹² R. KRUIHOF, « Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué », note sous Cass (1^{ere} ch.) du 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966, pp. 61 et 62.

¹³ R. KRUIHOF, « Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué », note sous Cass (1^{ere} ch.) du 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966, pp. 61 et 62 ; Y. MERCHERS, *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015, p. 246 ; L. HERVE, « Du sort et de l'indemnisation des travaux irréguliers et non susceptibles d'enlèvement effectués par le preneur, en droit commun du bail : « adhuc sub iudice lis est » ou tempête dans un verre d'eau ? », note sous J.P. Mouscron du 3 octobre 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 140 ; P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 270 et s ; M. LA HAYE, « L'accession et le bail à loyer », *J.T.*, 1950, pp. 119 et s.

Toutefois, certains auteurs, comme LUC HERVE, estiment que lorsque les travaux sont irréguliers, c'est-à-dire, par exemple, contraire à la destination du bien, le bailleur pourrait intervenir en cours de bail afin de s'y opposer et faire résoudre le bail¹⁴.

Ainsi, nous constatons que différentes opinions se retrouvent dans les doctrines françaises et belges. Chaque auteur y va de son commentaire et tous ne sont pas nécessairement d'accord.

Nous sommes mitigés quant à la position la plus défendable. En effet, il semble logique qu'ayant lui-même érigé de telles infrastructures et dans le cadre de sa jouissance, pouvant au demeurant s'avérer longue dans le temps, le preneur de bail puisse avoir des prérogatives et des droits sur ces dernières. Toutefois, il nous semble que l'hypothèque est un concept étroitement lié à la notion de propriété. Qu'advierait-il d'une telle hypothèque si le bail venait à être résilié ? Quelles garanties demeureraient alors pour le créancier hypothécaire ? Cette possibilité nous semble, dès lors, risquée.

Selon PIERRE LEVIE, un droit d'hypothèque devrait être accordé au preneur de bail sur les constructions érigées par lui mais celui-ci devrait pour ce faire concéder en même temps la partie de son droit de bail y afférent¹⁵. Ainsi, la durée de l'hypothèque ne saurait excéder la durée du bail et donc de son « droit de propriété »¹⁶. PIERRE LEVIE distingue encore selon que la cessation anticipée du bail soit volontaire ou forcée. Dans le premier cas, l'hypothèque subsistera jusqu'au terme du bail convenu. Dans le second, la jurisprudence tranche plutôt en faveur d'une réalisation immédiate de l'hypothèque. Toutefois, la doctrine va plutôt en sens contraire¹⁷. Il s'agit donc d'une question encore controversée.

Le projet de réforme du Code civil apporte une solution définitive au problème avec la consécration du droit de superficie-conséquence¹⁸. En effet, dans l'exposé des motifs, la possibilité est laissée ouverte quant à l'application de ce droit accessoire même à un droit personnel¹⁹. Cela permettrait d'accorder les prérogatives d'un propriétaire au preneur de bail sur les constructions qu'il a réalisées. Il pourrait donc concéder un droit d'hypothèque sur ces constructions. La controverse serait alors éteinte si l'avant-projet de loi aboutit.

¹⁴ L. HERVE, « Du sort et de l'indemnisation des travaux irréguliers et non susceptibles d'enlèvement effectués par le preneur, en droit commun du bail : « adhuc sub iudice lis est » ou tempête dans un verre d'eau ? », note sous J.P. Mouscron du 3 octobre 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 140.

¹⁵ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, p. 361.

¹⁶ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, p. 204.

¹⁷ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 204 et 205.

¹⁸ Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017, art 197.

¹⁹ Commentaire sur l'article 197, in l'Exposé des motifs de l'Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017, p. 433.

Monsieur DE LEVAL admet également le principe de l'accession différée permettant ainsi de conférer au preneur de bail les prérogatives d'un propriétaire sur ses constructions, et ce, durant toute la durée de son droit. Il a donc le droit d'hypothéquer ses constructions, celles-ci pourraient, par conséquent, faire l'objet d'une saisie immobilière avant la fin du bail si aucune disposition contractuelle des parties n'y déroge²⁰.

La question qui se pose alors est celle du sort de cette hypothèque en fin de bail. Au terme du contrat de bail, le bailleur a une option concernant les constructions susceptibles d'enlèvement : les maintenir ou les démolir.

« Si le bailleur opte pour l'enlèvement des constructions, celles-ci doivent être considérées, même avant leur démolition, comme meubles par anticipation. Elles ne sont dès lors plus susceptibles de saisie immobilière.

Si le bailleur opte pour le maintien des constructions et le paiement d'une indemnité, l'hypothèque qui aurait été conférée par le locataire s'éteint en même temps que le droit de jouissance de celui-ci et le droit des créanciers est reporté sur l'indemnité due par le propriétaire du fonds. »²¹

Ainsi, dans tous les cas l'hypothèque tombe-t-elle en fin de bail avec le droit de jouissance du preneur. Toutefois, dans le cas de l'option du bailleur en faveur du maintien des constructions et de l'indemnisation de ces dernières, la créance pourra être reportée sur l'indemnité due par le bailleur au preneur. Nous constatons, par conséquent, que le fait pour les créanciers hypothécaires d'accepter une telle hypothèque de la part de leur débiteur, preneur de bail, est somme toute assez délicat, en ce que celle-ci n'est effectivement à même de jouer que durant la jouissance du preneur. De plus, elle peut être remise en cause en fin de bail. Ainsi, pensons-nous que peu de créanciers hypothécaires s'aventurent dans ce type de garanties auprès du preneur de bail.

III. L'option du bailleur face à des constructions susceptibles d'enlèvement

Qu'advient-il lorsque le locataire a effectué des constructions dans l'immeuble lui ayant été donné en jouissance ? La problématique se matérialise lorsque l'on envisage leur sort en fin de bail. Plusieurs hypothèses sont alors à distinguer :

Premièrement, la doctrine distingue les travaux susceptibles d'enlèvement de ceux indissociables de la chose principale. Ensuite, une deuxième distinction est à réaliser au sein de la première, entre les travaux réguliers et les travaux irréguliers. Et enfin, dans la catégorie des travaux réguliers, doit-on distinguer la régularité objective (respect de la destination) et subjective (accord du bailleur)²².

²⁰ G. DE LEVAL, « Constructions érigées par le preneur sur le terrain loué », *Rep. Not.*, Tome XIII, La procédure notariale, Livre II, Saisie Immobilière, Bruxelles, Larcier, 2011, n°69.

²¹ G. DE LEVAL, « Constructions érigées par le preneur sur le terrain loué », *Rep. Not.*, Tome XIII, La procédure notariale, Livre II, Saisie Immobilière, Bruxelles, Larcier, 2011, n°69.

²² F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 184.

Les possibilités ouvertes au bailleur quant au sort à leur réserver divergent en fonction des catégories. Cette catégorisation est d'autant plus importante quand il s'agit par la suite de déterminer s'il y a lieu, ou non, d'indemniser le preneur de bail pour ces constructions. Cette question sera abordée au point IV du présent travail.

Le droit d'option du bailleur ne peut cependant se concevoir que si les constructions réalisées par le preneur de bail sont susceptibles d'enlèvement. Si elles s'avèrent être indissociables du fonds, il ne pourra plus en exiger l'enlèvement et perd donc son option²³.

i. L'enlèvement des constructions

L'article 1730 du Code civil impose au preneur de bail de restituer le bien au bailleur dans son pristin état. Ainsi, si le locataire a réalisé des constructions au cours de son bail, le bailleur pourra exiger de ce dernier qu'il les enlève à ses frais afin de retrouver son bien dans son état initial. Il s'agit là d'une des branches de l'option du bailleur en cas de constructions susceptibles d'enlèvement²⁴. Dans ce cas, aucune indemnisation ne sera accordée au locataire pour la destruction de ses constructions. En effet, il avait réalisé ces ouvrages dans son intérêt propre et savait qu'il était possible que le bailleur lui en réclame l'enlèvement afin de remettre le bien dans son état initial. Il les a donc réalisées « à ses risques et périls »²⁵.

Certains auteurs sont toutefois divisés également en ce qui concerne le sort des travaux « réguliers ». En effet, selon Mr. DE PAGE, l'accord donné par le bailleur équivaut à une renonciation à l'enlèvement des constructions en fin de bail et donc à une indemnisation de ces constructions²⁶. Mr HANSENNE, au contraire, affirme qu'en donnant son autorisation pour les constructions, le bailleur ne s'interdit que d'intervenir en cours de bail afin de demander la démolition de ces constructions, et qu'en rien cela ne peut signifier un accord de les maintenir en fin de bail²⁷.

²³ Cass., 23 décembre 1943, *Pas.*, 1944, I, p. 123 ; F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, pp. 184 et s.

²⁴ R. KRUTHOF, « Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué », note sous Cass (1ere ch.) du 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966, pp. 65 et s ; F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 185.

²⁵ L. HERVE, « Du sort et de l'indemnisation des travaux irréguliers et non susceptibles d'enlèvement effectués par le preneur, en droit commun du bail : « adhuc sub iudice lis est » ou tempête dans un verre d'eau ? », note sous J.P. Mouscron du 3 octobre 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 145 ; R. KRUTHOF, « Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué », note sous Cass (1ere ch.) du 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966, p. 71 ; ; F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 189.

²⁶ N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, pp. 144 et 145.

²⁷ N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, pp. 144 et s.

Mesdames VERHEYDEN-JEANMART et CLAVIE décrivent les positions des deux clans doctrinaux et estiment, quant à elles, que le fait que ces constructions soient susceptibles d'enlèvement permet la remise du bien dans son pristin état, et que, par conséquent, l'accord du bailleur pour réaliser ces constructions n'a de sens que si l'on l'interprète comme une renonciation à les enlever en fin de bail²⁸. C'est d'ailleurs la solution qui a été consacrée en matière de baux commerciaux et de baux à ferme par le législateur belge : s'il y a eu accord du bailleur pour réaliser les constructions, alors ce dernier ne pourra pas en exiger l'enlèvement en fin de bail et devra, par conséquent, payer une indemnité au preneur de bail pour le maintien de celles-ci²⁹.

ii. Le maintien des constructions

Quid si les constructions sont susceptibles d'enlèvement mais que le locataire ne les a pas détruites avant la fin du bail ? Le propriétaire du fonds pourra décider de maintenir ces ouvrages et une indemnisation sera alors due au preneur de bail.

C'est ici que se situe la controverse majeure : sur quelle base le bailleur doit-il indemniser le locataire ?

A. La théorie de l'enrichissement sans cause : Arrêt de la Cour de cassation du 18 avril 1991

Dans un premier temps, une partie de la doctrine envisageait d'appuyer la demande d'indemnisation du preneur sur l'application de l'article 555 du Code civil³⁰. Cet article vise, en effet, les constructions réalisées par un tiers sur le fonds d'autrui avec ses propres matériaux et permet au propriétaire du fonds de maintenir ces constructions à condition d'indemniser le tiers constructeur.

Toutefois, un problème se posait : l'interprétation de la notion de « tiers » dans l'article 555 du code civil. Le terme « tiers » visait-il tous les tiers y compris le locataire ou un lien contractuel unissant le bailleur et le locataire rompait-il avec cette notion ?

Depuis toujours, les auteurs de doctrine se sont confrontés quant à l'interprétation de cette notion. D'aucuns pensaient que l'article 555 visait tout constructeur ayant érigé des ouvrages sur le fonds d'autrui. D'autres estimaient que l'on devait entendre par « tiers » : « le possesseur évincé par le verus dominus qui revendique »³¹.

²⁸ N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, pp. 142 et s.

²⁹ Loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux, *M.B. 10 mai 1951*, art. 9.

³⁰ M. LA HAYE, « L'accession et le bail à loyer », *J.T.*, 1950, pp. 119 et s.

³¹ R. KRUTHOF, « Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué », note sous Cass (1ere ch.) du 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966, pp. 63 et s. ; F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions

La cour de cassation s'était prononcée, sur l'interprétation de la notion de « tiers » dans l'article 555 du code civil³², en estimant qu'il s'agissait de tout constructeur sur le terrain d'autrui. Cette interprétation avait été vivement critiquée par la doctrine puisqu'en effet, le locataire étant uni par un lien contractuel au bailleur, il n'était point un tiers par rapport à ce dernier³³. De plus, le locataire étant un détenteur du bien et non un possesseur, il ne possédait, en effet, pas l'animo domini sur le bien, il n'en avait que la jouissance³⁴.

Autre problème lié à cette interprétation, si l'on considère le locataire comme un possesseur devrait-il être qualifié de possesseur de bonne ou de mauvaise foi ? Sur ce point également, les avis divergeaient. Le plus souvent, il était toutefois considéré comme un possesseur de mauvaise foi puisqu'il savait qu'il n'était que simple détenteur du bien à titre précaire et que par conséquent il devrait le restituer (thèse de Messieurs LAURENT, AUBRY ET RAU)³⁵.

Mr DE PAGE estime d'ailleurs que l'article 555 du code civil est une disposition « mauvaise » en ce qu'au final elle favorise le possesseur de mauvaise foi dans l'indemnisation par rapport au possesseur de bonne foi³⁶.

Déjà à l'époque, certains auteurs de doctrine estimaient que de l'article 555 du Code civil, il ne fallait retirer que le principe qui y était sous tendu et qu'il ne fallait pas appliquer le texte de cette disposition sensu stricto au cas d'espèce du locataire constructeur³⁷.

En effet, l'article 555 du Code civil est sous tendu par le principe que « nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui »³⁸. C'est sur cette base que certains auteurs souhaitaient voir s'appliquer la théorie de l'enrichissement sans cause au locataire ayant construit des ouvrages sur le fonds du bailleur.

et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 186.

³² Cass., 17 novembre 1883, *Pas.*, 1883, I, p. 367 ; F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 186.

³³ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, pp. 186 et 187.

³⁴ A. DE BERSAQUES, « Statut juridique des constructions élevées par le preneur au cours du bail », note sous *Comm. Liège*, 6 janvier 1950, *R.C.J.B.*, 1951, p.273 ; F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 187.

³⁵ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 38 et s.

³⁶ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 188.

³⁷ N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, p. 136.

³⁸ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 188 ; Cass. 17 novembre 1883, *Pas.*, 1883, I, p. 371.

La théorie de l'enrichissement sans cause s'applique à quatre conditions : un appauvrissement, un enrichissement corrélatif, une absence de cause de l'appauvrissement ainsi que de l'enrichissement, et l'absence de toute autre voie de droit servant de base à la réclamation³⁹.

La condition de l'absence de cause de l'appauvrissement appliquée au locataire a cependant donné lieu à de multiples controverses. D'aucuns prétendaient qu'il y avait bel et bien une cause à cet appauvrissement : l'avantage tiré des ouvrages que le locataire avait réalisés. Ils considéraient que le preneur de bail les avait construits « à ses risques et périls » sachant qu'il devrait restituer le bien dans son pristin état⁴⁰.

D'autres estimaient, au contraire, que le locataire ne pouvait prévoir que la possibilité pour le bailleur de demander la suppression de ces constructions et non la cession à titre gratuit des ouvrages réalisés⁴¹. Ils pensaient que, nonobstant tout avantage tiré par le preneur du bail de ces constructions au cours de sa jouissance, le principe que nul ne peut s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui trouvait à s'appliquer. Ainsi, le locataire pourrait toujours exercer l'actio de in rem verso.

Mr. DE BERSAQUES fait d'ailleurs un parallèle entre la situation du preneur de bail d'habitation et du fermier engagé dans les liens d'un contrat de bail à ferme ou de l'usufruitier⁴². Les situations envisagées dans d'autres sections de ce travail⁴³ sont en effet comparables. Le fermier, tout comme l'usufruitier, réalise également des constructions dans son propre et unique intérêt, toutefois, selon la loi, il bénéficie tout de même d'une indemnisation pour ces dernières⁴⁴. Pourquoi en serait-il autrement pour le preneur de bail d'habitation ?

La controverse étant toujours vive, la Cour de Cassation a tenté d'y mettre un terme avec son arrêt du 18 avril 1991. Dans cet arrêt, elle affirmait l'application de la théorie de l'enrichissement sans cause au locataire et ainsi reniait l'application sensu stricto de l'article 555 du Code civil au cas d'espèce⁴⁵.

³⁹ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 188.

⁴⁰ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, pp. 188 et 195.

⁴¹ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 189.

⁴² F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 189 ; A. DE BERSAQUES, « Statut juridique des constructions élevées par le preneur au cours du bail », note sous *Comm. Liège*, 6 janvier 1950, *R.C.J.B.*, 1951, pp.271 et 272.

⁴³ Cfr sections III. Iv et V. iii.

⁴⁴ N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, pp. 136 et s.

⁴⁵ N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, pp. 140 et s.

