

Brève

Droit de superficie perpétuel : une nouveauté dans le paysage belge immobilier, à utiliser dès aujourd'hui !

La réalisation de projets immobiliers complexes se heurte à de nombreuses difficultés, dont l'impossibilité, en droit positif belge, de diviser horizontalement et perpétuellement la propriété¹.

L'application combinée des articles 552 et 553 du Code civil, des arrêts de la Cour de cassation du 28 novembre 1969² et du 6 septembre 2018³, et de la loi du 25 avril 2014 redéfinissant le droit de superficie⁴ oblige effectivement à conclure que la propriété du sous-sol et celle du sol ne peuvent plus être éternellement détenues par deux propriétaires différents, puisqu'en cas de distinction entre les droits sur un sous-sol et sur un sol, un droit de superficie se crée et se superpose à celui la propriété, excluant *de facto* la possibilité de la superposition de deux droits de propriété pleins et entiers.

Une modification législative récente^{5*} apporte une solution intéressante à cette difficulté, à savoir la constitution d'un droit de superficie perpétuel (et non plus limité à 50 ans), dans deux cas très spécifiques, dont celui qui vise à « *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* »⁶.

Cette solution est d'application immédiate⁷.

Les praticiens seront ravis de cette nouvelle qui permettra d'élargir leurs horizons de réflexion et de créativité.

Caroline Van Gansbeke ■
Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Assistante à l'Université Libre de Bruxelles
Avocate au Barreau de Bruxelles

¹ Y. DELACROIX, « Le droit de superficie après la loi du 25 avril 2014 – (Seconde partie) », *J.T.*, 2015/11, n° 6597, p. 245 ; N. VAN DAMME, « 9 - Comment assurer une coexistence des parties privées et publiques dans un même ensemble bâti ? », in *Travaux publics, acquisitions et locations immobilières par l'Administration*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 449.

² Cass., 28 novembre 1969, arrêt n°N-19691128-1 disponible sur *juridat*.

³ Cass., 6 septembre 2018, *T.B.O.*, 2019/4, p. 315.

⁴ Article 124 de la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de justice, *Mon. b.*, 14 mai 2014.

⁵ Article 3.180 de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *Mon. b.*, 17 mars 2020.

⁶ Proposition de loi, *Doc. Parl., Chambre*, Doc. 55-173, p. 339, et N. Bernard et V. Defraiteur, « La réforme 2020 du droit des biens – La modernisation dans la continuité (2e partie) », *J.T.*, 2020/21, n° 6817, p. 429.

⁷ Article 38, § 1 de la loi précitée du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil.