

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/loi/2020/02/04/2020A20347/justel>

Dossier numéro : 2020-02-04/19

Titre

4 FEVRIER 2020. - CODE CIVIL - LIVRE 3 : " Les biens "

Situation : Intégration des modifications en vigueur publiées jusqu'au 06-10-2023 inclus.

Source : JUSTICE

Publication : Moniteur belge du 17-03-2020 page : 15753

Entrée en vigueur : 01-09-2021

Table des matières

[LIVRE 3.](#) Les biens

[TITRE 1er.](#) - Dispositions générales

[Sous-titre 1er.](#) - Statut des dispositions

Art. 3.1-3.2

[Sous-titre 2.](#) - Dispositions générales relatives aux droits réels

Art. 3.3-3.6

[Sous-titre 3.](#) - Dispositions générales relatives à l'objet des droits réels

Art. 3.7-3.12

[Sous-titre 4.](#) - Dispositions générales relatives à l'acquisition et l'extinction des droits réels

Art. 3.13-3.17

[Sous-titre 5.](#) - Publicité des droits réels

[CHAPITRE 1er.](#) - Pouvoir de fait sur les biens

[Section 1re.](#) - Dispositions générales

Art. 3.18-3.22

[Section 2.](#) - Rôle probatoire de la possession

Art. 3.23-3.24

[Section 3.](#) - Rôle de protection de la possession

Art. 3.25

[Section 4.](#) - Rôle acquisitif de la possession

Art. 3.26-3.29

[CHAPITRE 2.](#) - Régime de la publicité foncière

Art. 3.30-3.34

[Sous-titre 6.](#) - Patrimoine

[CHAPITRE 1er.](#) - Généralités

Art. 3.35-3.36

[CHAPITRE 2.](#) - Comptes tiers

Art. 3.37

[TITRE 2.](#) - Classifications des biens

[Sous-titre 1er.](#) - Catégories générales

Art. 3.38-3.42

[Sous-titre 2.](#) - Classifications quant à l'usage ou à l'appropriation

Art. 3.43-3.45

[Sous-titre 3.](#) - Classification en immeubles ou meubles

Art. 3.46-3.49

[TITRE 3.](#) - Droit de propriété

[Sous-titre 1er.](#) - Dispositions générales

Art. 3.50-3.55

[Sous-titre 2.](#) - Dispositions générales relatives à la propriété mobilière

Art. 3.56-3.60

[Sous-titre 3.](#) - Dispositions générales relatives à la propriété immobilière

Art. 3.61-3.67

[TITRE 4.](#) - Copropriété

Art. 3.68

[Sous-titre 1er.](#) - Copropriété fortuite

Art. 3.69-3.75

[Sous-titre 2.](#) - Copropriété volontaire

Art. 3.76-3.77

[Sous-titre 3.](#) - Copropriété forcée

[CHAPITRE 1er.](#) - Dispositions générales

Art. 3.78-3.83

[CHAPITRE 2.](#) - Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis

[Section 1re.](#) - Dispositions générales

Art. 3.84-3.85

[Section 2.](#) - De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Art. 3.86

[Section 3.](#) - Des organes de l'association des copropriétaires

Art. 3.87-3.91

[Section 4.](#) - Des actions en justice - De la publicité - De l'opposabilité et de la transmission

Art. 3.92-3.96

[Section 5.](#) - De la dissolution et de la liquidation

Art. 3.97-3.99

[Section 6.](#) - Du caractère impératif

Art. 3.100

[TITRE 5.](#) - Relations de voisinage

[Sous-titre 1er.](#) - Troubles de voisinage

Art. 3.101-3.102

[Sous-titre 2.](#) - Clôture mitoyenne

Art. 3.103-3.113

[Sous-titre 3.](#) - Servitudes

[CHAPITRE 1er.](#) - Dispositions générales

Art. 3.114-3.116

[CHAPITRE 2.](#) - Servitudes du fait de l'homme

[Section 1re.](#) - Modes spécifiques d'acquisition

Art. 3.117-3.119

[Section 2.](#) - Droit et obligations des parties

Art. 3.120-3.125

[Section 3.](#) - Modes spécifiques d'extinction

Art. 3.126-3.128

[CHAPITRE 3.](#) - Servitudes légales

[Section 1re.](#) - Eaux

Art. 3.129-3.131

[Section 2.](#) - Distances

Art. 3.132-3.134

[Section 3.](#) - Enclave

Art. 3.135-3.137

[TITRE 6.](#) - Droit d'usufruit

[Sous-titre 1er.](#) - Définition, objet et durée

Art. 3.138-3.141

[Sous-titre 2.](#) - Droits des parties

Art. 3.142-3.149

[Sous-titre 3.](#) - Obligations des parties

Art. 3.150-3.157

[Sous-titre 4.](#) - Règles spécifiques d'extinction

Art. 3.158-3.161

[Sous-titre 5.](#) - Dispositions spécifiques concernant des biens particuliers

Art. 3.162-3.166

[TITRE 7.](#) - Droit d'emphytéose

[Sous-titre 1er.](#) - Définition, objet et durée

Art. 3.167-3.169

[Sous-titre 2.](#) - Modes spécifiques d'acquisition

Art. 3.170

[Sous-titre 3.](#) - Droits et obligations des parties

Art. 3.171-3.173

[Sous-titre 4.](#) - Modes spécifiques d'extinction

Art. 3.174-3.176

[TITRE 8.](#) - Droit de superficie

[Sous-titre 1er.](#) - Définition, objet et durée

Art. 3.177-3.180

[Sous-titre 2.](#) - Modes spécifiques d'acquisition

Art. 3.181-3.182

[Sous-titre 3.](#) - Droits et obligations des parties

Art. 3.183-3.185

[Sous-titre 4.](#) - Modes spécifiques d'extinction

Art. 3.186-3.188

Texte

[LIVRE 3.](#) Les biens

[TITRE 1er.](#) - Dispositions générales

[Sous-titre 1er.](#) - Statut des dispositions

Art. [3.1.](#) Droit supplétif

Les parties peuvent déroger aux dispositions du présent Livre, sauf s'il s'agit de définitions ou si la loi en dispose autrement.

[Art. 3.2.](#) Dispositions particulières - subsidiarité

Les dispositions du présent Livre ne préjudicient pas aux dispositions spéciales régissant des biens particuliers tels que les droits de propriété intellectuelle ou les biens culturels.

[Sous-titre 2.](#) - Dispositions générales relatives aux droits réels

[Art. 3.3.](#) Système fermé des droits réels

Seul le législateur peut créer des droits réels.

Les droits réels sont le droit de propriété, la copropriété, les droits réels d'usage et les sûretés réelles.

Les droits réels d'usage sont les servitudes, le droit d'usufruit, le droit d'emphytéose et le droit de superficie.

Les sûretés réelles, au sens du présent Livre, sont les privilèges spéciaux, le gage, l'hypothèque et le droit de rétention.

[Art. 3.4.](#) Conflit entre droits réels

Sans préjudice des articles 3.28 et 3.30 du présent Livre et de l'article 96 de la Loi hypothécaire, un droit réel antérieur prévaut sur un droit réel postérieur.

Par conséquent, sous réserve des mêmes articles, le droit réel est muni d'un droit de suite, en vertu duquel son titulaire peut l'opposer à chaque acquéreur successif d'un droit sur le bien.

[Art. 3.5.](#) Protection contre l'insolvabilité

Sans préjudice des articles 3.28 et 3.30, la propriété, la copropriété et les droits réels d'usage échappent au concours qui naît de l'insolvabilité de tiers.

Les sûretés réelles donnent un droit de préférence sur le prix de réalisation de leur assiette.

[Art. 3.6.](#) Pouvoir de disposition

Le titulaire d'un droit réel peut disposer de son droit. Si la nature du droit l'impose, il ne peut en disposer qu'avec le bien principal auquel il est attaché.

Lorsque le titulaire d'un droit réel d'usage cède son droit, il demeure tenu, à l'égard du propriétaire, solidairement avec le cessionnaire, des obligations personnelles dues en contrepartie de la constitution de ce droit et qui deviennent exigibles après la cession. Seul le cédant est tenu des obligations qui sont exigibles avant la cession.

[Sous-titre 3.](#) - Dispositions générales relatives à l'objet des droits réels

[Art. 3.7.](#) Objet des droits réels

Les droits réels peuvent porter sur tous les biens visés à l'article 3.41, sauf les restrictions qui découlent de la nature du droit concerné.

[Art. 3.8.](#) Spécialité et unité des droits réels

§ 1er. Nonobstant toute clause contraire et sauf si la loi en dispose autrement, un droit réel a pour objet un bien déterminé ou un ensemble déterminé de biens.

§ 2. Une composante inhérente d'un bien est un élément nécessaire de ce bien qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de ce bien.

Nonobstant toute clause contraire et sauf si la loi en dispose autrement, un droit réel ne peut pas être établi isolément sur une composante inhérente d'un bien, un droit réel sur un bien s'étend de plein droit à ses composantes inhérentes et tout acte de disposition relatif à un bien concerne de plein droit les composantes inhérentes de celui-ci.

[Art. 3.9.](#) Accessoires

Dans la mesure où ils appartiennent à la même personne, un bien est l'accessoire d'un autre bien, soit s'il lui est attaché ou placé à demeure, soit s'il est mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde de ce bien principal.

Un droit réel sur un bien vise aussi, de plein droit, les accessoires de ce bien.

Sauf clause contraire, tout acte de disposition relatif à un bien concerne de plein droit les accessoires de celui-ci.

[Art. 3.10.](#) Subrogation réelle

Un droit réel s'étend de plein droit à tous les biens qui viennent en remplacement de l'objet initial du droit réel, parmi lesquels les créances qui se substituent au bien, telle l'indemnité due par des tiers, à raison de la perte, de la détérioration ou de la perte de valeur de l'objet, pour autant que le droit réel puisse être exercé de manière utile sur le nouvel objet et qu'il n'y ait aucun autre moyen de sauvegarder le droit.

[Art. 3.11.](#) Transformation

Si l'objet mobilier d'un droit réel est transformé de telle manière qu'un nouveau bien naît, le droit réel grevant le bien initial s'éteint, sauf si la valeur du bien initial dépasse manifestement le coût du travail et des matériaux de transformation.

L'éventuel conflit de propriété qui découle de la transformation est réglé à l'article 3.56.

[Art. 3.12.](#) Confusion

La confusion de choses de genre qui en tout ou en partie constituent l'objet de différents droits réels préexistants n'affecte pas ces droits réels. Les titulaires des droits réels concernés sur les choses confondues peuvent faire valoir leur droit sur les biens confondus proportionnellement à leurs droits.

Sous-titre 4. - Dispositions générales relatives à l'acquisition et l'extinction des droits réels

Art. 3.13. Titulaire des droits réels

Les droits réels peuvent avoir pour titulaire une ou plusieurs personnes. Celles-ci doivent exister, ou, au moins, être conçues au moment de la naissance du droit, à condition de naître vivante et viable.

Art. 3.14. Modes d'acquisition des droits réels

§ 1er. Les droits réels peuvent s'acquérir, de manière dérivée, par transmission universelle, à titre universel ou à titre particulier, entre vifs ou pour cause de mort, à titre gratuit ou à titre onéreux, ainsi que par les modes originaires d'acquisition prévus dans le présent Livre.

Les transmissions universelles ou à titre universel peuvent se réaliser notamment par succession légale ou testamentaire, et, en ce qui concerne les personnes morales, par fusion, scission ou opération assimilée.

Un droit réel peut être constitué sous condition suspensive ou terme suspensif. Dans ce cas, la durée du droit réel ne commence à courir qu'au moment de la réalisation de la condition ou de l'échéance du terme.

§ 2. Le transfert ou la constitution d'un droit réel se réalise par un acte juridique translatif ou constitutif émanant d'une personne disposant du pouvoir de disposition, en exécution d'un titre valable emportant obligation de donner.

L'acte juridique translatif ou constitutif se réalise par le seul échange des consentements des parties et l'obligation de donner s'exécute au même moment. Les parties sont présumées consentir dès qu'elles ont convenu de l'obligation de donner.

Pour les choses de genre, le transfert ou la constitution a lieu lorsqu'elles sont spécifiées.

Pour une chose future, le transfert ou la constitution a lieu lorsque la chose existe.

Art. 3.15. Modes généraux d'extinction des droits réels

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, les droits réels s'éteignent par:

- 1° l'extinction du droit d'un des auteurs du titulaire du droit réel;
- 2° la disparition de l'objet du droit réel, sauf subrogation réelle telle que prévue à l'article 3.10;
- 3° l'anéantissement du titre d'acquisition du droit réel, à la suite notamment de la nullité, la réalisation de la condition résolutoire, la résolution pour inexécution, la déchéance, la révocation ou la résiliation de commun accord;
- 4° l'expropriation judiciaire du bien sous réserve des règles relatives aux servitudes;
- 5° la renonciation au droit réel par son titulaire.

Art. 3.16. Modes spécifiques d'extinction des droits réels d'usage

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, les droits réels d'usage s'éteignent également par:

- 1° l'expiration de la durée légale ou contractuelle pour laquelle le droit réel est établi;
- 2° le non-usage du droit réel durant trente ans; si le droit réel est en indivision, l'exercice par l'un des indivisaires empêche la prescription extinctive;
- 3° la confusion, le temps de celle-ci, des qualités de titulaire du droit réel et de constituant du droit réel;
- 4° la déchéance, prononcée par le juge, si le titulaire abuse de manière manifeste de l'usage et de la jouissance du bien, soit parce qu'il cause des dommages au bien, soit parce qu'il en diminue manifestement la valeur par un défaut d'entretien, sans préjudice du pouvoir pour le juge d'imposer, en lieu et place de la déchéance, d'autres conditions pour l'exercice de son droit. Le constituant d'un droit réel d'usage peut aussi agir immédiatement en cessation ou en réparation en nature contre le titulaire de ce droit si ce dernier réalise des ouvrages ou plantations excédant les limites de son droit.

Art. 3.17. Effets de l'extinction des droits réels

La renonciation, la révocation, la résolution pour inexécution, la résiliation de commun accord, la confusion et la déchéance ne portent pas atteinte aux droits des tiers qui sont acquis, de bonne foi, sur le droit réel anéanti.

La renonciation à un droit réel vaut seulement pour l'avenir. Si le droit réel est né par un acte juridique à titre onéreux, la renonciation ne porte pas atteinte aux obligations personnelles, présentes et futures, dues en contrepartie de la constitution de ce droit.

Sous-titre 5. - Publicité des droits réels

CHAPITRE 1er. - Pouvoir de fait sur les biens

Section 1re. - Dispositions générales

Art. 3.18. Possession et détention: définition

La possession est l'exercice de fait d'un droit, comme si l'on en était titulaire, soit par soi-même, soit par l'intermédiaire d'un tiers.

Celui qui a l'exercice de fait du droit est présumé être possesseur, sauf preuve contraire. Une obligation de restitution du droit possédé exclut l'intention d'en être titulaire.

Si cette intention fait défaut en vertu d'un acte juridique ou d'un titre légal ou judiciaire, il y a détention dudit droit.

Les actes de simple tolérance ne fondent ni possession, ni détention.

[Art. 3.19.](#) Acquisition, transmission ou extinction de la possession

§ 1er. La possession s'acquiert unilatéralement ou par transmission.

§ 2. La possession se transmet aux ayants cause universels ou à titre universel, avec, sauf preuve contraire, ses vices tels qu'ils existaient dans le chef de leur auteur ou la mauvaise foi de ce dernier.

La possession est transmise à un ayant cause à titre particulier si le possesseur accomplit un acte juridique visant la transmission du droit possédé, avec remise de la chose qui fait l'objet du droit possédé. Cette remise peut être matérielle, symbolique ou intellectuelle. Pour invoquer les effets de la possession, les ayants cause à titre particulier peuvent joindre leur possession à celles de leurs auteurs, chacune avec ses qualités ou vices et sa bonne ou mauvaise foi.

§ 3. La possession ne cesse pas, même si l'exercice de fait du droit est empêché ou interrompu temporairement, sauf en cas de:

1° destruction volontaire ou accidentelle de la chose qui fait l'objet du droit possédé;

2° délaissement volontaire de cette chose;

3° privation de fait, telle que, en matière mobilière, la perte ou le vol;

4° privation, en matière immobilière, durant plus d'un an de l'exercice de fait du droit.

La force majeure empêchant temporairement l'exercice de fait du droit n'entraîne pas, par elle-même, la perte de la possession.

[Art. 3.20.](#) Transmission et interversion de la détention

La détention se transmet aux ayants cause universels et à titre universel.

La détention est transformée en possession par la contradiction non équivoque, au moyen d'un acte ou d'un fait juridique, opposée aux droits du titulaire.

[Art. 3.21.](#) Possession utile

Sous réserve des articles 3.25 et 3.28, la possession ne produit ses effets que si elle est continue, paisible, publique et non équivoque. Ces qualités sont présumées, sauf preuve contraire.

Une possession viciée ne commence à produire ses effets que lorsque le vice a cessé.

[Art. 3.22.](#) Possession de bonne foi

Le possesseur est de bonne foi s'il peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il possède. La bonne foi est présumée, sauf preuve contraire.

[Section 2.](#) - Rôle probatoire de la possession

[Art. 3.23.](#) Rôle probatoire de la possession

Le possesseur est présumé être titulaire du droit réel dont il a l'exercice de fait, sauf preuve contraire.

[Art. 3.24.](#) Rôle probatoire renforcé en matière mobilière

En fait de meubles, le possesseur de bonne foi d'un droit réel est présumé disposer d'un titre, sauf preuve contraire.

[Section 3.](#) - Rôle de protection de la possession

[Art. 3.25.](#) Rôle de protection de la possession d'un droit réel immobilier en cas de violences ou voies de fait

Le possesseur d'un droit réel immobilier, dont la possession est paisible et publique, peut se faire réintégrer dans sa possession, sans préjudice des règles de la responsabilité extracontractuelle, en intentant une action possessoire, dans l'année du trouble ou de la dépossession commis avec voie de fait ou violence.

Le possessoire et le pétitoire ne peuvent être cumulés.

[Section 4.](#) - Rôle acquisitif de la possession

[Art. 3.26.](#) Prescription acquisitive des droits réels en général

Sans préjudice de l'article 3.118, la prescription acquisitive est un mode d'acquisition de la propriété d'un bien ou d'un droit réel d'usage par une possession, avec les qualités requises à l'article 3.21, prolongée pendant un certain temps.

La prescription acquisitive est constatée par décision de justice, le possesseur étant demandeur ou défendeur, par un accord entre le titulaire dépossédé et le possesseur ou par une déclaration unilatérale du titulaire dépossédé. S'ils ont trait à des immeubles, la décision de justice ou, s'ils sont actés authentiquement, l'accord ou la déclaration sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale, conformément à l'article 3.30.

Sans préjudice du même article, la prescription acquisitive produit ses effets à compter du jour où la possession utile a commencé.

[Art. 3.27.](#) Délais de la prescription acquisitive

Le délai de prescription acquisitive est de dix ans. Toutefois, si le possesseur est de mauvaise foi lors de son entrée en possession, le délai de prescription acquisitive est de trente ans.

Le délai de prescription est suspendu par la privation de la possession visée à l'article 3.19, § 3, 4°, et pour la durée totale de celle-ci, si cette privation dure plus d'un an. Il est aussi interrompu ou suspendu conformément aux dispositions du Code civil.

Art. 3.28. Acquisition immédiate de bonne foi en matière mobilière

§ 1er. Celui qui acquiert, à titre onéreux, de bonne foi, d'une personne qui ne pouvait en disposer un droit réel sur un meuble devient titulaire de ce droit, dès son entrée en possession paisible et non-équivoque.

Néanmoins, le titulaire d'un droit réel qui a perdu ou auquel a été volé un meuble peut le revendiquer contre le possesseur visé à l'alinéa 1er pendant un délai préfix de trois ans à compter du jour de la perte ou du vol; ce droit de revendication n'existe pas pour les instruments légaux de paiement.

§ 2. Celui qui acquiert, à titre onéreux, de bonne foi, d'une personne qui ne pouvait en disposer un droit réel sur une créance devient titulaire de ce droit dès la notification au débiteur cédé.

Art. 3.29. Fruits et produits

Le possesseur tenu de restituer la chose peut conserver les fruits et produits que le droit possédé lui permettait, légalement ou contractuellement, d'acquérir, s'ils ont été perçus de bonne foi. Il les conserve sans aucune indemnisation pour les frais engagés.

Le possesseur qui est devenu titulaire du droit possédé par un mode originaire d'acquisition ne doit pas restituer les fruits perçus de mauvaise foi. En revanche, il doit restituer les produits, ou leur équivalent, perçus de mauvaise foi.

CHAPITRE 2. - Régime de la publicité foncière

Art. 3.30. Actes juridiques soumis à transcription

§ 1er. Sont transcrits en entier dans un registre à ce destiné au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

1° les actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux, constitutifs, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et hypothèques, y compris les actes authentiques visés aux articles 3.85, § 1er, et 3.98, § 4, ainsi que les modifications y apportées;

2° les actes de renonciation à de tels droits;

3° les actes constatant l'acquisition légale d'un droit réel immobilier, notamment ceux énoncés à l'article 3.26 et les jugements établissant l'existence d'une servitude légale visé à l'article 3.136;

4° les contrats visés à l'article 3.75, alinéa 2;

5° les actes qui accordent un droit de préférence, un droit de préemption ou un droit d'option sur un droit réel immobilier;

6° les baux excédant neuf années ou à vie ou contenant quittance d'au moins trois années de loyer;

7° les actes d'hérédité constatant qu'une personne a acquis un droit réel immobilier pour cause de mort;

8° les jugements ou arrêts passés en force de chose jugée, tenant lieu de titre pour un des actes énumérés aux 1° à 7°.

§ 2. A défaut de transcription, les actes visés au paragraphe 1er, 1° à 5° ou 8°, ne sont pas opposables aux tiers de bonne foi qui disposent d'un droit concurrent sur le bien immobilier. A défaut de transcription des actes visés au paragraphe 1er, 6° ou 8°, la durée du bail sera réduite à la période de neuf ans en cours et la quittance sera limitée à la période de trois ans en cours.

Quant au paragraphe 1er, 7°, un acte constitutif, translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et hypothèques, émanant d'une personne qui n'est pas désignée dans l'acte d'hérédité transcrit, n'est opposable ni à ceux qui sont désignés dans ledit acte, ni à leurs ayants cause. En outre, un acte ou une décision judiciaire constitutif, translatif ou déclaratif d'un droit réel immobilier peut uniquement être transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale si un acte d'hérédité désignant le disposant ou un acte de partage a été transcrit.

§ 3. Les plans qui, par annexion ou dépôt, font partie des actes visés au paragraphe 1er, sont, sans présentation, réputés être transcrits en même temps que ces actes à condition que, dans une déclaration dans le corps ou signée au pied de l'acte, les parties ou en leur nom le fonctionnaire instrumentant:

1° en demandent la transcription par application de la présente disposition;

2° certifient qu'ils sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sans avoir été modifiés depuis lors;

3° en mentionnent la référence dans cette base de données.

Art. 3.31. Exigences de forme

§ 1er. Les jugements, les actes authentiques et les actes sous signature privée, reconnus en justice ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription. Les procurations relatives à ces actes devront être données dans la même forme.

§ 2. Les notaires et tous ceux, officiers publics ou autres, qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes sujets à transcription, seront tenus de requérir la formalité dans les quinze jours de leur date, sauf pour les actes relatifs aux ventes publiques, pour lesquels le délai est porté à deux mois.

Le délai fixé par l'alinéa 1er est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant lorsque le dernier jour dudit délai est un jour de fermeture des bureaux.

[Art. 3.32.](#) Mention marginale

La mention marginale est la mention en marge de l'acte transcrit.

Dans le cas d'un acte authentique n'ayant pas été transcrit, la mention marginale est réalisée par la transcription intégrale de l'acte devant faire l'objet de la mention marginale.

[Art. 3.33.](#) Mention marginale en cas d'anéantissement d'un droit réel immobilier

Aucune demande tendant à faire prononcer l'anéantissement de droits résultant d'actes soumis à la transcription ne sera reçue devant les cours et tribunaux qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription du titre dont l'anéantissement est demandé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit. Toute décision rendue sur une semblable demande sera également inscrite à la suite de la mention marginale ordonnée par la phrase précédente.

Dans les cas prévus à l'article 3.97, alinéas 3 et 4, la décision est inscrite en marge de la transcription de l'acte authentique visé à l'article 3.85, § 1er. Il en va de même pour l'acte introductif d'instance dans le cas prévu à l'article 3.97, alinéa 4.

Les greffiers ne pourront, sous peine de tous dommages et intérêts, délivrer aucune expédition de jugements ou arrêts de cette espèce, avant qu'il leur ait été dûment justifié, dans la forme prescrite, que la mention marginale du jugement ou arrêt a été faite.

[Art. 3.34.](#) Effets de la mention marginale pour les tiers

L'anéantissement d'un droit réel pour l'avenir ne peut produire d'effets qu'à dater de la mention marginale de la demande d'anéantissement. Restent valables tous actes de disposition portant sur ce droit réel en faveur de tiers de bonne foi, consentis après l'introduction de l'action, mais avant la mention marginale de la demande, ou à défaut, celle du jugement.

L'anéantissement rétroactif d'un droit réel ne produit pas d'effet à l'égard des aliénations et actes de disposition portant sur ce droit réel consentis en faveur de tiers de bonne foi, après l'introduction de l'action, mais avant la mention marginale de la demande, ou à défaut, celle du jugement.

Si la nullité ou résolution d'un acte soumis à la transcription a lieu de manière extrajudiciaire, elle n'est opposable aux tiers qu'après la formalisation de la notification dans un acte authentique mentionné en marge dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

[Sous-titre 6.](#) - Patrimoine

[CHAPITRE 1er.](#) - Généralités

[Art. 3.35.](#) Définition

Le patrimoine d'une personne est l'universalité de droit comprenant l'ensemble de ses biens et obligations, présents et à venir.

Toute personne physique ou morale a un et, sauf si la loi en dispose autrement, un seul patrimoine.

[Art. 3.36.](#) Droit de gage général

A moins que la loi ou le contrat n'en dispose autrement, le créancier peut exercer son droit de recours sur tous les biens de son débiteur.

En cas de concours entre les créanciers, le produit de réalisation sera distribué entre ceux-ci en proportion de leurs créances, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence. Un créancier peut conclure un contrat avec son débiteur par lequel il renonce, au profit de certains ou de tous les créanciers, au rang que la loi lui attribue.

[CHAPITRE 2.](#) - Comptes tiers

[Art. 3.37.](#) Comptes tiers

Les créances sur les sommes, titres et valeurs au porteur placés au profit d'un tiers sur les comptes visés aux articles 446quater, 446quinquies, 522/1 et 522/2 du Code Judiciaire, à l'article 21/2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier et aux articles 34 et 34bis de la loi de du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat sont séparés du patrimoine du titulaire du compte.

Ces créances échappent au concours entre les créanciers du titulaire du compte et toutes les opérations afférentes à ces créances peuvent être opposées à la masse pour autant qu'elles aient un lien avec l'affectation de ces sommes, titres et valeurs au porteur. Ces sommes, titres et valeurs au porteur sont également exclus de la liquidation du régime matrimonial et de la succession du titulaire du compte.

Si l'avoir du compte est insuffisant pour payer les tiers visés à l'alinéa 1er, il est réparti entre ceux-ci en proportion de leurs prétentions. Si le titulaire du compte peut lui-même faire valoir des droits à l'égard de l'avoir en compte, il ne lui est octroyé que le solde qui subsiste après que tous les droits des tiers ont été exercés.

[TITRE 2.](#) - Classifications des biens

[Sous-titre 1er.](#) - Catégories générales

[Art. 3.38.](#) Choses

Les choses, naturelles ou artificielles, corporelles ou incorporelles, se distinguent des animaux. Les choses et les animaux se distinguent des personnes.

[Art. 3.39.](#) Animaux

Les animaux sont doués de sensibilité et ont des besoins biologiques.

Les dispositions relatives aux choses corporelles s'appliquent aux animaux, dans le respect des dispositions légales et réglementaires qui les protègent et de l'ordre public.

[Art. 3.40.](#) Choses corporelles et incorporelles: définition

Les choses sont corporelles ou incorporelles. A la différence des choses incorporelles, les choses corporelles sont susceptibles d'être appréhendées par les sens et peuvent être mesurées de manière instantanée.

[Art. 3.41.](#) Biens

Les biens, au sens le plus large, sont toutes les choses susceptibles d'appropriation, y compris les droits patrimoniaux.

[Art. 3.42.](#) Fruits et produits: définition

Les fruits d'un bien sont ce que ce bien génère, périodiquement, sans altération de sa substance, que ce soit spontanément ou à la suite de sa valorisation.

Le produit est ce que rapporte le bien, mais qui en diminue la substance, immédiatement ou progressivement. Sans préjudice de l'article 3.39, le croît des animaux et leur production sont considérés comme fruits.

[Sous-titre 2.](#) - Classifications quant à l'usage ou à l'appropriation

[Art. 3.43.](#) Choses communes et biens sans maître

Les choses communes ne peuvent être appropriées dans leur globalité. Elles n'appartiennent à personne et sont utilisées dans l'intérêt général, y compris celui des générations futures. Leur usage est commun à tous et est réglé par des lois particulières.

Les choses, mobilières et immobilières, sans maître, soit qu'elles n'en aient jamais eu, soit que leur maître ait renoncé à la propriété, peuvent être appropriées conformément à l'article 3.59, § 2, pour les meubles et à l'article 3.66 pour les immeubles.

[Art. 3.44.](#) Choses fongibles, choses consommables et choses de genre

Sont fongibles entre elles les choses qui, pour l'exécution d'une obligation, peuvent être employées l'une pour l'autre.

Sont consommables, les choses qu'on ne peut utiliser sans en disposer juridiquement ou matériellement.

A la différence des choses certaines, les choses de genre se déterminent sur la base de leur mesure, de leur nombre ou de leur poids.

[Art. 3.45.](#) Biens publics et biens privés

Les biens publics appartiennent au domaine privé, sauf s'ils sont affectés au domaine public.

Les biens du domaine public ne sont pas susceptibles de prescription acquisitive par une autre personne privée ou publique et ne peuvent faire l'objet d'une accession en faveur de toute autre personne privée ou publique ou de tout autre mode originaire d'acquisition. Toutefois, il peut exister un droit personnel ou réel d'usage sur un bien du domaine public dans la mesure où la destination publique de ce bien n'y fait pas obstacle.

[Sous-titre 3.](#) - Classification en immeubles ou meubles

[Art. 3.46.](#) Caractère résiduel de la catégorie de meubles

Tous les biens sont meubles ou immeubles. Tout ce qui n'est pas immeuble en application des dispositions qui suivent est meuble.

[Art. 3.47.](#) Immeubles par nature, par incorporation ou par destination: définition

Sont immeubles par leur nature, les fonds de terre et les divers volumes les composant, déterminés en trois dimensions.

Sont immeubles par incorporation, tous ouvrages et plantations qui, s'incorporant aux immeubles par nature, en constituent une composante inhérente.

Sont aussi immeubles par incorporation, les composantes inhérentes de ces ouvrages et plantations, que ces composantes inhérentes soient incorporées ou non.

Les accessoires d'un immeuble sont réputés immeubles par destination.

[Art. 3.48.](#) Règles spécifiques

Les parties peuvent convenir de considérer anticipativement le bien comme un meuble, en raison de son futur détachement dans un délai économiquement et techniquement raisonnable.

L'élément qui est temporairement détaché de l'immeuble et destiné à y être rattaché reste immeuble.

[Art. 3.49.](#) Immeubles par leur objet

Sont immeubles les droits et actions réels dont l'objet est immeuble ainsi que les droits et actions personnels

permettant d'acquérir ou de réacquérir un immeuble.
L'action possessoire est aussi immeuble.

TITRE 3. - Droit de propriété

Sous-titre 1er. - Dispositions générales

Art. 3.50. Définition

Le droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers.

Art. 3.51. Actions du propriétaire

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, le propriétaire peut revendiquer l'objet dans les mains de celui duquel il se trouve et s'opposer à toute atteinte ou prétention d'un tiers.

Le droit de propriété et les actions qui sanctionnent ce droit ne s'éteignent pas par non-usage.

Art. 3.52. Preuve de la propriété

Sans préjudice des articles 3.23 et 3.24 et sous réserve de l'application des règles de preuve entre parties contractantes, la preuve de la propriété peut être apportée par tous modes de preuve, et notamment par titre, par possession et par indices matériels. Le juge détermine le propriétaire le plus vraisemblable en respectant les règles suivantes:

- 1° l'emporte celui qui établit à son profit un mode originaire d'acquérir;
- 2° à défaut, l'emporte celui qui a un titre, à première vue, valable;
- 3° à défaut, et sous réserve que la propriété appartienne nécessairement à l'une des parties au procès, une possession prévaut.

Art. 3.53. Limitations au pouvoir de disposition

Le propriétaire peut accepter une limitation de son pouvoir de disposition d'un bien, sous les conditions impératives qu'elle soit limitée dans le temps et qu'elle réponde à un intérêt légitime.

Art. 3.54. Propriété des fruits et produits

Le propriétaire a droit aux fruits et aux produits, sans porter atteinte aux droits des tiers, dont ceux visés à l'article 3.29.

Art. 3.55. Règle générale relative à l'accession

Le propriétaire d'un bien est également propriétaire de toutes les composantes inhérentes de ce bien, conformément à l'article 3.8, § 2. Si un bien devient, naturellement ou par le fait de l'homme, une composante inhérente d'un autre bien, l'accession produit ses effets immédiatement et de plein droit, sous réserve d'autres dispositions du présent Livre.

Sous-titre 2. - Dispositions générales relatives à la propriété mobilière

Art. 3.56. Transformation et acquisition originaire de la propriété

Si l'objet de la propriété est transformé par un tiers de manière telle qu'un nouveau bien naît, la propriété initiale s'éteint, à moins que la valeur du bien initial dépasse manifestement le coût du travail et des matériaux de la transformation. Dans ce dernier cas, le propriétaire du bien initial devient propriétaire du nouveau bien.

Si, en application de l'alinéa 1er, celui qui a transformé le bien en devient propriétaire, il doit indemniser le propriétaire du bien initial, soit en application du contrat, soit en vertu de l'enrichissement injustifié. Dans le cas contraire, celui qui a transformé la chose peut prétendre à une indemnisation sur la base du contrat ou sur la base de l'enrichissement injustifié.

Art. 3.57. Accession mobilière et acquisition originaire de la propriété

Lorsque deux biens mobiliers sont réunis de manière telle qu'ils deviennent des composantes inhérentes d'un bien plus ample, celui-ci appartient au propriétaire du bien principal. Le bien principal est le bien qui est nécessaire sur le plan fonctionnel ou, en cas d'équivalence fonctionnelle, le bien qui excède la valeur de l'autre.

Si aucun des biens n'est à considérer comme le bien principal et qu'ils appartiennent à différents propriétaires, ceux-ci deviennent copropriétaires fortuits du nouveau bien, chacun pour moitié.

Celui qui, sur la base de la présente disposition, perd son droit de propriété, peut prétendre à une indemnité en se fondant sur l'enrichissement injustifié.

Art. 3.58. Choses corporelles trouvées: obligations

§ 1er. Celui qui trouve une chose mobilière doit raisonnablement s'efforcer d'en trouver le propriétaire. S'il ne le retrouve pas, il doit en faire la déclaration, au plus tard dans les sept jours de la découverte, auprès de la commune de son choix, qui l'enregistre dans un registre destiné à cet effet et qui, si elle connaît le propriétaire, invite ce dernier, dans le mois de la réception de la déclaration, par envoi recommandé, à venir rechercher cette chose ou le produit de vente de celle-ci. Si la chose est retrouvée dans la propriété d'autrui, le trouveur doit en informer le propriétaire dans le même délai par envoi recommandé.

Ces obligations du trouveur et de la commune ne s'appliquent pas aux biens placés en dehors d'une habitation aux fins d'enlèvement ou d'être jetés aux immondices; elles s'appliquent en revanche aux biens que la commune a dû enlever pour des raisons de sécurité ou de commodité de passage et aux biens mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

§ 2. Le trouveur peut conserver la chose lui-même ou la faire conserver par la commune. Selon le cas, le trouveur ou la commune est responsable de la conservation des choses qu'ils ont reçues ou fait enlever conformément aux dispositions relatives au dépôt nécessaire.

Au cas où la commune du dépôt n'est pas celle de la découverte de la chose, son administration avise sans délai cette dernière, qui en fait mention dans le registre visé au paragraphe 1er, alinéa 1er.

§ 3. Six mois après la découverte, le trouveur ou la commune, selon le cas, peut disposer de la chose de bonne foi et d'une manière économiquement justifiée. Il est dérogé à ce délai dans deux cas:

1° le trouveur ou la commune peut, sans attendre l'expiration de ce délai, disposer des choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques;

2° le délai de conservation obligatoire des bicyclettes est de trois mois.

En cas de vente, le produit est tenu à la disposition du propriétaire ou de ses ayants cause jusqu'à l'expiration du délai nécessaire pour l'acquisition visée à l'article 3.59.

Art. 3.59. Choses corporelles trouvées: acquisition originaire de la propriété

§ 1er. La chose trouvée continue d'appartenir à son propriétaire originaire. Le propriétaire peut récupérer la chose ou son produit de vente dans les mains du trouveur ou de la commune. Il est tenu d'indemniser les frais raisonnables de conservation, de garde et de recherche. Le trouveur ou la commune a un droit de rétention tant que cette obligation n'a pas été respectée.

Si les obligations visées à l'article 3.58 ont été respectées, le trouveur ou la commune à laquelle la chose a été remise ne devient propriétaire de cette chose que cinq ans après la mention dans le registre de la commune où la déclaration a été faite, pour autant que le propriétaire originaire ne se soit pas fait connaître.

§ 2. Si la chose mobilière trouvée n'a pas de propriétaire, celui qui en prend possession et qui a respecté les obligations visées à l'article 3.58 en acquiert immédiatement la propriété.

§ 3. Si le propriétaire d'un bien trouve dans son bien une chose cachée qui n'a pas de propriétaire, elle lui appartient pour autant qu'il ait respecté les obligations visées à l'article 3.58.

Si une chose cachée n'a pas de propriétaire et est trouvée dans le bien d'autrui, elle appartient pour moitié au trouveur titulaire d'un droit personnel ou réel d'usage sur ce bien et qui l'a trouvée fortuitement pour autant qu'il ait respecté les obligations visées à l'article 3.58. La chose appartient pour l'autre moitié au propriétaire du bien dans lequel elle est trouvée.