De la sorte, le preneur de bail, ayant réalisé des constructions dans le bien du bailleur, susceptibles d'enlèvement, se voyait octroyer une indemnité lorsque le bailleur décidait, en fin de bail, de maintenir les ouvrages et non de les détruire. Sur base d'un arrêt rendu par la Cour de Cassation le 23 avril 1965, il fut admis que l'indemnité était égale à la plus-value apportée au bien par ces ouvrages en fin de bail, à condition que cette dernière ne dépasse pas le coût réel des travaux.

Dans son arrêt du 18 avril 1991, la Cour écarte également la distinction primitive entre les constructions susceptibles d'enlèvement régulières et irrégulières. Si le bailleur décide de les maintenir, on peut considérer alors qu'il « ratifie a posteriori » le caractère irrégulier de celles-ci et aucune distinction n'est alors à effectuer. Régulières ou non, les constructions susceptibles d'enlèvement réalisées par le preneur de bail se voyaient donc indemnisées en fin de bail.

B. Revirement de jurisprudence : Arrêt de la Cour de cassation du 31 mai 2012

Alors que la doctrine avait presque unanimement admis cette consécration de la théorie de l'enrichissement sans cause, un opposant subsistait toutefois : JACQUES HANSENNE. A ses yeux, l'article 555 du code civil constituait le droit commun de l'indemnisation des travaux réalisés sur le fonds d'autrui. Il visait par ailleurs « tout constructeur » et donc y compris le locataire. Il justifiait cette théorie par l'analyse des travaux préparatoires du Code civil⁴⁶.

A l'étonnement général, le 31 mai 2012, la Cour de Cassation revenait sur sa jurisprudence antérieure. Dans cet arrêt, elle consacre la théorie de la doctrine minoritaire, dont le leadership était vaillamment assuré par JACQUES HANSENNE : l'application de l'article 555 du Code civil au locataire constructeur.

Dans son analyse de la jurisprudence de la Cour de Cassation sur cette thématique, FLORENCE LOOSEN condamne fermement ce retournement de situation. Selon elle, la Cour contribue ainsi à créer une insécurité juridique. Alors qu'il était presque unanimement admis que l'article 555 ne trouvait point à s'appliquer en l'espèce, puisqu'il visait exclusivement le « tiers évincé par le verus dominus », la Cour estime, au contraire, que la notion de tiers recouvre tout tiers, y compris le locataire⁴⁷. FLORENCE LOOSEN considère, comme beaucoup d'autres auteurs, que de l'article 555 doit seul être repris le principe de la théorie de l'enrichissement sans cause, et non, les modalités d'application de cette disposition.

L'incompréhension est quasiment généralisée : qu'a voulu faire la Cour de Cassation ? Il faudra attendre une prochaine décision sur cette thématique afin de constater si un véritable revirement de jurisprudence a eu lieu ou si au contraire il s'agissait d'une décision isolée.

⁴⁶ J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, pp. 25 et s., n° 3.13 et s.

⁴⁷ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, pp. 192 et s.

Nous espérons que la Cour ne maintiendra pas sa position qui nous semble regrettable à une époque où presque tous les auteurs de doctrine et juridictions de fond se sont résolus à adopter la théorie de l'enrichissement sans cause. Pourquoi raviver la controverse ? Comme l'explique très bien FLORENCE LOOSEN : « seule une intervention législative pourra y mettre un terme »⁴⁸.

iii. Les constructions indissociables

Le sort des constructions susceptibles d'enlèvement étant précédemment explicité, la présente section envisagera le sort des constructions indissociables de la chose principale donnée en location.

Une fois de plus, cette thématique est sujette à controverses. Dans son arrêt du 18 avril 1991, la Cour de Cassation affirmait que : « Attendu qu'à défaut de stipulation entre parties, le locataire peut, en vertu du principe général du droit suivant lequel nul ne peut s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui, être indemnisé pour les améliorations apportées à l'immeuble, à la condition que le bailleur ne se soit pas trouvé dans l'impossibilité d'exiger leur enlèvement »⁴⁹.

C'est cette dernière précision donnée par la Cour qui est au cœur de la controverse. La Cour de Cassation a-t-elle réellement voulu se prononcer quant au sort à réserver aux constructions non susceptibles d'enlèvement ? Ou a-t-elle simplement voulu préciser que son propos se limitait dans le cas d'espèce aux constructions susceptibles d'enlèvement ?

Certains auteurs y ont vu une affirmation du fait que, quoique réguliers, les travaux réalisés par le locataire et non susceptibles d'enlèvement ne bénéficieraient d'aucune indemnisation du bailleur en fin de bail⁵⁰. Cette thèse était justifiée par le fait que le bailleur n'avait rien demandé et que, de plus, celui-ci se verrait dans l'obligation d'indemniser des constructions qu'il n'avait pas voulues et dont il n'était peut-être même pas capable de supporter le coût financier⁵¹. Ainsi, selon ces auteurs, aucune indemnisation ne devait être accordée au preneur de bail pour ses travaux et ce, qu'ils soient ou non réguliers.

⁴⁸ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 196.

⁴⁹ N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, pp. 140 et s.

⁵⁰ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 195 ; Y. MERCHERS, *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 240 et 241 ; N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, p. 141.

⁵¹ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 195 ; Y. MERCHERS, *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 240 et 241 ; N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail »,

D'autres, au contraire, estimaient qu'il serait inéquitable de priver le locataire d'une indemnisation dans la mesure où ses travaux étaient réguliers et avaient donc été approuvés par le bailleur. Ils interprétaient l'arrêt de la Cour de Cassation de 1991 comme estimant que la théorie de l'enrichissement sans cause ne pouvait s'appliquer mais que la Cour n'en excluait pas moins une indemnisation sur une autre base. Ainsi, ils octroyaient au preneur de bail une indemnité sur base de la théorie des impenses pour ces constructions indissociables de la chose principale, effectuées lors de travaux réguliers⁵².

La théorie des impenses distingue les impenses nécessaires, utiles et voluptuaires⁵³. Chaque type d'impense donnant lieu ou non à une indemnisation.

Les impenses nécessaires, sans lesquelles le bien aurait péri ou subi de graves dégradations, auraient dans tous les cas dû être exposées par le bailleur lui-même⁵⁴. Ainsi, le locataire se serait vu octroyer une indemnité couvrant le coût des matériaux ainsi que le coût de la main d'œuvre.

Les impenses utiles, apportant une plus-value au bien, se voient quant à elle indemnisées à hauteur de la plus-value du bien au terme du contrat de bail, à condition que cette dernière ne soit pas supérieure au coût réel des travaux.

Enfin, les impenses voluptuaires, étant de simples dépenses améliorant le confort du locataire, sont très subjectives et ne donnent donc lieu à aucune indemnité.

Quant aux travaux irréguliers et non susceptibles d'enlèvement, l'unanimité règne sur le fait qu'aucune indemnité ne doit être octroyée à leur constructeur. En effet, sur base des dispositions relatives au contrat de bail, le preneur de bail ayant réalisé ces constructions de manière irrégulière a commis une faute contractuelle et ainsi ne mérite aucune indemnité⁵⁵.

Force est de constater que resurgit donc, dans l'hypothèse des travaux indissociables de la chose principale, l'utilité de la distinction entre travaux réguliers et irréguliers. Ou du moins présente-t-elle un intérêt certain quant à l'indemnisation octroyée au locataire par les adeptes de la théorie des impenses.

La fin du bail et son contentieux, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, p. 141.

⁵² N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, pp. 139 et s. ; M. LA HAYE, « L'accession et le bail à loyer », *J.T.*, 1950, pp. 121 et s.

⁵³ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 194.

⁵⁴ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 194.

⁵⁵ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, pp. 195 et s. ; N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, pp. 140 et s.

Une autre théorie a toutefois été développée par N. VERHEYDEN-JEANMART et M. CLAVIE. Ces auteurs estiment que l'application de la théorie des impenses ne se justifie pas. Elles expliquent que les impenses nécessaires correspondant aux travaux nécessaires n'ont aucune raison d'être réalisées par le locataire étant donné qu'il s'agit d'une obligation incombant au bailleur en vertu de l'article 1720 du Code civil⁵⁶. Si le locataire venait à réaliser de tels travaux « nécessaires », il lui faudrait obligatoirement une autorisation du bailleur. Elles estiment, par conséquent, que seule la théorie de l'enrichissement sans cause trouve à s'appliquer à ce type de travaux⁵⁷.

A nos yeux, cette dernière théorie, plus moderne, est la plus prometteuse. En effet, ce système permettrait de simplifier le régime de l'indemnisation des travaux réalisés par le preneur de bail en généralisant l'application de la théorie de l'enrichissement sans cause.

iv. Les solutions consacrées par le législateur en matière de bail commercial et de bail à ferme

Comme une bonne partie des auteurs de doctrine, nous préconisons également une intervention législative afin de mettre fin aux controverses concernant le bail d'habitation. D'ores et déjà, nous regrettons que de telles dispositions n'aient pas été envisagées dans les réformes du droit du bail réalisées par les législateurs des Régions de Bruxelles-Capitale et Wallonne. A fortiori, cette intervention législative serait utile quand on constate la simplicité des régimes prévus par le législateur en matière de bail commercial et de bail à ferme.

Cette sous-section du présent travail est consacrée à quelques brèves explications des régimes en vigueur.

A. Le bail commercial

Concernant le bail commercial, le législateur a prévu dans les articles 7 à 9 de la Loi sur les baux commerciaux le droit pour le locataire de réaliser les travaux utiles à son entreprise avec l'accord du bailleur ou du juge de paix. En effet, le locataire doit notifier par courrier recommandé ou exploit d'huissier son intention de réaliser des travaux dans l'immeuble loué au bailleur ainsi que lui fournir les plans et devis. Le bailleur aura ensuite trente jours afin de s'opposer aux travaux. Si le bailleur s'y oppose effectivement, le locataire bénéficiera alors d'un délai de trente jours afin de saisir le juge de paix si ce refus est injustifié⁵⁸.

⁵⁶ Section IV, iv du présent travail.

⁵⁷ N. VERHEYDEN-JEANMART et M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, pp. 142 et s.

⁵⁸ L. OLIVIER, *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2014, pp. 131 et s.

Il existe toutefois certaines conditions : les travaux doivent être nécessaires à l'exploitation du bien loué, ne pas dépasser un coût équivalant à 3 ans de loyer, et enfin, ne pas menacer la sécurité, salubrité et l'esthétique de l'immeuble principal⁵⁹.

Si ces constructions ont été réalisées dans les règles, c'est-à-dire avec l'accord du bailleur ou du juge de paix, le bailleur ne pourra pas à l'issue du bail exiger la destruction des ouvrages réalisés par le preneur de bail. Il pourra, en revanche, s'opposer à la destruction des ouvrages par le locataire.

Si les constructions sont toujours en place à l'issue du bail, le bailleur devra indemniser le preneur. Pour ce faire, il a un droit d'option : soit il rembourse la valeur des matériaux et de la main d'œuvre, soit il rembourse la plus-value apportée à l'immeuble⁶⁰.

En revanche, si le locataire n'a pas réalisé les constructions avec l'accord du bailleur ou du juge de paix, le bailleur bénéficiera une fois de plus d'une option mais cette fois toute différente. Il pourra soit exiger la remise du bien dans son état originel, soit conserver les ouvrages et ce sans aucune indemnité pour le preneur de bail⁶¹.

B. Le bail à ferme

En ce qui concerne le bail à ferme, les règles diffèrent quelque peu. Le locataire a le droit d'effectuer les travaux nécessaires à l'habitabilité ou utiles à l'exploitation tant que ceux-ci sont conformes à la destination du bien donné en location, mais uniquement à certaines conditions⁶² : ces travaux doivent être utiles à l'exploitation du bien loué, nécessaires à l'habitabilité et enfin conformes à la destination du bien principal.

Les dispositions applicables à ce type de baux sont les articles 25 et suivants de la Loi sur le bail à ferme. Quand arrive le terme du contrat de bail, ni le preneur ni le bailleur ne peuvent exiger la destruction des ouvrages réalisés en cours de bail. L'indemnisation de ces travaux varie quant à elle suivant que ces travaux avaient été autorisés par le bailleur ou non suivant les articles 26 et suivants de la Loi sur le bail à ferme⁶³.

Si ceux-ci avaient été autorisés par écrit par le bailleur, le fermier ne disposera plus du droit de les détruire, une indemnité égale à la plus-value apportée au bien sera due au fermier⁶⁴.

⁵⁹ L. OLIVIER, *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2014, pp. 131 et s.

⁶⁰ L. OLIVIER, *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2014, p. 132.

⁶¹ L. OLIVIER, *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2014, pp. 131 et s.

⁶² Y. MERCHIEERS, *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015, p. 244 ; Loi du 4 novembre 1969 relative aux baux à ferme, *M.B. 25 novembre 1969*, art. 25 ; L. OLIVIER, *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2014, pp. 122 et s ; P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 338 et s. ; M. VAN DIEVOET, *Le bail à ferme en Belgique*, Louvain, C. Peeters, 1913, pp. 240 et s ; L. OLIVIER, *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2014, p. 122.

⁶³ Y. MERCHIEERS, *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015, p. 249.

⁶⁴ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 335 et s.

Ainsi, sur base de la théorie de l'enrichissement sans cause, le fermier a le droit à une indemnisation pour ses constructions et ouvrages.

En revanche, s'il n'avait point obtenu un tel accord, le fermier est réellement propriétaire de ses constructions et peut les détruire, les modifier, etc. en cours de bail. Une exception est toutefois à noter, dans ce cas, le bailleur pourra intervenir en cours de bail afin de donner son accord sur les constructions et ainsi mettre en œuvre l'accession. Le fermier n'en sera alors plus le propriétaire et ne pourra plus les détruire ou les modifier à sa guise. Si aucun accord du bailleur n'est intervenu, ce dernier pourra en demander l'enlèvement en fin de bail⁶⁵.

Concernant l'indemnité due pour ces constructions en fin de bail, il est à noter qu' : « A défaut de stipulation contraire des parties, le montant de l'indemnité sera de la valeur des constructions à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué »⁶⁶. Ainsi, comme l'explique M. VAN DIEVOET, il s'agira de la valeur des constructions par rapport à la destination du bien diminuée de l'usage qui en a été fait en cours de bail, sans que cette indemnité ne puisse dépasser le coût réel des travaux effectués par le preneur de bail⁶⁷. C'est ce que consacre l'article 26 de la loi sur le bail à ferme : l'indemnisation de la plus-value apportée au bien⁶⁸.

Le régime d'indemnisation des constructions est d'autant plus favorable au fermier si celui-ci avait obtenu l'accord du bailleur pour les réaliser, en effet, cette indemnité sera égale à la plus-value apportée au bien mais ne pourra être inférieure à leur coût non amorti (un amortissement forfaitaire est d'ailleurs prévu par la loi à un taux de 4 pourcents par an)⁶⁹.

S'il s'avérait que ces travaux avaient été réalisés en contravention à la loi, le preneur pourrait être obligé à remettre le bien dans son pristin état sans préjudice des dommages et intérêts en fin de bail⁷⁰.

IV. Les différents régimes d'indemnisation

Comme précédemment introduit, la présente section a pour objet de donner quelques informations supplémentaires au lecteur quant aux différents régimes d'indemnisation en vigueur.

⁶⁵ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 336 et s.

⁶⁶ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, p. 337.

⁶⁷ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, p. 337. ; M. VAN DIEVOET, *Le bail à ferme en Belgique*, Louvain, C. Peeters, 1913, pp. 240 et s.

⁶⁸ Y. MERCHERS, *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015, p. 249.

⁶⁹ F. VAN MALLEGHEM ET H. VAN MALLEGHEM, « Les droits et obligations du preneur », in *Le bail à ferme un état des lieux*, Brugge, Die Keure, 2015, pp. 190 et s.

⁷⁰ Y. MERCHERS, *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015, p. 249.

i. Le régime de droit commun

Bien que précédemment abordée, la question de l'indemnisation est à notre sens une thématique complexe qu'il nous semble opportun de synthétiser dans la présente sous-section. En effet, elle donne lieu à de multiples controverses qui, comme démontré ci-dessus, n'ont pas été apaisées par la récente jurisprudence de la Cour de Cassation en la matière.

Ainsi, ne serait-ce que sur le fondement juridique d'une possible indemnisation des constructions susceptibles d'enlèvement, maintenues en fin de bail par le bailleur, la doctrine s'oppose : certains prônent une application de l'article 555 du Code civil sensu stricto ce qui amènerait à une indemnisation du locataire tant pour le coût des matériaux que pour le coût de la main d'œuvre.

D'autres se basent au contraire sur la théorie de l'enrichissement sans cause pour octroyer une indemnité au locataire égale à la plus-value apportée au bien en fin de bail, à condition que celle-ci ne soit pas supérieure au coût réel des travaux.

Alors que la Cour de cassation dans son arrêt de 1991 avait consacré la théorie de l'enrichissement sans cause, elle est revenue sur cette consécration dans son arrêt de 2012 en se basant cette fois sur l'article 555 du Code civil pour octroyer une indemnisation au preneur de bail. Ainsi la controverse reste vive.

