

Contrats

Renonciation au droit d'accession et trouble de voisinage

Il est d'usage pour les promoteurs de solliciter du propriétaire d'un fonds de leur octroyer le droit de construire sur celui-ci moyennant, dans le chef du propriétaire, renonciation à son droit d'accession sur les ouvrages réalisés par le promoteur. Désormais consacrée par les articles 3.55 et s. du nouveau Code civil, la renonciation au droit d'accession (ci-après RDA) constitue un élément central dans les promotions immobilières, puisqu'elle permet au promoteur de développer son projet sans devoir mobiliser des fonds dans l'acquisition du terrain.

Il n'est pas rare, qu'en cours de réalisation du projet, un voisin se plaigne de troubles générés à son immeuble par le chantier. La question se pose alors de savoir si le promoteur, bénéficiaire d'une convention RDA, entre dans les conditions d'application *ratione personae* de la théorie des troubles anormaux de voisinage ?

Consacrée par la Cour de cassation depuis ses arrêts du 6 avril 1960¹, la théorie des troubles de voisinage a connu une évolution de son champ d'application au travers des arrêts du 31 octobre 1975² et du 9 juin 1983³. La Cour de cassation y dit pour droit que le champ d'application *ratione personae* devait s'étendre au propriétaire du fonds ayant entraîné le trouble ou à celui qui en raison d'un droit réel ou personnel, disposait à l'égard de ce fonds d'un des attributs du droit de propriété, sans avoir égard au fait que ce droit réel ou personnel trouve son origine dans une convention ou dans une disposition légale.

Le promoteur, bénéficiant d'une RDA, dispose-t-il, conformément à l'enseignement de la Cour de cassation, d'un attribut du droit de propriété justifiant qu'il puisse être attiré sur pied de la théorie des troubles de voisinage ? La Cour de cassation, au travers de différents arrêts, a consacré le principe selon lequel le droit conféré par le propriétaire au bénéficiaire de la RDA devait être interprété comme étant un droit de superficie. A l'issue de cet enseignement, certains auteurs vont jusqu'à exposer que « le mécanisme de RDA n'existe plus que comme droit de superficie »⁴. Selon cette lecture, l'application de la théorie des troubles de voisinage ne laisse plus place à la moindre discussion.

Le livre 3 du nouveau code civil a parfaitement intégré l'ensemble de la jurisprudence de notre cour suprême, en prévoyant spécifiquement le sort des promoteurs immobiliers dans son article 3.101, §3 qui énonce que « 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 ».

Sébastien Vanvrekom ■

Chargé d'enseignement à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Cass., 6 avril 1960, Pas., I., p. 915.

² Cass., 31 octobre 1975, Pas., 1976, I., p. 276.

³ Cass., 9 juin 1983, Pas., 1983, I., p. 1145.

⁴ Voyez tout l'historique établi par G. CARNOY, « La structuration juridique d'une promotion immobilière », *La Promotion Immobilière, Bruxelles, Larcier*, 2022, p.12.