

Biens

La présomption de mitoyenneté cimentée ?

Dans un arrêt du 21 mars 2024^{1*}, la Cour d'appel de Bruxelles s'est prononcée sur la question, longtemps controversée, de savoir à quel moment se placer pour appliquer la présomption de mitoyenneté prévue, à l'époque des faits, par l'article 653 de l'ancien Code civil. En l'espèce, la Cour estime que la présomption ne doit pas s'apprécier eu égard à la disposition actuelle des lieux ou à celle existant au moment du litige : « Sauf circonstance exceptionnelle, il suffit qu'un mur présente à un moment quelconque une utilité égale pour les deux voisins pour que la loi puisse présumer, jusqu'à preuve du contraire, qu'il est ou qu'il est devenu mitoyen ».

Cette position contraste avec celle privilégiée par les auteurs du Livre 3 du Code civil, qui régit désormais la question. Se référant à un arrêt de la Cour de cassation du 20 mai 1999², le législateur semble, en effet, considérer qu'il y a lieu de se placer, pour apprécier les faits susceptibles d'entraîner la présomption, au moment où le litige oppose les propriétaires des deux fonds³. Selon certains, « ce choix présente l'avantage de l'effet utile : il serait contrariant que la présomption provoque une analyse complexe alors qu'elle a pour but de simplifier la discussion »⁴.

Par ailleurs, alors que l'article 653 de l'ancien Code civil ne visait que « les murs servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardin, et même entre enclos dans les champs », l'article 3.105, alinéa 1^{er} du Code civil généralise la présomption de mitoyenneté en l'étendant à toute clôture au sens large, réalisée « en limite de propriété ou sur la ligne séparative elle-même »⁵, la présomption reposant sur l'idée que la clôture présente une utilité commune et égale pour les deux voisins.

S'agissant d'une présomption réfragable, la Cour estime, dans l'affaire en cause, que « [le] titre et les marques énumérés par l'article 654 de l'ancien Code civil ne sont pas les seuls moyens pour renverser la présomption de mitoyenneté. La configuration existante lors de la construction du mur peut être invoquée à titre de présomption de fait ».

Là encore, les rédacteurs de l'article 3.105 du Code civil se sont démarqués, en limitant les motifs susceptibles de renverser la présomption à (i) la prescription acquisitive et (ii) au titre – au sens d'acte juridique à prouver selon les règles de preuve de droit commun –, à l'exclusion donc des présomptions de fait⁶. L'alinéa 3 énumère toutefois des marques de non-mitoyenneté en cas de clôture établie en limite de propriété ou de limite incertaine.

Gabriela de Pierpont ■

Maître de conférences à l'UCLouvain et à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

¹ Bruxelles, 21 mars 2024, n° 2021/AR/1608, juportal.be.

² Cass., 20 mai 1999, J.L.M.B., 2000, p. 464 et note J. HANSENNE, Arr.Cass., 1999, 700, R.W., 2001-02, 163, Pas., 1999, I, p. 297; Cass., 21 mars 1946, Pas., 1946, I, p. 113.

³ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Doc. parl., Ch. repr., sess. ord. 2018-2019, n° 54-3623/001, p. 194.

⁴ B. MICHAUX, « Le Titre 5 du Code civil consacré aux relations de voisinage », in *Le droit de biens revisité - Après la loi du 4 février 2020*, Limal, Anthémis, 2021, p. 150.

⁵ Proposition précitée, n° 54-3623/001, p. 194.

⁶ Ibid.

Obligations

La preuve en matière d'urbanisme bruxellois

Le 23 février 2023^{7*}, le Conseil d'État s'est prononcé sur la régularité d'un refus de permis d'urbanisme ayant pour objet de régulariser un changement de destination d'un entrepôt en un commerce de voitures d'occasion et de locaux de bureaux. Ce changement était accompagné d'actes et travaux soumis à permis d'urbanisme depuis la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Dans cette affaire, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean avait refusé le permis le 9 janvier 2017. Le 25 février 2017, le requérant avait alors introduit un recours auprès de la Région de Bruxelles-Capitale, arguant qu'il exerçait son activité commerciale dans les lieux depuis 1987 de sorte qu'aucun permis de régularisation n'était nécessaire. En effet, à Bruxelles, le changement de destination d'un immeuble n'est soumis à permis d'urbanisme que depuis le 1^{er} juillet 1992, date de l'entrée en vigueur de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991. Cette ordonnance, adoptée à la suite de la régionalisation des matières de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, a étoffé la liste des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme initialement prévue par la loi de 1962. En résumé, avant le 1^{er} juillet 1992, les changements de destination ne requerraient un permis d'urbanisme que s'ils avaient été réalisés à l'aide d'actes et travaux eux-mêmes soumis à permis en vertu de la loi de 1962 (ex. : travaux structurels).

En droit de l'urbanisme, et notamment en matière de changement de destination, la preuve de l'antériorité des actes et travaux se fait par toutes voies de droit, notamment par « faisceau d'indices corroborants ». ⁸ La situation est, dès lors, démontrée à partir d'un ensemble d'éléments factuels visant à prouver le moment où lesdits actes et travaux ont été accomplis. Ces éléments doivent, ensemble, rendre plausible la régularité de la situation urbanistique décrite. Les éléments de preuve généralement utilisés sont l'historique des compteurs SIBELGA et de la population, des baux, les vues aériennes de l'immeuble (accessibles via « BruCiel »), des factures, des témoignages, etc.

Il nous semble possible de dégager une consécration similaire dans l'article 8.6 du Code civil. L'allègement de la charge de la preuve des faits négatifs ou hautement difficiles à prouver, pour lesquels la preuve par vraisemblance est autorisée, s'applique particulièrement bien en matière d'urbanisme. Il n'est, en effet, pas aisé de prouver l'antériorité d'actes et travaux régulièrement accomplis sans permis d'urbanisme et il pourra désormais en être fait état devant les juridictions de l'ordre judiciaire, celles-ci étant souvent sollicitées pour des questions liées à la régularité de la division de logements⁹.

Dans l'espèce commentée, le Conseil d'État a jugé que le Gouvernement avait utilement analysé tous les éléments de preuve à disposition et que sa décision de refus était dès lors adéquatement motivée. Il se déduit de cet arrêt que, s'il était possible de dater le changement de destination à 1989 – soit, avant le 1^{er} juillet 1992 –, le requérant n'apportait, toutefois, aucune preuve de ce que les travaux structurels réalisés sans permis d'urbanisme étaient antérieurs à la loi du 29 mars 1962.

Mpela Biembongo ■

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

⁷ C.E., arrêt Beliban, 23 février 2023, n°255.884.

⁸ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans les trois régions, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 438* ; C.E., arrêt Ernalsteen, 15 juin 2009, n°194.192 ; C.E., arrêt AutoSam, 7 décembre 2010, n°209.756.

⁹ J. VAN YPERSELE, « La preuve d'une infraction urbanistique dont l'existence pourrait justifier la nullité du bail ; quand comparer les plans du permis d'origine à la situation actuelle ne suffit pas », *Amén.*, 2023, n°3.

Responsabilité

La responsabilité pour les animaux demain...

Le livre 6 du Code civil entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2025¹⁰. Certaines de ses dispositions ont déjà été commentées dans nos *Pages*¹¹ ; d'autres le seront dans les livraisons à venir. Nous nous arrêterons pour notre part sur l'une de celles-ci : l'article 6.17, consacré à la responsabilité pour les animaux.

L'article 6.17 porte que « *Le gardien d'un animal est responsable sans faute du dommage causé par cet animal* ». Il offre ensuite une définition de la garde¹², déterminante dans l'identification de la personne responsable. Cette définition est désormais identique à celle retenue en matière de responsabilité pour les choses corporelles affectées d'un vice (art. 6.16) : « *Le gardien est la personne qui dispose d'un pouvoir de direction et de contrôle non subordonné sur l'animal* », ajoutant que « *Le propriétaire est présumé gardien de l'animal, à moins qu'il ne prouve qu'une autre personne en exerce la garde* ».

Au-delà de la précision apportée par le texte quant à la qualification du régime (une responsabilité sans faute, objective), l'exposé des motifs de la proposition de loi du 8 mars 2023¹³ apporte quelques éclairages utiles :

- La responsabilité est fondée sur le risque (particulier) que présentent les animaux ;
- « *Un "rôle actif" de l'animal n'est pas requis (...). Même un animal qui dort sur une piste cyclable et provoque de ce fait un accident de vélo, entraînera la responsabilité de son gardien. À cet égard, il n'y a, en tout cas, plus lieu de s'interroger sur le rôle actif ou passif de l'animal, ni sur le caractère normal ou anormal de son comportement* » ;
- « *le gardien ne pourra plus s'exonérer en démontrant que le fait de l'animal trouve sa source dans un évènement qui constitue pour lui un cas de force majeure ou qu'il a été causé par le fait d'un tiers. Si un enfant jette un pétard dans les pattes d'un cheval qui s'emballe et blesse un passant, le gardien du cheval sera responsable* » ;
- « *Contrairement à l'article 1385 de l'ancien Code civil, l'article 6.18¹⁴ ne précise plus que la responsabilité vaut également si l'animal a été égaré ou s'est échappé puisque dans ce cas également, le gardien reste, en principe, responsable du dommage causé par l'animal* ».

Catherine Delforge ■

Professeure ordinaire à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

¹⁰ Art. 45 de la loi du 7 février 2024 portant le livre 6 « La responsabilité extracontractuelle » du Code civil, Mon.b., 1^{er} juillet 2024. L'art. 44 précise que « Les dispositions du livre 6 du Code civil s'appliquent aux faits pouvant générer une responsabilité qui se sont produits après l'entrée en vigueur de la présente loi » et qu'« Elles ne s'appliquent pas aux effets futurs de faits qui se sont produits avant l'entrée en vigueur de la présente loi ».

¹¹ Voy. spéc. C. JOISTEN, « Nouveau livre 6 du Code civil: vers une responsabilité proportionnelle », *Les pages*, 2023, n°155 ; Th. MALENGREAU, « Fautes concurrentes et partage de responsabilités : confirmation du critère de l'incidence causale », *Les pages*, 2024, n°169 ; P. COLSON, « L'état antérieur et la présomption de responsabilité des parents : entre transition et contraste au regard du livre 6 du Code civil », *Les Pages*, 2024, n°170 ; P. WERY, « L'article 6.3, § 1^{er}, du Code civil : les vannes grandes ouvertes pour le concours des responsabilités ? », *Les Pages*, 2024, n°171.

¹² Les travaux préparatoires précisent qu'elle peut être conjointe.

¹³ Proposition de loi du 8 mars 2023 portant le livre 6 « La responsabilité extracontractuelle » du Code civil, (déposée par K. GEENS et K. GABRIËLS), Doc. Parl., Chambre, 2022-2023, Doc. n°3212/001, pp. 79-81.

¹⁴ Lire désormais 6.17.