Évidemment, l'autre option du bailleur en cas de constructions susceptibles d'enlèvement reste ouverte : la demande de la destruction des constructions par et aux frais du preneur de bail. En effet, il serait injuste d'obliger le bailleur à conserver ces constructions qu'il n'a jamais souhaitées.

Concernant le cas des constructions indissociables de la chose principale, une distinction est à faire entre les travaux réguliers et irréguliers. Les travaux irréguliers et indissociables ont été considérés unanimement comme non-indemnisables sur base des règles relatives au contrat de bail⁷¹.

Tandis que les travaux réguliers donnent lieu à une seconde controverse : certains estiment que même réguliers (c'est-à-dire même en cas d'accord du bailleur), ceux-ci ne devraient pas être indemnisés en ce qu'ils sont indissociables, ils ne laissent plus de droit d'option au bailleur, ce qui équivaldrait à condamner le bailleur à indemniser des travaux qu'il n'a pas demandé et dont il n'est peut-être pas à même de supporter le coût.

D'autres, en revanche, estiment qu'une indemnisation devrait être due en cas de travaux réguliers sur base de la théorie des impenses : une indemnisation égale au coût des matériaux et de la main d'œuvre en cas d'impenses nécessaires, une indemnisation égale à la plus-value du bien en fin de bail en cas d'impenses utiles, et aucune indemnisation en cas d'impenses voluptuaires⁷².

⁷¹ F. LOOSEN, « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4, p. 196.

⁷² Cfr section précédente.

Une fois de plus, rappelons qu'une intervention législative afin d'encadrer définitivement le sort de ces constructions serait la bienvenue et apporterait bien plus de sécurité juridique.

ii. Les clauses particulières dans le contrat

La présence d'une clause contractuelle au sein du contrat de bail, rédigé par les parties, est en réalité, selon nous, la meilleure alternative. En effet, les dispositions législatives relatives au bail étant pour la plupart supplétives, les parties sont tout à fait à même de prévoir certaines dérogations dans leur contrat de bail.

Tous les auteurs et la jurisprudence s'accordent à dire que, si un régime différent du régime de droit commun a été prévu par les parties dans leur contrat de bail, c'est ce régime qui devra être appliqué⁷³.

Si les parties souhaitent viser ce cas de figure dans leur convention, il est opportun non seulement de viser la possibilité, ou l'impossibilité, de laisser au locataire le choix de réaliser des travaux dans le bien loué, mais également le sort qui sera réservé à ces constructions à la fin du bail, et, en outre, de déterminer la méthode d'indemnisation applicable. En effet, en matière de bail d'habitation, le bailleur a tout à fait la possibilité d'interdire au preneur de bail d'effectuer des travaux dans l'immeuble loué⁷⁴.

iii. Les réparations locatives

Les réparations locatives sont visées aux articles 1720 et 1754 du Code civil⁷⁵. Une liste non exhaustive en est dressée à l'article 1754 du Code civil, cependant, celle-ci peut paraître obsolète.

Les réparations locatives sont à la charge du locataire, elles ne donnent pas lieu à une indemnisation pour le locataire en fin de bail. Eu égard au caractère limité du présent travail, il ne semble pas approprié de s'étendre plus longuement sur cette thématique.

⁷³ Y. MERCHERS, *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 244 et s.

⁷⁴ Y. MERCHERS, *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015, p. 245.

⁷⁵ M. DAMBRE, « L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille et conformément à la destination convenue », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. BENOIT, I. DURANT, P.-A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE ET P. WERY, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 240 ; M. DAMBRE, « Rechten van verbintenis van de huurder » in M. DAMBRE, B. HUREAU, en S. STIJNS, (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015 ; M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. BENOIT, I. DURANT, P.-A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE ET P. WERY, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 270.

iv. Les réparations nécessaires à charge du bailleur

Les réparations nécessaires à charge du bailleur sont visées par les articles 1719 et 1720 du Code civil⁷⁶. Le bailleur est tenu aux réparations nécessaires hormis les réparations locatives incombant au preneur de bail. Le locataire devra informer le bailleur de toute réparation à effectuer dans ce cadre. La question de savoir si le locataire peut les effectuer lui-même sans autorisation du bailleur ou du juge reste controversée. Il s'agira dans ce cas plutôt d'une gestion d'affaire dont les conditions devront être remplies afin de pouvoir bénéficier du remboursement des frais exposés⁷⁷.

Il est somme toute assez risqué pour le preneur de bail de s'aventurer à effectuer lui-même les travaux, sans s'être assuré d'avoir un accord écrit du bailleur ou du juge, puisqu'il faudra ensuite apporter la preuve des dégâts qui auraient pu être causés sans son intervention ainsi que de l'urgence de la situation.

Il ne s'agit pas d'une réparation sujette à l'application des dispositions faisant l'objet du présent travail, c'est pourquoi le propos sera limité à ces quelques lignes.

v. Les constructions en vue de l'usage et de l'aménagement des lieux loués

Dans le cadre du bail commercial, comme précédemment explicité, la possibilité pour le locataire de réaliser des travaux afin de pouvoir exercer son activité est un droit soumis à l'approbation du bailleur ou du juge de paix. Il en va de même en matière de bail à ferme : à certaines conditions également, le preneur de bail a le droit de réaliser certains aménagements utiles à son exploitation. Qu'en est-il en matière de bail d'habitation ?

Si la convention de bail est muette au sujet des travaux autorisés ou non pour le locataire, une certaine doctrine, dont fait partie YVETTE MERCHERS, estime que le locataire peut réaliser tous les « travaux nécessaires ou utiles à sa jouissance »⁷⁸. Toutefois, certaines limites viennent tempérer ce droit.

⁷⁶ M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. BENOIT, I. DURANT, P.-A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE ET P. WERY, Bruxelles, La Charte, 2006, pp. 271 et s ; R. KRUTHOF, « Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué », note sous Cass (1^{ere} ch.) du 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966, p. 57.

⁷⁷ M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. BENOIT, I. DURANT, P.-A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE ET P. WERY, Bruxelles, La Charte, 2006, pp. 271 et s ; R. KRUTHOF, « Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué », note sous Cass (1^{ere} ch.) du 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966, p. 57.

⁷⁸ Y. MERCHERS, *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 245 et s.

Comme précédemment développé, le locataire a certaines obligations en vertu du droit du bail. Notamment, il se doit, lors de la réalisation de ses travaux, de respecter la destination du bien et de ne pas porter atteinte à la substance du bien donné en location. Il devra de plus restituer le bien dans son pristin état en fin de bail. En outre, le preneur de bail a une obligation d'agir en bon père de famille. Ainsi, son droit de construction est-il tempéré par ses obligations légales et conventionnelles.

Si le preneur ne respecte pas ses obligations, il commet alors une faute contractuelle susceptible d'engendrer à sa charge des dommages et intérêts en faveur du bailleur⁷⁹.

V. Comparaison avec les régimes applicables aux bénéficiaires de droits réels

A divers égards, la comparaison entre les bénéficiaires de certains droits réels et le locataire est envisageable. Comme précédemment démontré, selon une doctrine belge dominante, le preneur de bail peut être considéré comme propriétaire des constructions réalisées par lui durant la jouissance du bien loué. Il dispose à cet effet de certaines prérogatives sur ces constructions telles que le droit de les détruire, de les modifier, ou de les hypothéquer, tout cela en cours de bail.

Cette section du présent ouvrage est destinée à envisager les régimes applicables aux constructions réalisées par les bénéficiaires de droits réels concédés sur le fonds d'autrui et de les comparer aux régimes applicables au locataire.

L'avant-projet de loi réformant le droit des biens n'est pas sans incidence sur cette partie du présent travail, ainsi il sera également opportun d'aborder certaines modifications susceptibles d'intervenir suite à cette réforme.

i. L'emphytéote

Nul besoin de rappeler en quoi consiste le droit d'emphytéose. Toutefois, une comparaison s'impose avec le preneur de bail. Leurs régimes sont à quelques égards comparables.

Comme le rappelle JACQUES HANSENNE, le bail emphytéotique consiste en un « bail de longue durée », car en effet il s'étend sur une durée minimale de 27 ans et maximale de 99 ans. En outre, l'emphytéote paye une redevance au bailleur emphytéotique. Toutefois, l'emphytéote bénéficie de droits plus étendus que ceux du preneur de bail. Il est vrai que, durant sa jouissance, l'emphytéote exerce toutes les prérogatives d'un propriétaire⁸⁰.

⁷⁹ Y. MERCHIEERS, *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 245 et s.

