

Brève

Pas d'enclavement d'un terrain en cas de tolérance (sous l'ancien droit)

Sauf accord contraire des parties, le nouveau livre 3 du Code civil dédié au droit des biens ne gouverne pas les effets futurs des faits juridiques survenus avant son entrée en vigueur¹ (survenue le 1^{er} septembre 2021), lesquels restent alors régis par le texte de loi précédent. Une situation d'enclavement d'un terrain (qui justifie droit de passage) constitue indubitablement un tel fait juridique ; elle demeure soumise dès lors, en théorie à tout le moins, à l'article 682 de l'ancien Code civil (plutôt qu'à son successeur : l'article 3.135 du Code civil). Or, l'interprétation traditionnellement associée audit article 682 exclut toute idée d'enclavement lorsqu'un accès à la voie publique est toléré par le propriétaire ou l'utilisateur d'un fonds voisin² (ce qui était le cas en l'espèce) ; c'est sur cette base légale que la juridiction de dernier ressort avait rejeté la demande d'un droit de passage, faisant application par-là de cette disposition transitoire. Mais, s'il n'y a pas d'enclavement, il n'y a pas non plus de « fait » juridique et, partant, c'est sur l'article 3.135 du Code civil (qui aurait abouti à une solution contraire³) qu'il aurait fallu plutôt s'adosser, a estimé la Cour de cassation — laquelle n'a donc pas hésité, dans son arrêt du 13 février 2023*, à anéantir la décision entreprise. Le nouveau droit, et lui seul, pouvait (et devait) être mobilisé.

Nicolas Bernard ■

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Professeur invité à l'UCLouvain

¹ Art. 37, §1^{er}, al. 2, de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, M.B., 17 mars 2020.

² Notamment Cass., 26 septembre 2013, Pas. 2013, p. 1809

³ En ce qu'il requiert désormais, pour faire obstacle à une demande judiciaire d'un droit de passage, une véritable servitude de passage du fait de l'homme (inexistante in casu).