§ 4. Le trouveur qui ne devient pas propriétaire et qui a rempli les obligations qui reposaient sur lui a droit, de la part du propriétaire, à une récompense raisonnable eu égard aux circonstances.

Art. 3.60. Choses non enlevées

Si un propriétaire ou un non-propriétaire confie des choses à un détenteur aux fins de conservation, de travaux, de réparation ou de nettoyage, et que ces choses ne sont pas récupérées, le détenteur invite le propriétaire à les récupérer au moyen d'un envoi recommandé adressé au dernier domicile connu.

A l'expiration d'une année à dater de cet envoi recommandé, le détenteur peut faire vendre les choses aux conditions prévues à l'article 3.58, § 3.

Le produit de la vente est transmis au détenteur. Après déduction du montant de sa créance, il verse le surplus éventuel au propriétaire ou, si celui-ci n'a pas de domicile ou de résidence connu, sur un compte bancaire séparé, mentionnant le nom du propriétaire. Ce dernier montant, en principal et intérêts, est acquis de plein droit au Trésor public après cinq ans s'il n'y a eu, dans l'intervalle, réclamation de la part du propriétaire.

Sous-titre 3. - Dispositions générales relatives à la propriété immobilière

Art. 3.61. Etendue horizontale de la propriété foncière

§ 1er. Tout propriétaire peut clôturer sa parcelle conformément aux prescriptions légales et réglementaires jusqu'à la limite de celle-ci sans porter atteinte aux droits de tiers.

Les dispositions relatives à la clôture mitoyenne sont énoncées au titre 5 relatif aux relations de voisinage.

§ 2. Les limites de la propriété foncière sont déterminées en premier lieu par la prescription acquisitive. A défaut, l'acte authentique de bornage détermine les limites de la parcelle, sauf contrat ultérieur modifiant la limite de la parcelle. A défaut de bornage, les limites de la parcelle sont déterminées par les titres de propriété. Si ceux-ci n'offrent pas non plus de réponse certaine, les limites de la parcelle sont établies selon l'état de la possession et les autres indices de fait, parmi lesquels la clôture de fait et les documents cadastraux.

§ 3. Chaque propriétaire ou, pour la durée de son droit et moyennant l'intervention du propriétaire, chaque titulaire de droit réel peut obliger le propriétaire de la parcelle contiguë à procéder au bornage entre les parcelles. Le bornage peut être amiable, auquel cas la limite séparative est fixée dans un acte authentique, qui sera transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, et est matérialisée sur les parcelles par des signes extérieurs.

§ 4. A défaut d'accord dans les trois mois suivant l'envoi par envoi recommandé d'une invitation à procéder à un bornage amiable, le bornage peut être demandé en justice par la partie la plus diligente, par requête contradictoire. Le jugement est transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, § 1er, 1°, sur requête de la partie la plus diligente.

§ 5. Les propriétaires supportent tous les frais de bornage à parts égales, sans préjudice de l'application des

règles relatives à la responsabilité extracontractuelle.

[Art. 3.62.](#) Empiètement

§ 1er. Si un ouvrage est réalisé en partie sur, au-dessus ou en dessous du fonds du voisin, ce dernier peut en exiger l'enlèvement, sauf si cet empiètement est fondé sur un titre légal ou contractuel. Si l'empiètement a déjà duré le temps de la prescription acquisitive, le propriétaire empiétant peut acquérir un titre légal conformément à l'article 3.27.

Si des ouvrages sont réalisés sur, au-dessus ou en dessous du fonds du voisin sur la base d'un titre légal ou contractuel et sont une composante inhérente d'un ouvrage appartenant au propriétaire empiétant, ils appartiennent à ce dernier par accession pour la durée de ce titre.

§ 2. A défaut de titre, le voisin peut exiger l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète sur son fonds.

Dans ce cas, si le propriétaire est de bonne foi et qu'il serait, par l'enlèvement de la partie qui empiète, lésé de façon disproportionnée, le propriétaire du fonds contigu ne peut pas en exiger l'enlèvement. Il a le choix soit d'accorder un droit de superficie pour la durée de l'existence de la construction, soit de céder la partie de la parcelle nécessaire, moyennant, dans les deux cas, dédommagement sur la base de l'enrichissement injustifié.

Si l'auteur de l'empiètement est de mauvaise foi, le voisin peut exiger l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète sauf s'il n'y a ni emprise considérable, ni préjudice potentiel dans le chef du voisin. S'il ne demande pas l'enlèvement, l'alinéa 2 est d'application.

[Art. 3.63.](#) Etendue verticale de la propriété foncière

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, le droit de propriété sur le fonds s'étend uniquement à une hauteur au-dessus ou une profondeur en dessous du fonds qui peut être utile à l'exercice des prérogatives du propriétaire. Ce dernier ne peut dès lors pas s'opposer à un usage par un tiers à une hauteur ou une profondeur à laquelle il ne pourrait raisonnablement exercer sa prérogative d'usage, vu la destination et la situation du fonds.

Un propriétaire peut, conformément à la loi, réaliser des ouvrages ou des plantations sur, au-dessus ou en dessous du fonds.

[Art. 3.64.](#) Accession immobilière artificielle

§ 1er. Les ouvrages et plantations réalisés sur, au-dessus ou en dessous d'un fonds sont présumés appartenir au propriétaire dudit fonds.

Cette présomption peut être renversée par la loi ou par un acte juridique, auquel cas s'appliquent les différentes règles d'indemnisation prévues, lorsque le titre légal ou contractuel prend fin.

§ 2. Les ouvrages et plantations réalisés sur, au-dessus ou en dessous d'un fonds sont présumés avoir été réalisés par et aux frais du propriétaire dudit fonds.

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

§ 4. Si un tiers de mauvaise foi réalise des ouvrages ou plantations sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, le propriétaire du fonds peut en exiger l'enlèvement aux frais de ce tiers. Si le tiers a réalisé ces ouvrages ou plantations de bonne foi, le propriétaire ne peut pas en exiger l'enlèvement.

Sauf le cas d'enlèvement en application de l'alinéa 1er, le propriétaire du fonds doit à celui qui a réalisé ces ouvrages ou plantations pour son propre compte, une indemnité fondée sur l'enrichissement injustifié.

[Art. 3.65.](#) Accession immobilière naturelle

La propriété s'étend aux parcelles qui se libèrent ou s'accroissent par l'effet durable de l'eau sans intervention du propriétaire riverain concerné, pour autant que le droit de propriété ne soit pas exercé d'une manière incompatible avec la destination publique du cours d'eau.

Les îles qui se forment dans le lit d'un cours d'eau appartiennent à celui qui est propriétaire du cours d'eau au milieu duquel elles se sont formées. Si un cours d'eau, en formant un bras nouveau, coupe le terrain d'un propriétaire riverain, et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son terrain.

[Art. 3.66.](#) Biens immeubles sans maître: acquisition originale de la propriété par l'Etat

Les biens immeubles sans maître appartiennent à l'Etat, sans préjudice du droit d'introduire une action en responsabilité contre le propriétaire précédent pour d'éventuelles obligations, dépréciations ou dégradations relatives au bien immeuble.

[Art. 3.67.](#) Simples tolérances du propriétaire

§ 1er. Si une chose ou un animal se trouve involontairement sur un immeuble voisin, le propriétaire de cet immeuble doit les restituer ou permettre que le propriétaire de cette chose ou de cet animal vienne les récupérer.

§ 2. Le propriétaire d'un immeuble doit, après notification préalable, tolérer que son voisin ait accès à ce bien immeuble si cela est nécessaire pour l'exécution de travaux de construction ou de réparation ou pour réparer ou entretenir la clôture non mitoyenne, sauf si le propriétaire fait valoir des motifs légitimes pour refuser cet accès.

Si ce droit est autorisé, il doit être exercé de la manière la moins dommageable pour le voisin. Le propriétaire a droit à une compensation s'il a subi un dommage.

§ 3. Lorsqu'un immeuble non bâti et non cultivé n'est pas clôturé, quiconque peut s'y rendre, sauf si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle ou si ce dernier a fait savoir de manière claire que l'accès au fonds est interdit aux tiers sans son autorisation. Celui qui fait usage de cette tolérance ne peut

invoquer ni l'article 3.26 ni l'article 3.59.

TITRE 4. - Copropriété

Art. 3.68. Définition

Il y a copropriété lorsque différentes personnes sont titulaires sur un même bien ou ensemble de biens d'un droit de propriété, sans que l'une d'elles puisse faire valoir un droit exclusif sur une partie déterminée de ceux-ci. Si la copropriété porte sur un ensemble juridique de biens, les droits des copropriétaires n'ont pour objet que cet ensemble et non les différents biens.

La copropriété peut naître de manière fortuite, par la volonté des parties ou de manière forcée.

Sous-titre 1er. - Copropriété fortuite

Art. 3.69. Part indivise

Dans une copropriété fortuite, les parts indivises des copropriétaires sont présumées égales, sauf preuve contraire.

Art. 3.70. Prérogatives relatives à la part

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, chaque copropriétaire peut administrer sa part, l'aliéner et la grever de droits réels pour autant que la nature incorporelle de la part ne s'y oppose pas.

Art. 3.71. Usage matériel et jouissance

Chaque copropriétaire a droit à l'usage matériel et à la jouissance du bien indivis, conformément à sa destination et sans que cet usage et cette jouissance n'excèdent sa part proportionnelle.

Art. 3.72. Conservation et administration provisoire

Un copropriétaire peut accomplir des actes conservatoires et des actes d'administration provisoire sans avoir besoin de l'accord des autres copropriétaires.

Il peut également accomplir des actes de disposition, en cas de nécessité, s'il s'agit de biens qui sont périssables ou sujets à une dépréciation rapide. Celui qui a accompli l'acte doit le notifier sans délai aux autres.

Art. 3.73. Administration et disposition

Les autres actes d'administration et les actes de disposition relatifs au bien indivis doivent être accomplis avec l'accord de tous les copropriétaires, sauf si le juge estime qu'un refus constituerait un abus de droit.

Art. 3.74. Contribution proportionnelle aux charges

Chaque copropriétaire contribue aux charges de la copropriété proportionnellement à sa part.

Ces charges sont les dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi que les frais d'administration, les impositions et autres charges concernant le bien indivis.

Art. 3.75. Partage

Chaque copropriétaire peut exiger à tout moment le partage des biens en copropriété fortuite. Conformément à l'article 1561 du Code judiciaire, le même droit appartient à leurs créanciers.

Les copropriétaires peuvent toutefois convenir de suspendre le partage pour une durée qui ne peut excéder cinq ans. Ce contrat peut être renouvelé et est opposable aux tiers moyennant transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale si des immeubles sont concernés.

Sous-titre 2. - Copropriété volontaire

Art. 3.76. Dispositions applicables

Chaque forme de copropriété qui est créée volontairement est régie par le contrat. Sauf clause contraire et sous réserve de ce qui suit, les dispositions du titre 4, sous-titre 1er, s'appliquent.

Art. 3.77. Extinction

L'article 3.75 n'est pas applicable à la copropriété volontaire.

Une copropriété volontaire à durée déterminée est seulement opposable aux tiers pour le restant de sa durée et, au maximum, pendant cinq ans, et, si des immeubles sont concernés, moyennant transcription du contrat dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Si la copropriété volontaire est créée pour une durée indéterminée, chaque copropriétaire peut, nonobstant clause contraire, résilier le contrat, moyennant un délai raisonnable. Un créancier des indivisaires peut demander en justice qu'il soit mis fin à la copropriété volontaire à durée indéterminée aux mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les copropriétaires, la durée du délai de préavis est fixée par le juge. Celui-ci tient compte, notamment, des frais déjà exposés par les parties, de la persistance du motif déterminant qui a incité les parties à créer la copropriété volontaire et de l'inconvénient qui résulte de la résiliation pour l'autre copropriétaire. Le délai de résiliation ne peut excéder cinq ans.

Le présent article est également d'application aux biens en tontine ou en accroissement.

Sous-titre 3. - Copropriété forcée

CHAPITRE 1er. - Dispositions générales

Art. 3.78. Définition

La copropriété forcée est toute forme de copropriété où le bien indivis doit être en copropriété en raison de sa fonction ou de sa destination. C'est notamment le cas si ce bien est l'accessoire d'un bien privatif de chacun des copropriétaires. Toutefois, la clôture mitoyenne est soumise aux règles particulières du titre 5, sous-titre 2.

Sous réserve d'autres dispositions du présent livre, les dispositions du titre 4, sous-titre 1er, s'appliquent à cette forme de copropriété.

Les dispositions du présent sous-titre sont impératives.

Art. 3.79. Caractère accessoire renforcé

Si, par leur nature, des biens sont en indivision parce qu'ils sont l'accessoire d'un bien privatif, les copropriétaires ne peuvent accomplir d'actes d'administration ou de disposition quant à leur quote-part dans la copropriété que conjointement avec le bien privatif. La quote-part ne peut également être saisie qu'avec le bien privatif.

Art. 3.80. Ampleur des quotes-parts

Les quotes-parts de chacun des copropriétaires sont déterminées en fonction de la valeur respective des biens privatifs dont elles sont l'accessoire.

Art. 3.81. Charges

Les charges inhérentes à cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

Art. 3.82. Travaux de modification

§ 1er. Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais le bien indivis, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires.

§ 2. En outre, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes:

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;

- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

Art. 3.83. Restrictions au partage

Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

CHAPITRE 2. - Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis

Section 1re. - Dispositions générales

Art. 3.84. Disposition générale

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés aux articles 3.78 à 3.83, et les règles du présent chapitre, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Il peut être dérogé au présent chapitre si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous signature privée.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.

Art. 3.85. Statuts et règlements d'ordre intérieur

§ 1er. L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Le règlement de copropriété doit comprendre:

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire;

2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

§ 2. Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

§ 3. Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins:

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c);

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

§ 4. Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

§ 5. Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent chapitre. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celle des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

Section 2. - De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Art. 3.86. Association des copropriétaires

§ 1er. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination: "association des copropriétaires", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

§ 2. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'association principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

§ 3. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

§ 4. Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

Section 3. - Des organes de l'association des copropriétaires

Art. 3.87. Assemblée générale: organisation

§ 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

§ 2. Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer

lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

§ 3. La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

§ 4. A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au paragraphe 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

§ 6. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la seule condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

§ 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

§ 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

§ 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

§ 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

§ 11. Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

§ 12. Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire

d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Art. 3.88. Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:

1° à la majorité des deux tiers des voix:

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, § 2;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquième des voix:

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots;
- h) sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

L'assemblée générale décide également à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1er, 2°, h), font défaut.

§ 4. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Art. 3.89. Syndic

§ 1er. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée

générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

§ 3. Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

§ 4. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

§ 5. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé:

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Sous réserve de dispositions contraires dans le présent sous-titre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout contrat entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des contrats entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de

fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

§ 6. Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 7. L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

§ 8. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

§ 9. Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Art. 3.90. Conseil de copropriété

§ 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

§ 2. Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

§ 3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

§ 4. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Art. 3.91. Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Section 4. - Des actions en justice - De la publicité - De l'opposabilité et de la transmission

Art. 3.92. Actions en justice

§ 1er. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1er, 2°, h), et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

§ 2. Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est

dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

§ 3. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

§ 4. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

§ 5. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

§ 6. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

§ 7. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

§ 8. Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

§ 9. Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1er, alinéa 6, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

Art. 3.93. Opposabilité

§ 1er. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

§ 2. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

§ 3. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 4. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 5. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 4 ou, à la demande du

titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Art. 3.94. Transmission d'un lot

§ 1er. Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1er:

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

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

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

Les documents énumérés au paragraphe 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

§ 3. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa 2.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1er à 3 sont à charge du copropriétaire sortant.

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

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

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

Art. 3.95. Arriérés en cas de transmission

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Art. 3.96. Langue

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Section 5. - De la dissolution et de la liquidation

Art. 3.97. Dissolution de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

Art. 3.98. Liquidation de l'association des copropriétaires

§ 1er. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§ 2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans un contrat, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

§ 3. Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1er, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§ 4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient:

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

§ 5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au paragraphe 4.

Art. 3.99. Transcription des actes relatifs aux parties communes

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Section 6. - Du caractère impératif

Art. 3.100. Droit impératif

Les dispositions du présent chapitre sont impératives.

Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

[TITRE 5.](#) - Relations de voisinage

[Sous-titre 1er.](#) - Troubles de voisinage

[Art. 3.101.](#) Troubles anormaux de voisinage

§ 1er. Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immeuble. Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage et qui lui est imputable.

Pour apprécier le caractère excessif du trouble, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tels le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient.

§ 2. Celui qui rompt l'équilibre précité est tenu de le rétablir. Le juge ordonne celles des mesures suivantes qui sont adéquates pour rétablir l'équilibre:

1° une indemnité pécuniaire pour compenser le trouble excessif;

2° une indemnité pour les coûts liés aux mesures compensatoires prises quant à l'immeuble troublé pour ramener le trouble à un niveau normal;

3° pour autant que cela ne crée pas un nouveau déséquilibre et que l'usage et la jouissance normaux de l'immeuble ne soient pas ainsi exclus, l'interdiction du trouble rompant l'équilibre ou des mesures, concernant l'immeuble causant le trouble, pour ramener le trouble à un niveau normal.

§ 3. Si l'un ou les deux biens immeubles voisins sont grevés d'un droit en faveur d'un tiers, qui dispose d'un attribut du droit de propriété, les paragraphes 1 et 2 s'appliquent à ce tiers pour autant que le trouble soit causé par l'exercice de l'attribut et pouvant lui être imputé.

Si le trouble résulte de travaux autorisés expressément ou tacitement par le propriétaire concerné ou le titulaire de l'attribut du droit de propriété, il est réputé lui être imputable.

§ 4. L'action pour trouble anormal de voisinage se prescrit conformément à l'article 2262bis, § 1er, alinéas 2 et 3, de l'ancien Code civil.

[Art. 3.102.](#) Prévention des troubles anormaux de voisinage

Si un bien immeuble occasionne des risques graves et manifestes en matière de sécurité, de santé ou de pollution à l'égard d'un bien immeuble voisin, rompant ainsi l'équilibre entre les biens immeubles, le propriétaire ou l'occupant de ce bien immeuble voisin peut demander en justice que des mesures préventives soient prises afin d'empêcher que le risque se réalise.

[Sous-titre 2.](#) - Clôture mitoyenne

[Art. 3.103.](#) Définition

La mitoyenneté est un droit de copropriété d'une clôture séparative, qu'il s'agisse d'un mur, d'une haie, d'un fossé, d'une palissade, d'un grillage ou de tout autre élément matériel.

Nonobstant toute clause contraire, chaque copropriétaire ne peut disposer de sa quote-part dans la clôture mitoyenne sans disposer en même temps de la propriété de son fonds.

Les dispositions suivantes s'appliquent entre volumes visés à l'article 3.47.

[Art. 3.104.](#) Ampleur des quotes-parts

Toute clôture mitoyenne est présumée appartenir pour moitié en copropriété à chacun des deux propriétaires, sauf preuve contraire.

[Art. 3.105.](#) Preuve de la mitoyenneté

Les clôtures réalisées en limite séparative ou à cheval sur la ligne séparative sont présumées mitoyennes, sauf prescription acquisitive ou titre contraire.

S'il n'est pas établi que la clôture se trouve à cheval sur la ligne séparative, la présomption de mitoyenneté peut aussi être contredite par une marque de non-mitoyenneté.

Les marques de non-mitoyenneté sont, sauf preuve contraire, les suivantes:

- un mur est présumé appartenir au propriétaire du fonds vers lequel son sommet est incliné ou du côté duquel il existe des éléments architecturaux attestant de son caractère privatif;
- un fossé est présumé appartenir au propriétaire du fonds du côté duquel se trouve le rejet de terre;
- une clôture est présumée appartenir au propriétaire du fonds clos lorsqu'un seul des fonds est entièrement clôturé.

Sauf prescription acquisitive ou titre contraire, un mur de soutènement sur lequel le voisin n'exerce aucun droit est présumé privatif au propriétaire du fonds dont il soutient les terres.

[Art. 3.106.](#) Acquisition originaire forcée

Entre deux parcelles dont une au moins est bâtie, chaque propriétaire peut exiger du propriétaire de la parcelle contiguë qu'il participe à l'érection d'une clôture mitoyenne, à moins qu'une clôture privative ne se trouve déjà le long de la limite séparative.

En cas de réalisation d'une clôture mitoyenne, les propriétaires contribuent aux frais à parts égales.

Si un des deux voisins souhaite que soit érigé un mur pouvant servir d'appui à un ouvrage, il peut imposer à son voisin que la clôture consiste en un mur présentant une solidité, une largeur et une hauteur normales selon

la destination des biens. Toutefois, si le voisin sollicité démontre qu'il n'a aucun besoin actuel de pareil mur et qu'il n'en fera aucun usage, le mur est érigé aux frais exclusifs du demandeur et est privatif à ce dernier mais il peut être construit à cheval sur la limite séparative des fonds sans aucune indemnisation pour la partie du sol correspondant à l'empiètement.

[Art. 3.107.](#) Cession forcée de la mitoyenneté

Tout propriétaire joignant une clôture peut la rendre mitoyenne, en tout ou partie, en payant au propriétaire de la clôture la moitié de sa valeur ou de la valeur de la partie de clôture qu'il souhaite rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol d'assise correspondant.

[Art. 3.108.](#) Acquisition forcée de la mitoyenneté

Celui qui commet une voie de fait ou une usurpation valant prise de possession d'une clôture privative et qui n'y met pas fin dans un délai raisonnable, peut être contraint d'en acquérir la mitoyenneté et de payer au propriétaire de la clôture la moitié de la valeur de la partie qu'il usurpe et la moitié de la valeur du sol d'assise correspondant.

[Art. 3.109.](#) Indemnisation en cas d'acquisition ou cession

Pour l'application des articles 3.107 et 3.108, les valeurs s'apprécient au moment de l'acquisition de la mitoyenneté.

Dans le cas où un mur a été érigé privativement en application de l'article 3.106, alinéa 3, celui qui acquiert la mitoyenneté doit rembourser la moitié de la valeur du mur ou de la partie de mur acquis, sans que le montant versé ne puisse être inférieur, selon le cas, à la moitié du coût de construction du mur ou de la partie de mur acquise.

[Art. 3.110.](#) Prérogatives ordinaires sur la clôture mitoyenne

Chacun utilise et jouit de la clôture mitoyenne conformément à sa destination et sans porter atteinte aux droits de l'autre. Il peut faire seul tous actes conservatoires ou d'administration provisoire.

Dans les relations entre copropriétaires, les autres actes d'administration et les actes de disposition de la clôture exigent le consentement des deux, sauf si le juge estime qu'un refus constituerait un abus de droit. Toutefois, relativement aux actes d'usage et de jouissance, les copropriétaires peuvent agir entre eux comme s'ils étaient seuls propriétaires de la face de la clôture qui regarde leur fonds, s'ils agissent en respectant la destination de la clôture et sans porter atteinte aux droits de l'autre.

[Art. 3.111.](#) Prérogatives spéciales sur le mur mitoyen

Chaque copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y placer tout ouvrage ou plantation jusqu'à la moitié de son épaisseur, moyennant l'accord préalable du copropriétaire voisin ou, en cas de refus, après avoir fait régler par jugement les modalités nécessaires pour que cela ne nuise pas aux droits de l'autre.

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, à charge de supporter les dépenses liées à l'exhaussement et, le cas échéant, une indemnité pour la charge en résultant.

Dans le cas où le mur préexistant est de solidité normale mais n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier, à ses frais, et l'excédent d'épaisseur éventuel doit se prendre de son côté. Dans le cas contraire, l'article 3.106 est d'application.

La partie du mur exhaussée appartient à celui qui l'a réalisée. Il en supporte les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction. La mitoyenneté de cet exhaussement ou de partie de celui-ci peut s'acquérir conformément aux articles 3.107 et 3.108, moyennant le remboursement de la moitié de la valeur de l'exhaussement ou de partie de celui-ci, sans que le montant versé ne puisse être inférieur à la moitié du coût de construction de la portion à acquérir.

[Art. 3.112.](#) Obligations des copropriétaires et déguerpissement

Les réparations d'entretien et les grosses réparations au sens des articles 3.153 et 3.154, ainsi que la reconstruction d'une clôture mitoyenne sont à la charge des copropriétaires, chacun en proportion de ses droits, sauf si celles-ci sont causées exclusivement par l'un d'entre eux.

Sauf si un copropriétaire continue à utiliser effectivement la clôture mitoyenne ou a causé les dégradations, celui-ci peut se dispenser de contribuer aux grosses réparations ou à la reconstruction en abandonnant son droit de mitoyenneté à l'autre copropriétaire, et ce nonobstant l'article 3.17, alinéa 2. Ce dernier peut, s'il préfère, exiger la destruction à frais communs de la clôture.

[Art. 3.113.](#) Restrictions au partage

La clôture mitoyenne n'est sujette à partage qu'avec l'accord de tous les copropriétaires, sauf si elle a perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont elle est un accessoire.

[Sous-titre 3.](#) - Servitudes

[CHAPITRE 1er.](#) - Dispositions générales

[Art. 3.114.](#) Définition

Une servitude est une charge grevant un immeuble, dit fonds servant, pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à autrui, dit fonds dominant. Une servitude peut également être constituée entre:

1° des immeubles appartenant à la même personne si l'un d'entre eux est grevé d'un droit réel d'usage au profit

d'un tiers;

2° des immeubles dont la même personne est pour l'un propriétaire et pour l'autre copropriétaire.

La servitude consiste soit, pour le titulaire du fonds servant, à s'abstenir de certains actes d'usage, soit à permettre certains actes d'usage au profit du fonds dominant. Dans les deux cas, la servitude doit être en rapport direct et immédiat avec l'usage et l'utilité du fonds dominant.

La servitude peut inclure des obligations positives ou négatives qui sont complémentaires à la charge principale constituant la servitude et qui suivent le régime réel de celle-ci.