⁸⁰ J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, pp. 27 et s., n° 3.14.; Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de*

Le droit pour lui d'ériger des constructions pendant la durée de sa jouissance n'est nullement contesté. Le régime qui leur est applicable est d'ailleurs clairement établi dans la loi du 10 janvier 1824 relative au droit d'emphytéose. Contrairement au locataire, l'emphytéote peut modifier la destination du bien, ceci s'explique notamment par la durée de sa jouissance⁸¹, sous réserve de ne pas diminuer la valeur du bien⁸². Cette disposition de la loi sur l'emphytéose a notamment été reprise par le législateur dans son avant-projet de loi réformant le Code civil⁸³.

Selon VINCENT SAGAERT, une autre différence est à noter : seul l'emphytéote a le droit d'hypothéquer les constructions qu'il a érigées⁸⁴. Notons toutefois que cette position n'est pas partagée par la majorité des auteurs⁸⁵. P. LEVIE estime, au contraire, que ce droit est également accordé au preneur du bail, mais tout comme l'emphytéote, il doit concéder par la même occasion la part de son droit y afférent⁸⁶.

Similairement au locataire, l'emphytéote a le droit de retirer les constructions qu'il a érigées, de sa propre initiative. Cependant, le bailleur emphytéotique possède un droit de rétention sur ces dernières, si l'emphytéote lui doit encore certaines sommes. Si, en revanche, l'emphytéote ne souhaite pas démolir ce qu'il a érigé, le bailleur emphytéotique ne peut l'y contraindre mais ne sera alors pas tenu de les indemniser⁸⁷. L'article 8 de la loi de 1924 sur le droit d'emphytéose dispose d'ailleurs que l'emphytéote ne peut contraindre le bailleur emphytéotique à l'indemniser pour les constructions qui subsisteraient sur le fonds en fin de droit⁸⁸. En revanche, le bailleur emphytéotique bénéficie d'un droit d'option également en ce qu'il peut décider de maintenir les constructions réalisées par l'emphytéote ou de les détruire⁸⁹.

*loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil, version datant du 7 décembre 2017, art 197 ; P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 358 et s.*

⁸¹ V. SAGAERT, « La location et le droit des biens », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. BENOIT, I. DURANT, P.-A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE ET P. WERY, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 61 ; P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 358 et s.

⁸² Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *M.B. 10 janvier 1824*, art. 3.

⁸³ Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017, art. 187.

⁸⁴ V. SAGAERT, « La location et le droit des biens », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. BENOIT, I. DURANT, P.-A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE ET P. WERY, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 64.

⁸⁵ Cfr section II, ii du présent travail ; P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, p. 351.

⁸⁶ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 361 et s.

⁸⁷ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *M.B. 10 janvier 1824*, arts. 7 et 8 ; J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 23, n° 3.3.

⁸⁸ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *M.B. 10 janvier 1824*, art. 8.

⁸⁹ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, p. 363.

Dans son avant-projet de loi portant insertion du nouveau Livre II concernant le droit des biens, le législateur a pris l'heureuse initiative de changer le régime d'indemnisation des constructions. En effet, il était peu équitable que l'emphytéote, malgré l'investissement parfois élevé dans des constructions réalisées sur le terrain d'autrui, ne puisse en aucun cas récupérer une partie de ses coûts.

En 2017, le législateur a donc envisagé de modifier cela. Dans l'article 191 de son avant-projet de loi, il a consacré le droit à l'indemnisation pour les constructions réalisées par l'emphytéote, que le bailleur emphytéotique souhaiterait conserver en fin de droit, sur base de la théorie de l'enrichissement sans cause. De plus, il octroie à l'emphytéote un droit de rétention sur ces constructions jusqu'à indemnisation⁹⁰.

Nous ne pouvons qu'approuver cette réforme qui nous semble être opportune dans une société qui a évolué. Le Code civil à certains égards pouvait paraître obsolète et inadapté. En effet, la société de 1804 n'est pas celle d'aujourd'hui. Il n'est point nécessaire de rappeler les évolutions technologiques qui ont eu lieu en 214 ans. Même les conventions entre parties n'ont plus les mêmes objets et utilités. Les besoins des personnes ont évolué au cours des siècles et ne serait-ce que les « aménagements utiles » ne sont plus les mêmes en matière de bail. Une fois de plus, il nous semble toutefois regrettable qu'un régime adapté n'ait point été prévu en matière de bail d'habitation.

Il semble que le législateur tente de mettre fin aux différentes controverses toujours présentes concernant l'indemnisation des bénéficiaires de droits réels pour les constructions érigées au cours de leur jouissance. Nous ne pouvons que souhaiter la mise en vigueur d'un tel avant-projet.

ii. Le superficiaire

Le droit de superficie est règlementé par la loi du 10 janvier 1824. Il s'agit en réalité d'une renonciation à l'accession selon JACQUES HANSENNE⁹¹. Une similitude avec le bail apparaît d'ores et déjà puisqu'au début de ce travail il a été question de l'application du droit d'accession par le biais de l'article 555 du Code civil aux constructions érigées par le preneur de bail.

⁹⁰ Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, datant du 7 décembre 2017, art 191.

⁹¹ J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 18, n° 3.4.

Tout comme le bail, le droit de superficie n'est que temporaire, étant donné qu'il ne peut excéder une durée de 50 ans. Toutefois, il diffère en ce qu'il s'agit pour le superficiaire du droit d'ériger des constructions sur le terrain d'autrui. Le but premier de la convention n'est donc pas le même dans un contrat de bail que lorsqu'un droit de superficie est accordé. Autre distinction à noter : le droit de superficie peut être concédé à titre onéreux ou à titre gratuit, tandis que le bail est toujours concédé à titre onéreux⁹².

Le sort des constructions érigées par le superficiaire est prévu dans la loi de 1824⁹³. Il n'est pas permis au propriétaire du sol, lors de l'expiration du droit de superficie, d'exiger la démolition des constructions réalisées par le superficiaire. C'est en réalité le but premier de la convention que d'ériger des constructions sur ce terrain⁹⁴. Pendant toute la durée de son droit, le superficiaire est donc véritablement propriétaire des constructions qu'il a érigées, il s'agit là d'un constat clairement établi par PIERRE LEVIE, mais également par AUBRY ET RAU⁹⁵.

Contrairement au régime applicable actuellement au bail emphytéotique, le propriétaire du sol devra indemniser ces constructions mais uniquement pour la valeur qu'elles ont encore à l'issue du droit. De plus, il ne dispose pas du droit d'en demander la destruction, cette conclusion peut être tirée aussi bien de l'économie du contrat, dont le but premier est d'ériger des constructions sur le sol d'autrui, mais également de la loi du 10 janvier 1824. Messieurs DE PAGE et LEVIE l'ont d'ailleurs clairement rappelé⁹⁶. Cependant, une exception est à noter, ces dispositions législatives ne sont que supplétives de la volonté des parties, ainsi, si une clause contractuelle avait été insérée dans le contrat de superficie attestant que le propriétaire du sol pourrait demander la destruction des ouvrages en fin de droit, c'est cette clause même qui devra être respectée et non point le texte de loi.

Ainsi, le régime d'indemnisation applicable aux constructions érigées par le superficiaire est basé sur la valeur des constructions en fin de droit. Tandis qu'en matière de bail, l'indemnisation se basera plutôt sur la plus-value apportée au bien. Il diffère encore du régime d'indemnisation applicable aux constructions non susceptibles d'enlèvement en matière de bail puisque celles-ci ne seront indemnisées que dans certains cas et suivant la théorie des impenses. Autre distinction, le superficiaire bénéficiera d'un droit de rétention jusqu'à indemnisation.

⁹² V. SAGAERT, « La location et le droit des biens », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. BENOIT, I. DURANT, P.-A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE ET P. WERY, Bruxelles, La Chartre, 2006, pp. 64 et s.

⁹³ Loi du 10 janvier 1824, *M.B. 10 janvier 1824*, art. 6 ; J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 22, n° 3.10.

⁹⁴ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, op cit, p. 379.

⁹⁵ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, op cit, pp. 368 et s.

⁹⁶ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, op cit, pp. 381 et s.

Dans son avant-projet de loi, le législateur consacre une autre technique d'indemnisation : celle de l'enrichissement sans cause⁹⁷. Ainsi, les régimes applicables au superficiaire et au preneur de bail seront similaires. Le superficiaire bénéficie, en outre, toujours de son droit de rétention.

