

## 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 1960<sup>1</sup>, la théorie des troubles de voisinage a connu une évolution de son champ d'application au travers des arrêts du 31 octobre 1975<sup>2</sup> et du 9 juin 1983<sup>3</sup>. 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 »<sup>4</sup>. 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

<sup>1</sup> Cass., 6 avril 1960, Pas., I., p. 915.

<sup>2</sup> Cass., 31 octobre 1975, Pas., 1976, I., p. 276.

<sup>3</sup> Cass., 9 juin 1983, Pas., 1983, I., p. 1145.

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

## Brève

## Quand la Cour de cassation fait la part du feu ...

L'arrêt de la Cour de cassation du 12 avril 2021<sup>5\*</sup> a éteint le feu qui couvait dans le secteur des assurances.

Dans cet arrêt, la Cour a d'abord rappelé la possibilité, dans le cadre d'un contrat d'assurance incendie, d'une stipulation au profit d'un tiers, sans que ce tiers ne soit désigné nommément dans le contrat. Il suffit, lorsqu'un sinistre survient, que ce tiers puisse être déterminé sans équivoque. La Cour a dès lors estimé qu'à partir du moment où la prime d'assurance couvrait l'intégralité du bien assuré, la question de la couverture des copropriétaires indivis du bien concerné ne se posait plus, peu importe que les parties aient convenu ou non expressément d'une telle couverture.

Cet arrêt marque en fait une nette évolution dans la jurisprudence de notre Haute juridiction.

En effet, dans deux arrêts prononcés les 4 février et 25 avril 2013, la Cour avait adopté un point de vue diamétralement opposé. Elle avait en effet affirmé que « l'assurance contre le péril incendie souscrite en son nom personnel par le copropriétaire indivis d'un bien assuré ne couvre que sa part de propriété et ne bénéficie pas aux autres copropriétaires, sauf s'il résulte de l'assurance que le preneur a agi pour leur compte ».

Cette jurisprudence avait, si l'on ose dire, mis le feu aux poudres puisqu'elle revenait à priver les malheureux copropriétaires indivis dont le nom ne figurait pas dans le contrat d'assurance de toute possibilité d'intervention de la part de l'assureur. Elle avait donc très logiquement suscité un feu nourri de critiques de la part de la doctrine. La Cour a-t-elle été sensible à ces réactions ? Quoi qu'il en soit, l'arrêt prononcé le 12 avril 2021 constitue un revirement qu'on ne peut que saluer.

Marie-Hélène de Callatay ■

Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles  
Avocate au barreau de Bruxelles

---

<sup>5</sup> RG C.20.0201.N, disponible sur [juportal.be](http://juportal.be)