[Art. 3.115.](#) Apparence de la servitude

Les servitudes sont apparentes ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent au titulaire, prudent et raisonnable, d'un droit réel sur le fonds servant, soit par des ouvrages permanents et visibles, soit par une activité régulière et révélée par des traces sur le fonds servant. Les autres servitudes sont non apparentes.

[Art. 3.116.](#) Sources des servitudes

Les servitudes s'établissent par la loi ou par le fait de l'homme.

Outre les servitudes légales établies par le chapitre 3, le titulaire d'un droit réel d'usage d'un immeuble profite, en vertu de la loi, de toutes les servitudes nécessaires à l'exercice de son droit sur le fonds grevé dudit droit réel.

Les règles légales relatives aux servitudes du fait de l'homme s'appliquent également aux servitudes légales, sauf dispositions contraires ou incompatibilité avec la finalité poursuivie par le législateur.

[CHAPITRE 2.](#) - Servitudes du fait de l'homme

[Section 1re.](#) - Modes spécifiques d'acquisition

[Art. 3.117.](#) Acte juridique

Toutes les servitudes peuvent s'établir par acte juridique. Les servitudes établies par acte juridique peuvent être prouvées au moyen d'un titre récongnitif émanant du titulaire du fonds servant au moment de sa rédaction.

Elles peuvent être constituées par le propriétaire ou par tout titulaire d'un droit réel d'usage dans les limites de son droit.

[Art. 3.118.](#) Prescription acquisitive

Les servitudes apparentes peuvent naître par prescription acquisitive aux conditions fixées par les articles 3.26 et 3.27.

[Art. 3.119.](#) Destination du propriétaire

Une servitude naît par destination du propriétaire lorsque les deux fonds actuellement divisés ont appartenu à un même propriétaire et qu'un lien de service, réalisé ou maintenu par ce propriétaire unique, existe entre les fonds au moment de la division.

Ce mode d'acquisition ne vaut que pour les servitudes apparentes au moment de la division.

[Section 2.](#) - Droit et obligations des parties

[Art. 3.120.](#) Usage et étendue

L'usage et l'étendue d'une servitude du fait de l'homme se règlent en se référant à la volonté des parties telle qu'exprimée au titre qui la constitue ou la reconnaît, à l'exercice de fait de la servitude ou à la situation des lieux constitutive du lien de service.

[Art. 3.121.](#) Entretien et ouvrages

Le titulaire de la servitude peut faire tous les travaux et ouvrages nécessaires pour exercer la servitude et pour la conserver.

Ces travaux et ouvrages sont faits par lui et à ses frais, sauf lorsqu'ils ont été rendus nécessaires par la seule faute du titulaire du fonds servant.

Si les travaux et ouvrages sont utiles tant pour le fonds servant que pour le fonds dominant, les frais sont partagés en proportion de l'utilité respective pour chaque fonds.

[Art. 3.122.](#) Déguerpissement

Lorsque le propriétaire du fonds servant est tenu par l'acte juridique de faire à ses frais les travaux et ouvrages nécessaires à l'exercice et à la conservation de la servitude, il peut abandonner au propriétaire du fonds dominant soit la totalité du fonds servant, soit la partie du fonds servant nécessaire à l'exercice de la servitude, auquel cas la servitude s'éteint par confusion. Ce déguerpissement exige le consentement du propriétaire du fonds dominant.

Si le propriétaire du fonds dominant refuse, le propriétaire du fonds servant conserve sa propriété mais la servitude s'éteint.

Dans les deux cas, le propriétaire du fonds servant est libéré de toute obligation existante ou future nonobstant l'article 3.17, alinéa 2, et le propriétaire du fonds dominant est libéré de toute obligation future.

[Art. 3.123.](#) Division des immeubles

En cas de division du fonds dominant, la servitude reste due selon les mêmes modalités au profit de chaque partie, sans que la condition du fonds servant ne puisse en être sensiblement aggravée.

En cas de division du fonds servant, la condition du fonds dominant ne peut s'en trouver ni diminuée, ni augmentée.

Le juge détermine, si nécessaire, les nouvelles modalités de la servitude à charge et au profit de chaque immeuble.

[Art. 3.124.](#) Condition du fonds servant

Le titulaire du fonds servant ne peut rien faire qui diminue l'exercice de la servitude ou le rende moins commode.

Il ne peut changer l'état des lieux, ni déplacer l'exercice de la servitude, sauf s'il y a un intérêt objectif. En cas de déplacement, il doit, à ses frais, offrir au propriétaire du fonds dominant un endroit sur le fonds servant aussi commode pour l'exercice de ses droits.

[Art. 3.125.](#) Condition du fonds dominant

Le titulaire du fonds dominant peut apporter dans l'exercice de la servitude des changements tenant compte des évolutions techniques et sociétales depuis la constitution de la servitude, sous réserve du respect de la volonté des parties et de la finalité de la servitude.

[Section 3.](#) - Modes spécifiques d'extinction

[Art. 3.126.](#) Prescription extinctive

Les servitudes s'éteignent, totalement ou partiellement, par le non-usage pendant trente ans, que celui-ci résulte du fait de l'homme, d'un obstacle matériel ou d'un cas de force majeure. L'extinction, dont la charge de la preuve repose sur le propriétaire du fonds servant, se produit seulement dans la mesure de ce non-usage.

Le délai de trente ans commence à courir à compter du non-usage.

[Art. 3.127.](#) Confusion

Toute servitude est éteinte lorsque le fonds servant et le fonds dominant sont réunis dans la même main, sans préjudice de l'article 3.119 si les fonds sont à nouveau séparés.

[Art. 3.128.](#) Perte d'utilité

A la demande du propriétaire du fonds servant, le juge peut ordonner la suppression d'une servitude lorsque celle-ci a perdu toute utilité, même future, pour le fonds dominant.

[CHAPITRE 3.](#) - Servitudes légales

[Section 1re.](#) - Eaux

[Art. 3.129.](#) Ecoulement d'eaux entre fonds voisins

Sans préjudice de l'article 3.131, les fonds inférieurs doivent recevoir les eaux naturelles, et autres matières charriées par celles-ci, en provenance des fonds supérieurs.

Le titulaire d'un fonds inférieur ne peut réaliser aucun ouvrage qui entrave cet écoulement.

Le titulaire d'un fonds supérieur ne peut aggraver cet écoulement en quantité ou en qualité; cette obligation ne l'empêche pas d'utiliser normalement son fonds d'après sa destination, si l'ampleur de l'aggravation est raisonnable. L'entretien de la servitude d'écoulement est aux frais du titulaire du fonds dominant.

Les droits et obligations ci-dessus ne s'appliquent pas aux situations résultant de la force majeure.

[Art. 3.130.](#) Réglementation des sources et des eaux courantes

Le propriétaire d'une source ou le riverain d'un cours d'eau peut utiliser l'eau, uniquement pour ses propres besoins et à condition qu'il ne modifie pas de manière substantielle le cours, la quantité et la qualité de l'eau. Il ne peut porter préjudice aux droits des propriétaires voisins par cette utilisation.

[Art. 3.131.](#) Egout des toits

Tout propriétaire doit établir ses toits de manière à ce que les eaux pluviales s'écoulent sur son fonds ou sur la voie publique. Il ne peut les faire verser sur une parcelle contiguë.

[Section 2.](#) - Distances

[Art. 3.132.](#) Distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables

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

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

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

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

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

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

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

[Art. 3.133.](#) Distances de plantations

Toutes les plantations doivent être situées au minimum aux distances définies ci-après de la limite des parcelles, sauf si les parties ont conclu un contrat à cet égard ou si les plantations se trouvent au même endroit depuis plus de trente ans [¹ ou si elles font partie des voies et des eaux publiques et de leurs annexes]¹.

La distance visée à l'alinéa 1er est, pour les arbres d'une hauteur de deux mètres au moins, de deux mètres à partir du milieu du tronc de l'arbre et, pour les autres arbres, arbustes et haies, d'un demi-mètre. Le voisin peut exiger l'élagage ou l'arrachage des plantations qui sont situées à une distance moindre, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit. Le juge tient compte, dans son appréciation, de toutes les circonstances de la cause, y compris de l'intérêt général.

Toutefois, le voisin ne peut pas s'opposer à la présence de plantations qui ne sont pas plus hautes que la clôture existant entre les parcelles. Dans ce cas, s'il s'agit d'une clôture non mitoyenne, son propriétaire a le droit de s'en servir comme appui pour ses plantations.

(1) <L 2023-06-19/06, art. 2, 004; En vigueur : 16-10-2023>

[Art. 3.134.](#) Branches et racines envahissantes

Si un propriétaire de plantations dont les branches ou les racines dépassent la limite séparative des propriétés néglige de couper celles-ci dans les soixante jours d'une mise en demeure par envoi recommandé du voisin, ce dernier peut, de son propre chef et aux frais du propriétaire des plantations, couper ces branches ou racines et se les approprier. Si le voisin coupe lui-même ces branches ou racines qui dépassent, il assume le risque des dommages causés aux plantations. Il peut également exiger que leur propriétaire procède à leur coupe, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit. Le juge tient compte, dans son appréciation, de toutes les circonstances de la cause, y compris de l'intérêt général. Le droit d'exiger l'enlèvement ne peut s'éteindre par prescription.

Les fruits qui tombent naturellement des arbres sur un bien immeuble contigu appartiennent à celui qui a la jouissance de ce bien immeuble contigu.

[Section 3.](#) - Enclave

[Art. 3.135.](#) Servitude légale de passage: définition

Le propriétaire dont le fonds est enclavé soit qu'il n'ait aucune issue sur la voie publique, soit qu'une issue suffisante ne puisse être aménagée sans frais ou inconvénients excessifs, peut réclamer un passage sur, au-dessus ou en dessous du fonds de voisins pour l'utilisation normale de son fonds d'après sa destination actuelle ou future.

La servitude légale de passage n'est exclue que si:

1° le propriétaire du fonds dispose d'un fonds contigu non enclavé;

2° le fonds enclavé fait partie d'une unité d'exploitation dont d'autres fonds, auxquels il a accès, ne sont pas enclavés;

3° le propriétaire du fonds dispose d'une servitude de passage du fait de l'homme suffisante;

4° l'état d'enclave résulte de la faute du propriétaire réclamant le droit de passage ou de son fait personnel qui ne peut être justifié par l'utilisation normale du fonds d'après sa destination actuelle.

[Art. 3.136.](#) Servitude légale de passage: acquisition et fixation

Le propriétaire du fonds enclavé agit en justice pour obtenir le passage légal. En cas d'inaction du propriétaire, le titulaire d'un droit réel ou personnel d'usage du fonds peut, aux mêmes conditions, exiger le passage, le propriétaire étant appelé à la cause. Cette action est imprescriptible.

L'assiette du passage est fixée par le juge de façon à ce qu'il soit le moins dommageable, moyennant le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage causé. La procédure est menée contre les propriétaires des fonds voisins qui, à première vue, offrent le passage le moins dommageable, conformément aux règles prescrites aux articles 1345 et 1371bis du Code judiciaire.

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds non enclavé, le passage ne peut être demandé qu'aux propriétaires des fonds qui composaient le fonds avant sa division.

[Art. 3.137.](#) Servitude légale de passage: déplacement et suppression

L'assiette du passage peut être modifiée par le juge si, en raison de circonstances nouvelles, le passage ne permet plus l'utilisation normale du fonds dominant ou s'il peut être fixé à un autre endroit moins dommageable.

La servitude légale de passage cesse lorsqu'elle n'est plus nécessaire conformément à l'article 3.135, quelle que soit la durée d'existence de ce passage, ou si, le passage ayant été accordé en raison d'une destination future, celle-ci n'est pas mise en oeuvre dans un délai de dix ans à compter du jugement attributif.

L'action en déplacement ou en suppression du passage peut être introduite par le propriétaire ou, en cas

d'inaction de celui-ci, par le titulaire d'un droit réel ou personnel d'usage, en mettant le propriétaire à la cause.

Lorsque le passage est modifié ou supprimé, le juge peut ordonner que l'indemnité soit refixée ou que la totalité ou une partie de l'indemnité soit remboursée.

[TITRE 6.](#) - Droit d'usufruit

[Sous-titre 1er.](#) - Définition, objet et durée

[Art. 3.138.](#) Définition

L'usufruit confère à son titulaire le droit temporaire à l'usage et à la jouissance, de manière prudente et raisonnable, d'un bien appartenant au nu-propiétaire, conformément à la destination de ce bien et avec l'obligation de restituer celui-ci à la fin de son droit.

Un droit d'habitation est présumé, sauf preuve contraire, être un droit d'usufruit incessible limité à ce qui est nécessaire pour l'habitation du titulaire du droit et de sa famille.

[Art. 3.139.](#) Objet

L'usufruit peut avoir pour objet un bien meuble ou immeuble, corporel ou incorporel, ou un ensemble déterminé de tels biens, sans préjudice des articles 3.162 à 3.166.

[Art. 3.140.](#) Qualité du constituant

Le droit d'usufruit peut être établi par le propriétaire ou par un titulaire d'un droit réel d'usage dans les limites de son droit.

[Art. 3.141.](#) Durée

Un usufruit peut être établi pour une durée déterminée ou indéterminée.

Nonobstant toute clause contraire, l'usufruit:

1° a une durée maximale de nonante-neuf ans, sauf si la personne physique dans le chef de laquelle il est établi vit plus longtemps; et

2° s'éteint en tout cas si la personne dans le chef de laquelle l'usufruit est établi cesse d'exister.

La déclaration de faillite ou la dissolution volontaire, légale ou judiciaire de la personne morale sont des causes d'extinction au sens de l'alinéa 2. Sauf clause contraire, le droit d'usufruit ne s'éteint pas en cas de fusion, de scission ou d'opération assimilée.

Par dérogation à l'alinéa 2, 2°, et sauf clause contraire, l'usufruit indivis ou commun établi dans le chef de deux ou plusieurs personnes accroît, à la fin de l'existence de l'une d'elles, aux autres, proportionnellement à leur part.

L'usufruit peut être prorogé sans que sa durée totale puisse excéder la durée maximale prévue à l'alinéa 2. Il peut être renouvelé de l'accord exprès des parties.

[Sous-titre 2.](#) - Droits des parties

[Art. 3.142.](#) Droits sur le droit

L'usufruitier peut aliéner son droit d'usufruit, constituer sur celui-ci un usufruit, le mettre en gage si son droit d'usufruit est mobilier ou l'hypothéquer si celui-ci est immobilier.

Il ne peut aliéner les immeubles dont il est propriétaire en vertu d'une superficie-conséquence telle que visée à l'article 3.182 qu'en aliénant ou hypothéquant simultanément, partiellement ou totalement, le droit d'usufruit dont il est titulaire.

[Art. 3.143.](#) Usage du bien grevé

Nonobstant toute clause contraire, l'usufruitier a l'usage du bien grevé pour autant qu'il agisse de manière prudente et raisonnable et qu'il respecte la destination dudit bien. La destination du bien est celle qui lui est donnée par le contrat ou, à défaut de contrat, celle qui est présumée selon la nature des biens et l'usage que le nu-propiétaire en a fait précédemment.

Cette prérogative d'usage s'applique même si le bien grevé se déprécie par l'usage prudent et raisonnable qui en est fait.

Dans les limites énoncées à l'alinéa 1er, l'usufruitier peut également apporter des modifications et réaliser des ouvrages et des plantations quant au bien grevé. Si les modifications, ouvrages et plantations subsistent à la fin de son droit, leur sort est réglé par l'article 3.160.

[Art. 3.144.](#) Conservation

La conservation des biens grevés est de l'intérêt commun de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

L'usufruitier ou, à défaut, le nu-propiétaire sont compétents pour accomplir les actes de conservation et d'administration provisoire.

Si l'usufruit porte sur des biens qui sont périssables ou sujets à une dépréciation rapide, ces actes peuvent également inclure des actes de disposition, en cas de nécessité. Celui de l'usufruitier ou du nu-propiétaire qui a accompli l'acte doit le notifier sans délai à l'autre.

[Art. 3.145.](#) Administration

L'usufruitier peut poser des actes d'administration pour la durée de son droit.

Il peut accorder à des tiers, prolonger ou renouveler des droits d'usage sur les biens grevés. Si l'usufruit prend

fin parce que l'usufruitier cesse d'exister, le droit d'usage à titre onéreux en cours subsiste pour le restant de sa durée et au maximum pour trois ans, après quoi il prend fin de plein droit. Les droits d'usage qui ne sont pas encore en cours d'exécution à la fin de l'usufruit ne reçoivent aucun effet.

[Art. 3.146.](#) Jouissance: fruits

L'usufruitier a droit à tous les fruits du bien grevé qui en ont été séparés ou qui sont devenus exigibles pendant l'usufruit; il en va de même pour les fruits qui n'étaient pas encore séparés du bien ou exigibles à l'ouverture de l'usufruit. Les fruits qui n'étaient pas encore séparés du bien ou exigibles à la fin de l'usufruit reviennent au nu-propiétaire.

Si la partie qui n'a pas droit aux fruits a accompli des prestations quant à ceux-ci, elle peut exiger, à charge de l'autre partie, une indemnisation conformément à l'enrichissement injustifié.

[Art. 3.147.](#) Jouissance: produits

L'usufruitier n'a pas droit aux produits qui entament le capital du bien grevé sauf si ceux-ci résultent d'une exploitation que l'usufruitier continue de la même manière et dans la même mesure que celle entamée par le propriétaire avant l'ouverture de l'usufruit.

Si, à son ouverture, l'usufruit porte sur des arbres, l'usufruitier peut les mettre en coupes réglées de la même manière et dans la même mesure que le propriétaire les avait mis en coupes réglées avant l'ouverture de l'usufruit.

L'usufruitier peut aussi, de la même manière et dans la même mesure que le propriétaire, exploiter les mines et carrières sur lesquelles porte son droit et qui sont déjà mises en exploitation à l'ouverture de l'usufruit, en se conformant, le cas échéant, aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

[Art. 3.148.](#) Disposition

Sans préjudice de l'article 3.165, un usufruitier peut disposer du bien grevé en dehors des limites de ses prérogatives si:

1° une disposition légale particulière l'y autorise;

2° cela correspond à la destination des biens qui existait déjà au moment de la constitution de l'usufruit ou qui est stipulée contractuellement entre les parties et que cela s'inscrit dans le cadre de son obligation d'administration prudente et raisonnable du bien; ou

3° l'usufruit concerne des biens consommables.

L'article 3.159 s'applique dans les trois cas.

[Art. 3.149.](#) Droit de visite du nu-propiétaire

Le nu-propiétaire d'un bien immeuble a le droit de visiter le bien immeuble une fois par an.

[Sous-titre 3.](#) - Obligations des parties

[Art. 3.150.](#) Description des biens

Nonobstant toute clause contraire, l'usufruitier et le nu-propiétaire font, à l'ouverture de l'usufruit, une description des biens grevés. A défaut d'accord, une description et une estimation sont réalisées par un expert qu'ils désignent conjointement ou, à défaut d'accord, qu'ils font désigner par le tribunal.

Tant qu'une telle description n'est pas réalisée, le nu-propiétaire a droit aux fruits et peut suspendre la remise du bien grevé à l'usufruitier, conformément à l'article 73 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, sauf si l'usufruitier est saisi de plein droit des biens.

Si l'usufruitier reçoit le pouvoir d'aliéner les biens grevés ou une partie des biens grevés, la description doit s'accompagner d'une estimation des biens grevés ou de l'ensemble grevé. Dans ce cas, l'usufruitier doit en outre signaler une fois par an, à la première demande du nu-propiétaire, les biens qui ne sont plus présents et ceux qui leur ont été substitués.

[Art. 3.151.](#) Obligation d'assurance de l'usufruitier

L'usufruitier est tenu d'assurer le bien en pleine propriété pour les risques habituels et de payer les primes. L'usufruitier d'un bien immeuble est en tout cas obligé de l'assurer contre l'incendie. L'usufruitier est tenu de présenter au nu-propiétaire, à première demande, la preuve de la police d'assurance.

Si l'usufruitier ne satisfait pas aux obligations définies à l'alinéa 1er, le nu-propiétaire peut prendre lui-même une assurance et l'usufruitier est tenu de lui en rembourser les coûts immédiatement.

[Art. 3.152.](#) Droit d'action en justice

Concernant les biens grevés, tant l'usufruitier que le nu-propiétaire ont le droit d'introduire une action concernant leur propre droit ou le droit de l'autre partie, mais ils sont alors tenus d'appeler en intervention immédiatement l'autre partie.

[Art. 3.153.](#) Réparations d'entretien

L'usufruitier est tenu d'exécuter, à l'égard du bien, les réparations d'entretien nécessaires, à court ou à long terme, pour préserver la valeur du bien, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

[Art. 3.154.](#) Grosses réparations

§ 1er. Les grosses réparations sont celles qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien.

§ 2. Le nu-proprétaire doit exécuter ces réparations après concertation avec l'usufruitier. Ce dernier ne peut prétendre à une indemnité pour trouble de jouissance.

Par dérogation à l'alinéa 1er, le nu-proprétaire n'est pas tenu des grosses réparations qui portent sur les ouvrages et plantations réalisés par l'usufruitier lui-même, ni des réparations qui sont causées, exclusivement, par l'usufruitier.

§ 3. Le nu-proprétaire qui exécute les grosses réparations peut exiger de l'usufruitier qu'il contribue proportionnellement aux frais de celles-ci. Cette contribution est déterminée en fonction de la valeur du droit d'usufruit par rapport à la valeur de la pleine propriété, calculées conformément [1 aux articles 4.61, § 4, alinéa 1er, 4.63, § 3, et 4.64, §§ 1er, 3, 4, 5 et 6]1.

(1)<L 2022-01-19/18, art. 4, 003; En vigueur : 01-07-2022>

[Art. 3.155.](#) Exécution forcée

Si l'usufruitier ou le nu-proprétaire n'exécute pas son obligation de faire les réparations, l'autre partie peut demander au juge de l'y condamner même pendant la durée de l'usufruit, le cas échéant sous peine d'une astreinte. A titre d'alternative, il peut demander au juge l'autorisation d'exécuter lui-même les travaux nécessaires, auquel cas les frais peuvent être réclamés à l'autre partie conformément au régime légal.

Chacune des parties peut demander au juge de pouvoir constituer une sûreté réelle sur le bien grevé, opposable à l'autre partie, si cela est nécessaire pour exécuter ces réparations.

[Art. 3.156.](#) Charges du bien grevé

L'usufruitier est tenu de supporter toutes les charges périodiques relatives au bien grevé qui concernent l'usage et la jouissance de celui-ci.

Le nu-proprétaire supporte les charges extraordinaires du bien grevé, même si celles-ci doivent être payées de manière périodique.

Si l'usufruitier a lui-même réalisé des ouvrages ou des plantations, il doit en supporter tant les charges ordinaires que les charges extraordinaires pendant la durée de l'usufruit.

[Art. 3.157.](#) Dettes corrélatives

L'usufruitier universel ou à titre universel doit contribuer au paiement des dettes de la masse proportionnellement à la valeur de son usufruit, calculée conformément [1 aux articles 4.61, § 4, alinéa 1er, 4.63, § 3, et 4.64, §§ 1er, 3, 4, 5 et 6]1.

(1)<L 2022-01-19/18, art. 5, 003; En vigueur : 01-07-2022>

[Sous-titre 4.](#) - Règles spécifiques d'extinction

[Art. 3.158.](#) Objet de restitution

A la fin de l'usufruit, l'usufruitier est tenu de restituer les biens grevés dans le même état, à l'exception des dépréciations dues à l'usure normale, à la vétusté ou à un cas de force majeure.

Si aucune description n'a été réalisée à l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien en bon état d'entretien et sans défaut.

[Art. 3.159.](#) Obligation de restitution après aliénation permise

Lorsque l'usufruitier a aliéné les biens grevés en application de l'article 3.148, il est tenu de restituer leur valeur au moment de l'aliénation, si une estimation a été faite à ce moment-là. Si tel n'est pas le cas, il doit restituer leur valeur au moment de la constitution de l'usufruit. Si, en outre, aucune description n'a été réalisée à l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier doit payer la plus haute des deux sommes entre la valeur des biens à l'ouverture du droit ou leur valeur à la fin du droit.

Lorsqu'il s'agit de choses de genre, l'usufruitier a en outre la possibilité d'en restituer une quantité égale de même qualité.

[Art. 3.160.](#) Accession et indemnisation

Le nu-proprétaire doit indemniser l'usufruitier, sur la base de l'enrichissement injustifié, pour les ouvrages et plantations réalisés dans les limites de son droit, sans y être obligé et avec le consentement du nu-proprétaire. Jusqu'à indemnisation, l'usufruitier a un droit de rétention sur ces ouvrages et plantations. Le nu-proprétaire devient propriétaire de ces ouvrages et plantations et ne peut en demander l'enlèvement. L'usufruitier peut toutefois enlever ces ouvrages et plantations pendant la durée de son droit.

Dans tous les autres cas, le nu-proprétaire acquiert la propriété des ouvrages et plantations à la fin du droit, sans indemnisation et sans préjudice de l'article 3.16, 4°.

[Art. 3.161.](#) Conversion

Sans préjudice de dispositions particulières telles celles contenues aux articles [1 4.60 à 4.64]1, l'usufruitier et le nu-proprétaire peuvent à tout moment demander au tribunal la conversion totale ou partielle de l'usufruit légal, soit en la pleine propriété de biens grevés de l'usufruit, soit en une somme, soit en une rente indexée et garantie.

Ce droit est personnel et incessible. Il ne peut pas être exercé par les créanciers du titulaire.

Le tribunal peut autoriser la conversion totale ou partielle, en tenant compte des intérêts de toutes les parties. Il est procédé à la conversion conformément [1 aux articles 4.60, 4.61, § 4, alinéa 1er, 4.63 et 4.64, §§ 1er, 3, 4, 5 et 6]1.