Une attention particulière doit être accordée à la notion de superficie-conséquence. Celle-ci diffère du droit classique de superficie en ce qu'elle est « au service »⁹⁸ d'un autre droit. Cette notion trouve à s'appliquer tant dans un droit d'emphytéose que dans un droit d'usufruit, ou même, selon J. HANSENNE, dans un bail⁹⁹. Déjà, en 1951, cette notion était également envisagée par PIERRE LEVIE qui l'appliquait notamment en matière de bail, bail à ferme ou encore d'usufruit, afin de concéder un droit de propriété aux bénéficiaires de droits réels ou personnels sur les constructions qu'ils avaient érigées sur le fonds d'autrui, pendant la durée respective de leur droit¹⁰⁰.

Il s'agit en réalité d'une propriété temporaire accordée au constructeur des ouvrages, titulaire d'un des droits précités, pendant toute la durée de son droit. C'est uniquement à l'expiration dudit droit que jouera l'accession en faveur du propriétaire du sol ou de la chose principale.

Toutefois, si le bénéficiaire de droit réel souhaite user de son droit de superficie-conséquence pour aliéner sa construction, il ne pourra le faire qu'en aliénant de même la partie de son droit réel y afférent. C'est le principe même du droit de superficie-conséquence que d'être l'accessoire du droit réel principal. Ainsi, il semble logique que, si le bien sur lequel porte cette superficie-conséquence est aliéné, la partie du droit réel s'y rapportant le soit également. Cela permettra notamment pour le propriétaire du fonds de récupérer l'intégralité de sa propriété en fin de droit.

Cette notion de superficie-conséquence a d'ailleurs été consacrée par le législateur dans la nouvelle réforme du code civil concernant les droits réels¹⁰¹.

⁹⁷ Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017, art. 203.

⁹⁸ J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 27, n° 3.14.

⁹⁹ J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 19, n° 3.4.

¹⁰⁰ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, op cit, pp. 368 et s.

¹⁰¹ Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017, art. 197.

Dans l'exposé des motifs de cet avant-projet de loi, il faut relever que les rédacteurs ont pris le parti de « rester ouvert sur la nature des droits principaux qui peuvent être source d'un droit de superficie-conséquence : cela peut, à titre d'exemple, être un droit réel, un droit personnel, un droit administratif »¹⁰². Ainsi, osons-nous espérer que cette disposition sera étendue au preneur de bail afin que soient consacrées ses prérogatives de propriétaire sur les constructions qu'il aurait érigées au cours de sa jouissance.

iii. L'usufruitier

VINCENT SAGAERT constate que l'usufruit et le bail sont de plus en plus semblables¹⁰³.

Il existe toutefois des différences. La plus évidente consiste en la durée du droit qui, en cas d'usufruit, est viager.

La seconde différence est le caractère onéreux ou gratuit applicable à l'usufruit, tandis que comme rappelé précédemment, le bail est toujours onéreux.

DE PAGE remarque une troisième différence, selon lui, le pouvoir de l'usufruitier par rapport au droit de construire serait plus important que celui du preneur de bail en ce que, dans certains cas, la destination du bien en matière d'usufruit n'est pas tout à fait claire¹⁰⁴. En matière de bail, il semble que la destination du bien soit toujours clairement établie. Toutefois, en matière d'usufruit, quand celle-ci n'est pas clairement déterminée, il apparaît que l'usufruitier peut ainsi réaliser plus de constructions de différents types sans risquer de contrevenir à la destination du bien. Ce qui lui laisse un pouvoir plus grand que celui du preneur de bail.

Il est à noter que l'avant-projet de loi réformant les droits réels mentionne l'application du concept de superficie-conséquence également en matière d'usufruit. Ainsi, l'usufruitier est propriétaire des constructions qu'il a érigées pendant toute la durée de son droit d'usufruit¹⁰⁵. Il a donc le droit de les aliéner, les hypothéquer, etc. PIERRE LEVIE lui accordait déjà ce droit dans son ouvrage datant de 1951¹⁰⁶, il ne s'agit donc pas d'une réelle nouveauté en doctrine, toutefois cette consécration législative est opportune et permettra sans doute de mettre un terme aux controverses.

¹⁰² Commentaire sur l'article 197, in l'Exposé des motifs de l'Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017, p. 433.

¹⁰³ V. SAGAERT, « La location et le droit des biens », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. BENOIT, I. DURANT, P.-A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE ET P. WERY, Bruxelles, La Charte, 2006, pp. 60 et 61.

¹⁰⁴ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 342 et s.

¹⁰⁵ Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017, arts. 157 et 197 ; P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951, pp. 346 et s.

¹⁰⁶ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, op cit, pp. 346 et s.

Toutefois, une condition lui est imposée : céder par la même occasion la partie de son droit d'usufruit portant sur le bien aliéné. N'étant pas le *Verus Dominus*, il est évident qu'il ne peut céder ses constructions qu'avec son droit sur celles-ci, la propriété intégrale en revient, en réalité, en fin de droit, au nu-propiétaire.

Le cas de l'indemnisation de l'usufruitier est un peu plus controversé. Selon PIERRE LEVIE, le nu-propiétaire a toujours le droit d'obliger l'usufruitier à enlever ses constructions si celles-ci sont susceptibles d'enlèvement¹⁰⁷.

J. HANSENNE, dans son ouvrage sur l'accession, évoque l'application de l'article 599 du Code Civil aux constructions érigées par l'usufruitier. Selon cet article, ce dernier ne disposerait d'aucune possibilité pour réclamer une indemnité pour les constructions érigées par lui durant la jouissance de son droit¹⁰⁸. Il s'agit là d'une solution notamment appliquée par la jurisprudence française¹⁰⁹. Il estime que cette solution n'est pas équitable et qu'au contraire cet article ne se rapporte qu'aux « améliorations » apportées par l'usufruitier au bien et non aux travaux, parfois conséquents, que celui-ci aurait réalisés. Ainsi, il applique à l'usufruitier une technique de catégorisation analogue à celle préalablement abordée dans ce travail concernant le locataire.

Pour les travaux susceptibles d'enlèvement que le nu-propiétaire souhaite conserver, J. HANSENNE estime que l'article 555 du Code civil s'applique et qu'ainsi il devrait une indemnisation à l'usufruitier pour ses travaux. C'est notamment la position adoptée par la doctrine française ainsi que par la doctrine et la jurisprudence belge¹¹⁰. Concernant les travaux indissociables, en revanche, comme en matière de bail, la théorie des impenses devrait s'appliquer selon lui¹¹¹.

L'avant-projet de réforme du Code civil semble apporter un peu plus de clarté à cette situation. En effet, il accorde à l'usufruitier une indemnisation sur base de l'enrichissement sans cause à trois conditions déterminées : premièrement, que les constructions aient été réalisées dans les limites de son droit ; deuxièmement, que les constructions aient été réalisées alors qu'il n'y était point obligé ; enfin, il doit avoir obtenu l'accord du nu-propiétaire pour les réaliser. Une quatrième condition est, selon nous, à ajouter. Elle semble évidente, mais il est important de la répéter : cette indemnisation ne saurait intervenir que si l'usufruitier, avant la fin de son droit, n'a pas exercé son droit de retirer ces ouvrages¹¹².

L'avant-projet de loi ajoute que « dans tous les autres cas, le nu-propiétaire acquiert la propriété des ouvrages et plantations à la fin du droit, sans indemnisation »¹¹³.

¹⁰⁷ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, op cit, pp. 349 et s.

¹⁰⁸ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, op cit, pp. 346 et s.

¹⁰⁹ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, op cit, pp. 348 et s.

¹¹⁰ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, op cit, pp. 348 et s.

¹¹¹ J. HANSENNE, « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, pp. 30 à 33, n° 3.17.

¹¹² Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017, art. 175.

¹¹³ Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017, art. 175, §2.

Nous pensons qu'il s'agit là d'une excellente initiative du législateur que d'avoir clarifié le sort des travaux réalisés par l'usufruitier en fin de droit. Il semble que les controverses seront ainsi, peut-être, enfin apaisées. De plus, la solution trouvée par le législateur au problème de l'indemnisation, nous paraît équitable. Le législateur « oblige » en quelque sorte l'usufruitier à demander l'accord au nu-propiétaire avant de réaliser les constructions, s'il souhaite en fin de droit en être indemnisé. Il aurait, selon nous, été quelque peu inéquitable que d'imposer au nu-propiétaire une indemnisation pour tous les travaux réalisés, quoique ceux-ci ne lui conviennent pas ou que leur coût soit trop élevé. Nous regrettons toutefois qu'une telle initiative n'ait pas été prise concernant le bail, matière tout aussi controversée.