(1)<L 2022-01-19/18, art. 6, 003; En vigueur : 01-07-2022>

Sous-titre 5. - Dispositions spécifiques concernant des biens particuliers

Art. 3.162. Usufruit sur choses de genre

Si un usufruit porte sur des choses de genre, l'usufruitier doit les tenir physiquement séparées des autres biens de même nature qui ne sont pas soumis à l'usufruit.

Si l'usufruit porte sur de l'argent ou si de l'argent est perçu du fait de l'aliénation par l'usufruitier conformément à l'article 3.148, l'usufruitier doit placer cet argent ou l'employer dans l'intérêt des autres biens soumis à l'usufruit, après avoir obtenu le consentement du nu-propiétaire. S'ils ne peuvent s'accorder, la partie la plus diligente peut s'adresser au juge afin de faire désigner un tiers qui sera chargé de la gestion de ces sommes.

Art. 3.163. Usufruit sur instruments financiers - droits attachés à la qualité d'associé

Si des droits attachés à la qualité d'associé sont liés aux instruments financiers, tel le droit de vote à l'assemblée générale, ceux-ci sont exercés conformément au Code des sociétés et des associations.

Les dividendes qui sont distribués sans affecter le capital appartiennent à l'usufruitier.

Les produits exceptionnels qui sont inhérents à l'instrument financier, telle la prime accordée lors d'un rachat de ses propres actions, sont perçus par l'usufruitier. Ces produits font partie de son obligation de restitution à la fin de l'usufruit.

Art. 3.164. Usufruit sur créances

L'usufruitier peut demander amiablement ou en justice le paiement des créances exigibles et recevoir ce paiement. Le nu-propiétaire peut uniquement poursuivre le paiement de la créance ou en recevoir le paiement s'il a obtenu le consentement de l'usufruitier pour ce faire ou, à défaut, l'autorisation du tribunal.

Si, par application de l'alinéa 1er, l'usufruitier reçoit une somme, il exerce son usufruit conformément aux articles 3.148 et 3.162.

Art. 3.165. Usufruit sur une universalité de biens

Lorsque l'usufruit porte sur un ensemble déterminé de biens, l'usufruitier peut disposer des différents biens qui composent cette universalité si cela correspond à la bonne administration de l'universalité et à condition que les biens qui leur sont substitués soient à nouveau affectés à l'universalité.

La plus-value éventuelle que l'universalité présenterait, au moment de la restitution, revient à l'usufruitier ou au nu-propiétaire, par application de l'enrichissement injustifié.

Art. 3.166. Usufruit sur les droits intellectuels

L'usufruit portant sur une propriété intellectuelle confère à l'usufruitier le droit à l'exploitation normale de cette propriété. Dans ce cadre, l'usufruitier peut conclure seul des contrats pour autant que le paiement de la rémunération soit étalé sur la durée totale du contrat. A défaut, le consentement du nu-propiétaire est requis.

A la fin de l'usufruit, les contrats conclus par l'usufruitier seul restent en vigueur sauf le droit du nu-propiétaire d'y mettre fin moyennant un délai de préavis de trois ans.

A moins qu'ils appartiennent à une tierce personne, les droits moraux doivent être exercés de commun accord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire; à défaut d'accord, le plus diligent d'entre eux saisit le juge.

TITRE 7. - Droit d'emphytéose

Sous-titre 1er. - Définition, objet et durée

Art. 3.167. Définition

Le droit d'emphytéose est un droit réel d'usage conférant un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble par nature ou par incorporation appartenant à autrui.

L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure; il peut, sauf clause contraire, modifier la destination de l'immeuble.

Art. 3.168. Qualité du constituant

Le droit d'emphytéose peut être constitué par le propriétaire ou par un titulaire d'un droit réel d'usage dans les limites de son droit.

Art. 3.169. Durée

Nonobstant toute clause contraire, la durée du droit d'emphytéose ne peut être inférieure à quinze ans ni supérieure à nonante-neuf ans. Le droit d'emphytéose peut être prorogé sans que sa durée totale puisse excéder nonante-neuf ans. Il peut être renouvelé de l'accord exprès des parties.

Le droit d'emphytéose peut être perpétuel lorsque et tant qu'il est constitué, par le propriétaire de l'immeuble, à des fins de domanialité publique.

[Sous-titre 2.](#) - Modes spécifiques d'acquisition

[Art. 3.170.](#) Prescription acquisitive

En cas d'acquisition par prescription, le droit d'emphytéose est censé établi pour nonante-neuf ans, à moins qu'un acte juridique ne fixe une durée inférieure. La durée du droit se compte à partir de l'entrée en possession utile ou à un moment postérieur fixé dans l'acte juridique.

[Sous-titre 3.](#) - Droits et obligations des parties

[Art. 3.171.](#) Droits sur le droit

L'emphytéote peut céder et hypothéquer son droit d'emphytéose. Il ne peut céder ou hypothéquer les immeubles dont il est propriétaire en vertu d'une superficie-conséquence telle que visée à l'article 3.182 qu'en cédant ou hypothéquant simultanément, partiellement ou totalement, le droit d'emphytéose dont il est titulaire.

[Art. 3.172.](#) Droits sur l'immeuble

L'emphytéote a l'usage et la jouissance, matériels et juridiques, de l'immeuble sur lequel porte son droit, sans porter atteinte aux autres droits existant sur l'immeuble. Il peut réaliser tous ouvrages et plantations, même en modifiant la destination de l'immeuble, pour autant qu'il n'en diminue pas la valeur.

Il a droit aux fruits et, pour autant que l'exploitation ait débuté avant la constitution du droit d'emphytéose, aux produits aménagés en fruits.

Si l'emphytéote acquiert ou réalise des ouvrages ou plantations, librement ou sur obligation, celles-ci sont sa propriété, en application de l'article 3.182; il ne peut détruire les ouvrages et plantations qu'il était tenu de réaliser.

[Art. 3.173.](#) Obligations

Pendant la durée de son droit, l'emphytéote est tenu de toutes les charges et impositions relatives à l'immeuble objet de son droit d'emphytéose et toutes celles relatives aux ouvrages et plantations dont il est propriétaire en application de l'article 3.182.

Il doit faire toutes les réparations d'entretien et toutes les grosses réparations au sens des articles 3.153 et 3.154, relatives à l'immeuble objet de son droit et aux ouvrages et plantations qu'il a l'obligation de réaliser, afin de ne pas en diminuer la valeur.

Quant aux ouvrages et plantations qu'il a acquis ou qu'il a réalisés sans y être tenu, l'emphytéote doit faire toutes les réparations rendues nécessaires pour l'exercice des autres droits réels d'usage existant sur l'immeuble.

[Sous-titre 4.](#) - Modes spécifiques d'extinction

[Art. 3.174.](#) Généralités

Le droit d'emphytéose s'éteint par les causes visées aux articles 3.15 et 3.16 même si elles se produisent avant le délai minimal de quinze ans.

Cependant, le droit d'emphytéose ne peut s'éteindre avant le délai minimal de quinze ans du seul fait de la volonté d'une des parties.

[Art. 3.175.](#) Perte d'utilité

En cas de droit d'emphytéose perpétuel tel que visé à l'article 3.169, alinéa 2, si le droit d'emphytéose existe depuis nonante-neuf ans au moins, le juge peut en ordonner la suppression lorsque ce droit a perdu toute utilité, même future ou potentielle.

[Art. 3.176.](#) Accession et indemnisation

A l'extinction du droit d'emphytéose, la propriété des ouvrages et plantations réalisés en application de l'article 3.172, passe au constituant du droit d'emphytéose ou à son ayant droit.

Le constituant du droit d'emphytéose doit indemniser, sur la base de l'enrichissement injustifié, l'emphytéote pour les ouvrages et plantations réalisés dans les limites de son droit. Jusqu'à indemnisation, l'emphytéote a un droit de rétention sur les ouvrages et plantations.

En cas de transmission universelle, à titre universel ou de cession du droit du constituant du droit d'emphytéose, l'obligation d'indemnisation pèse sur l'ayant cause.

[TITRE 8.](#) - Droit de superficie

[Sous-titre 1er.](#) - Définition, objet et durée

[Art. 3.177.](#) Définition

Le droit de superficie est un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations.

[Art. 3.178.](#) Qualité du constituant

Le droit de superficie peut être constitué par le propriétaire ou par tout titulaire d'un droit réel d'usage dans les limites de son droit.

[Art. 3.179.](#) Objet

Sauf clause contraire dans l'acte de constitution ou de cession d'un droit de superficie sur un immeuble planté ou construit, un tel acte emporte acquisition contractuelle, par le superficiaire ou le cessionnaire et pour la durée de son droit de superficie, de la propriété des ouvrages et plantations préexistants. Ces ouvrages et plantations seront régis par les mêmes règles que si le superficiaire les avait réalisés lui-même.

Le superficiaire ne dispose d'aucune prérogative sur les volumes sur, au-dessus ou en dessous du fonds, expressément exclus de son droit, sans préjudice de l'article 3.116.

[Art. 3.180.](#) Durée

Nonobstant toute clause contraire, la durée du droit de superficie ne peut être supérieure à nonante-neuf ans. Le droit de superficie peut être prorogé sans que sa durée totale puisse excéder nonante-neuf ans. Il peut être renouvelé de l'accord exprès des parties.

Le droit de superficie peut être perpétuel lorsque et tant qu'il est constitué par le propriétaire du fonds:

1° soit à des fins de domanialité publique;

2° soit pour permettre la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune.

Lorsque le droit de superficie est la conséquence d'un droit principal, conformément à l'article 3.182, sa durée est identique à la durée de ce droit principal.

[Sous-titre 2.](#) - Modes spécifiques d'acquisition

[Art. 3.181.](#) Prescription acquisitive

En cas d'acquisition par prescription, le droit de superficie est censé établi pour nonante-neuf ans, à moins qu'un acte juridique ne fixe une durée inférieure. La durée du droit se compte à partir de l'entrée en possession utile ou à un moment postérieur fixé dans l'acte juridique.

[Art. 3.182.](#) Superficie-conséquence

Le droit de superficie peut aussi naître comme la conséquence d'un droit d'usage sur un immeuble qui confère le pouvoir d'y réaliser des ouvrages ou plantations. Dans ce cas, le droit de superficie est soumis au régime juridique applicable au droit dont il découle.

Le droit de superficie-conséquence et la propriété des ouvrages et plantations en découlant ne peuvent être cédés, saisis ou hypothéqués isolément du droit dont ils découlent.

[¹ L'alinéa 2 ne s'applique pas en ce qui concerne la saisie et l'hypothèque lorsque le droit de superficie-conséquence découle d'un droit d'usage administratif]¹

(1)<L 2021-07-12/03, art. 8, 002; En vigueur : 01-09-2021>

[Sous-titre 3.](#) - Droits et obligations des parties

[Art. 3.183.](#) Droits sur le droit

Le superficiaire peut céder et hypothéquer son droit de superficie; il ne peut céder ou hypothéquer les immeubles dont il est propriétaire qu'en cédant ou hypothéquant simultanément, partiellement ou totalement, le droit de superficie dont il est titulaire.

[Art. 3.184.](#) Droits sur les volumes

Pendant la durée de son droit, le superficiaire exerce sur son volume toutes les prérogatives de propriétaire, dans les limites des droits du constituant du droit de superficie et sans porter atteinte aux autres droits existant sur le fonds. Il ne peut détruire les ouvrages et plantations qu'il était tenu de réaliser.

[Art. 3.185.](#) Obligations

Pendant la durée de son droit, le superficiaire est tenu de toutes les charges et impositions relatives aux volumes, ouvrages et plantations dont il est propriétaire. Le constituant du droit de superficie, le tréfoncier ou leurs ayants droit supportent ces charges et impositions pour ce dont ils sont propriétaires.

Chacun doit réaliser, relativement à sa propriété, les réparations d'entretien et les grosses réparations au sens des articles 3.153 et 3.154 dont il est tenu légalement ou contractuellement, ainsi que celles qui seraient nécessaires pour l'exercice des autres droits d'usage existant sur le fonds.

[Sous-titre 4.](#) - Modes spécifiques d'extinction

[Art. 3.186.](#) Généralités

Le droit de superficie ne s'éteint pas par le seul fait de la disparition des ouvrages ou plantations du superficiaire.

[Art. 3.187.](#) Perte d'utilité

En cas de droit de superficie perpétuel tel que visé à l'article 3.180, si le droit de superficie existe depuis nonante-neuf ans au moins, le juge peut en ordonner la suppression lorsque ce droit a perdu toute utilité, même future ou potentielle.

[Art. 3.188.](#) Accession et indemnisation

A l'extinction du droit de superficie, la propriété du volume passe au constituant du droit de superficie ou à son ayant droit. Le constituant du droit de superficie doit indemniser, sur la base de l'enrichissement injustifié, le superficiaire pour les ouvrages et plantations réalisés ou acquis dans les limites de son droit. Jusqu'à indemnisation, le superficiaire a un droit de rétention sur le volume.

En cas de transmission universelle, à titre universel ou de cession du droit du constituant du droit de superficie, l'obligation d'indemnisation pèse sur l'ayant cause.