VII. Propositions de solution

Mesdames VERHEYDEN-JEANMART et CLAVIE ont développé une ébauche de solution à ces controverses. Elles estiment que toutes les constructions réalisées par le preneur de bail et susceptibles d'enlèvement doivent faire l'objet d'une option du bailleur, et ce, qu'elles soient régulières ou non. Elles octroient ainsi au preneur de bail une indemnité équivalente à la plus-value apportée à l'immeuble, à condition que celle-ci ne soit pas supérieure au coût réel des travaux, sur base de la théorie de l'enrichissement sans cause¹¹⁴.

En effet, si les constructions sont irrégulières mais que le bailleur décide néanmoins de les conserver, elles estiment, selon nous, à juste titre, que l'on peut voir dans cette volonté de maintien des constructions une ratification à posteriori.

Concernant les travaux réguliers et indissociables, elles estiment que l'application de la théorie des impenses ne se justifie pas. Elles expliquent que les impenses nécessaires correspondent, en réalité, aux travaux nécessaires en matière de bail et que ces derniers n'ont donc aucune raison d'être réalisés par le locataire, étant donné qu'il s'agit d'une obligation incombant au bailleur en vertu de l'article 1720 du Code civil¹¹⁵. Si le locataire venait à réaliser de tels travaux « nécessaires », il lui faudrait obligatoirement une autorisation du bailleur. Par conséquent, seule la théorie de l'enrichissement sans cause trouve à s'appliquer à ce type de travaux¹¹⁶.

Comme la majorité des auteurs et de la jurisprudence, elles estiment que pour les travaux irréguliers et non susceptibles d'enlèvement, aucune indemnisation ne doit être accordée au preneur de bail. De la sorte, elles concluent à une généralisation de l'application de la théorie de l'enrichissement sans cause qui semble être, à leurs yeux, la solution la plus adéquate¹¹⁷.

¹¹⁴ N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, pp. 142 et s.

¹¹⁵ Section IV, iv du présent travail.

¹¹⁶ N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, pp. 142 et s.

¹¹⁷ N. VERHEYDEN-JEANMART ET M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de P.-A. FORIERS, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, p. 150.

C'est d'ailleurs cette théorie qui a été appliquée, dans l'avant-projet de loi portant insertion d'un Livre II dans le Code civil, à l'indemnisation des travaux réalisés par les bénéficiaires de droits réels¹¹⁸.

Au terme de ce travail, une conclusion s'impose à nous : la nécessité d'une intervention législative afin de mettre un terme définitif à toute ambiguïté. A fortiori regrettons-nous que la perche n'ait pas été saisie, lors de la réforme du Code civil, pour mettre fin à cette imprécision quant à la source et la méthode de l'indemnisation des constructions du preneur de bail.

Humblement, nous proposons une harmonisation des méthodes d'indemnisation afin d'enfin simplifier cette matière. Une ébauche de solution trouverait, selon nous, son écho dans l'application uniforme de la théorie de l'enrichissement sans cause, excepté dans le cas des constructions indissociables et irrégulières qui ne méritent, à nos yeux, aucune indemnité.

VIII. Conclusion

Le législateur a, dans son avant-projet de loi insérant un Livre II dans le Code civil, résolu bon nombre de controverses concernant l'indemnisation des constructions réalisées par les bénéficiaires de droits réels.

Cet avant-projet semble être une heureuse initiative, qui était d'ailleurs réclamée par de nombreux auteurs de doctrine. Elle permettra de clarifier les régimes d'indemnisation et d'enfin peut être apaiser les controverses centenaires évoquées tout au long de ce travail.

Nous ne pouvons que souhaiter la concrétisation de ce projet et la mise en vigueur de cette réforme. Il nous semble toutefois regrettable que le législateur n'en ait point profité pour démêler les controverses analogues en matière de bail d'habitation.

Nous espérons qu'un jour une initiative similaire sera prise afin d'apaiser les tensions régnant dans cette matière et de clarifier les possibilités et les régimes d'indemnisation en matière de bail d'habitation.

En attendant, nous aspirons à ce que le parti pris du législateur, pour l'indemnisation sur base de la théorie de l'enrichissement sans cause des constructions érigées par les bénéficiaires de droits réels, soit étendu en pratique par la jurisprudence et la doctrine au cas du preneur de bail.

Comme démontré dans ce travail, à bien des égards, le preneur du bail et les bénéficiaires de droits réels sont comparables et il serait regrettable que des régimes beaucoup trop disparates leur soient appliqués.

Nous saluons l'initiative du législateur en matière de droits réels et pensons qu'il s'agit là d'un excellent premier pas vers une modernisation nécessaire du droit des biens.

¹¹⁸ Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017.

BIBLIOGRAPHIE

A. Doctrine

- CLAVIE, M., « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », *Le droit commun du bail*, sous la direction de FORIERS, P.-A., Bruxelles, La Charte, 2006.
- DAMBRE, M., « Rechten van verbintenissen van de huurder » in DAMBRE, M., HUREAU, B., en STIJNS, S., (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015.
- DAMBRE, M., « L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille et conformément à la destination convenue », *Le droit commun du bail*, sous la direction de FORIERS, P.-A., Bruxelles, La Charte, 2006.
- DE BERSAQUES, A., « Statut juridique des constructions élevées par le preneur au cours du bail », note sous Comm. Liège, 6 janvier 1950, *R.C.J.B.*, 1951.
- DE LEVAL, G., « Constructions érigées par le preneur sur le terrain loué », *Rep. Not.*, Tome XIII, La procédure notariale, Livre II, Saisie Immobilière, Bruxelles, Larcier, 2011, n°69.
- HANSENNE, J., « Chapitre 8 : l'accession immobilière », in *Rep. Not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994.
- HANSENNE, J., « Examen de jurisprudence (1982 à 1988) : Les biens », in *R.C.J.B.*, 1990.
- HERVE, L., « Du sort et de l'indemnisation des travaux irréguliers non susceptibles d'enlèvement effectués par le preneur, en droit commun du bail : « adhuc sub iudice lis est » ou tempête dans un verre d'eau ? », note sous J.P. Mouscron du 3 octobre 1994, *J.J.P.*, 1997.
- KRUTHOF, R., « Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué », note sous Cass (1ere ch.) du 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966.
- LA HAYE, M., « L'accession et le bail à loyer », *J.T.*, 1950, pp. 117 et s.
- LAMBRECHTS, J., « De rol van de ongerechtvaardigde verrijking bij verbeteringswerken aan gehuurde goederen », *R.W.*, 2015-16, liv. 28.
- LEGRAND, J., BRUSSELMANS, V., LATRAN, N., OLIVIER, L., MARISCAL, B., *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2016-2017.
- LEVIE, P., *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications universitaires de Louvain, 1951.

- LOOSEN, F., « Le sort des travaux, constructions et plantations réalisés par le preneur à la fin du bail et la jurisprudence de la Cour de cassation : un éternel recommencement ? », *R.G.D.C.*, 2015/4.
- MERCHERS, Y., « Le bail en général », *Répertoire notarial*, t. VIII, Les Baux, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 1997.
- MERCHERS, Y., *Le bail en général* (3^e ed.), Bruxelles, Larcier, 2015.
- OLIVIER, L., *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2014.
- SAGAERT, V., « La location et le droit des biens », *Le droit commun du bail*, sous la direction de FORIERS, P.-A., Bruxelles, La Chartre, 2006.
- VAN DIEVOET, M., *Le bail à ferme en Belgique*, Louvain, C. Peeters, 1913.
- VAN MALLEGHEM, F., et VAN MALLEGHEM, H., « Les droits et obligations du preneur », in *Le bail à ferme un état des lieux*, Brugge, Die Keure, 2015.
- VERHEYDEN-JEANMART, N., et CLAVIE, M., « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur à la fin du bail », in P-A FORIERS (dir.), *La fin du bail et son contentieux*, sous la direction de FORIERS, P.-A., Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998.

B. Jurisprudence

- Cass. 17 novembre 1883, *Pas.*, 1883, I, p. 367.
- Cass. 23 décembre 1943, *Pas.*, 1944, p. 123.
- Cass. 18 avril 1991, *Pas.*, 1991, I, p. 741.
- Cass. 31 mai 2012, *Pas.*, 2012, p. 1227.

C. Loi :

- Code civil.
- Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *M.B. 10 janvier 1824*.
- Loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux, *M.B. 10 mai 1951*.
- Loi du 4 novembre 1969 relative aux baux à ferme, *M.B. 25 novembre 1969*.
- Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017.
- Commentaire sur l'article 197, in l'Exposé des motifs de l'Arrêté Ministériel du 30 septembre 2017, *Avant-projet de loi portant insertion du Livre II : « Droit des biens » dans le nouveau Code Civil*, version datant du 7 décembre 2017.

