

Le droit de superficie

Aspects civils, analyses et perspectives

Mémoire réalisé par
Audrey SEMINERIO

Promoteur
Olivier JAUNIAUX

Année académique 2016-2017
Master en droit

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 107 à 114 du Règlement général des études et des examens de l'Université.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation, quelle qu'en soit l'ampleur, le cas échéant par le biais d'une traduction, des idées ou énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées, de même que l'utilisation de représentations graphiques d'un tiers, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement au sein de la prestation réalisée par l'étudiant.

La reproduction littérale du passage d'une œuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source mentionnée.

S'il y a eu plagiat, l'étudiant peut se voir infliger une sanction disciplinaire, en fonction de la gravité des faits. Toute constatation de tricherie et de plagiat opérée par le jury est communiquée au vice-recteur aux affaires étudiantes par le président du jury.

Clause issue du Règlement du mémoire du Master en droit

Sommaire

Remerciements	4
Introduction	5
Partie 1: Aspects civils du droit de superficie	7
Partie 2 : Analyses et perspectives	50
Conclusion	63
Annexe 1 : Modèle de convention de superficie	65
Annexe 2 : Cas pratique : La commune d’Etterbeek	75
Tables des matières	78
Bibliographie	81

Remerciements

J'adresse mes remerciements à mon promoteur, Monsieur Olivier JAUNIAUX, pour m'avoir accompagnée dans la rédaction de ce mémoire. Je le remercie également pour sa disponibilité et ses remarques judicieuses.

Je tiens aussi à remercier mes proches : source d'inspiration, de motivation et de soutien inébranlable.

Introduction

Dès 1804, la propriété était au centre des préoccupations. Cela ressort des propos tenus lors des travaux préparatoires du Code civil : « Déjà vous avez pourvu à tout ce qui concerne l'état des personnes : aujourd'hui vous commencez à régler ce qui regarde les biens. Il s'agit, pour ainsi dire, de lier la stabilité de la patrie à la stabilité même du territoire. On ne peut aimer sa propriété sans aimer les lois qui la protègent. En consacrant des maximes favorables à la propriété, vous aurez inspiré l'amour des lois ; vous n'aurez pas travaillé seulement au bonheur des individus, à celui des familles particulières, vous aurez créé un esprit public, vous aurez ouvert les véritables sources de la prospérité générale, vous aurez préparé le bonheur de tous. »¹.

Nous ne pouvons que constater que ce qui valait en 1804 vaut encore de nos jours, quand la doctrine énonce que : « La propriété représente le vecteur principal d'émancipation sociale et de stabilisation familiale, raison pour laquelle les pouvoirs publics multiplient d'ailleurs les encouragements - fiscaux notamment - à l'acquisition d'un bien »². Or, il faut se rendre à l'évidence même que devenir propriétaire aujourd'hui n'est plus aussi aisé que précédemment.

Face à ce constat, nous avons alors fait le choix d'examiner le droit de superficie. D'une part, parce que ce droit réel exploite la dissociation de la propriété, et d'autre part, en ce qu'il représente selon nous, une voie d'accès à celle-ci.

Institution juridique datant de Mathusalem ou presque... issue du droit romain, ensuite reprise sous le Régime hollandais et organisée chez nous par la loi du 10 janvier 1824³, existe bien avant la constitution de la Belgique en 1830. Or il est surprenant de remarquer que cette loi conserve toute son actualité, par le fait que premièrement, elle constitue encore le fondement juridique de ce droit et, deuxièmement, à ce que nous assistons depuis les années 60 à un regain d'utilité du mécanisme de la superficie.

Dans une première partie, nous traitons des aspects civils du droit de superficie. Nous développons les définitions utiles (Chapitre 1) et les caractéristiques de ce droit (Chapitre 2). Nous abordons la constitution du droit de superficie par le prisme des constituants, de l'objet et

¹ Extrait des travaux préparatoires du Code civil tiré de P.-A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, Paris, Imprimerie de Marchand du Breuil, 1827, pp. 132-134 selon les références données par P.-P. RENSON, « La propriété des volumes : tout sauf du vent », note sous Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *Le pli juridique*, 2014/10, p. 5.

² N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Louvain-La-Neuve, Anthémis, 2013, p. 401.

³ Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824.

des modes de constitution (Chapitre 3). La durée du droit est ensuite examinée (Chapitre 4). Les droits et obligations du superficiaire et du tréfoncier font l'objet de deux chapitres distincts (Chapitres 5 et 6). Nous terminons cette première partie par le sort réservé aux constructions à l'extinction du droit, en développant auparavant, les différentes formes qu'elle peut prendre (Chapitre 7).

Au sein de cet exposé technique, nous faisons notamment état des différents débats doctrinaux, des solutions trouvées ou des interrogations qui se posent encore. Nous nous centrons essentiellement sur les aspects civils, néanmoins, ponctuellement, au regard de leur intérêt, nous énonçons quelques particularités fiscales du droit de superficie. En outre, nous renvoyons à un modèle de convention de superficie (Annexe 1 : Modèle de convention de superficie) afin d'illustrer nos propos théoriques par une mise en forme pratique.

Dans un second temps, nous proposons une analyse du régime de la superficie. Nous débutons par exposer les avantages à recourir à cette institution. Pour ensuite, développer deux critiques régulièrement dénoncées par la doctrine, quant aux dimensions corporelle et temporelle de ce droit (Chapitre 1). Nous tentons alors de déterminer quelle serait une solution envisageable. Pour ce faire, nous avons fait le choix d'examiner la piste de la propriété en volumes française (Chapitre 2). Ensuite, nous expliquons les motivations (Chapitre 3) et les pistes de transposition de ce mécanisme dans notre droit (Chapitre 4).

Nous proposons de conclure la lecture de cette rédaction par un cas pratique. Nous y développons un exemple d'utilisation du droit de superficie réalisée par la commune d'Etterbeek en 2007 (Annexe 2 : Cas pratique : La commune d'Etterbeek).

Partie 1 : Aspects civils du droit de superficie

Chapitre 1 : Concepts de base

Section 1 : Le droit de superficie

Afin de débiter, il semble pertinent de circonscrire la notion de superficie. Nous choisissons comme point de départ la définition donnée à l'article premier de la loi de 1824 relative au droit de superficie (ultérieurement mentionnée sous les termes « loi de 1824 »)⁴. Ainsi donc, « le droit de superficie est le droit réel qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations, en tout ou partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui ». Telle est la réalité que tend à couvrir ce droit particulier faisant l'objet de la présente rédaction.

Lesdits bâtiments, ouvrages ou encore plantations, bien que ces dernières semblent moins courantes, seront ultérieurement repris sous la notion générique de « constructions »⁵. N'entrent cependant pas dans le champ d'application de la loi, des modifications, des changements, des réparations ou encore des reconstructions partielles sur un bien existant⁶. Cela s'explique par le fait que ces travaux ne disposent pas d'une existence individualisée. Ne pouvant dès lors faire l'objet d'une accession, il n'est pas possible qu'ils fassent l'objet d'un droit réel et donc *a fortiori* d'un droit de superficie⁷.

Le terme « superficie » est malheureux quant à la réalité juridique qu'il désigne. Il renvoie à la notion de surface dont l'unité de mesure est le mètre carré. Il semble intéressant de remarquer l'absence de considération de la profondeur ; alors que ce droit portant sur des bâtiments, ouvrages et plantations, occupe un certain volume⁸. Cette configuration plane tire

⁴ Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824.

⁵ Illustrations de jurisprudence dont l'objet du droit de superficie concerne des plantations : Bruxelles, 12 avril 1894, *Pas.*, 1895, II, p. 134 ; Civ. Huy, 9 décembre 1925, *J.L.*, 1926, p. 16 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, Liège, éd. Collection Scientifique de la Faculté de Droit, 1996, p. 1251 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, « Le droit de superficie », *Guide pratique de fiscalité*, Ced. Samsom, Diegem, 1996, p. 15.

⁶ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Anvers, Intersentia, 2015, p. 233 ; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDERBERGHE, *Zakenrecht*, vol. II – B, Gand, E. Story-Scintia, 1984, p. 915 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2016, p. 163 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 15 ; E. SANZOT, *Les droits réels démembrés – Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 110.

⁷ Courtrai, 14 novembre 1947, *T. Not.*, 1950, p. 17 ; Bruxelles, 26 octobre 2001, *T.F.R.*, 2002, p. 421 ; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 233 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014, p. 606.

⁸ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 229 ; J.-M. CHANDELLE, v° Superficie, *R.P.D.B.*, compl. VII, Bruxelles, Bruylant, 1990, p. 1122 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, « Le droit des biens. Les droits réels démembrés », *Chron. not.*, vol. 60, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 127. En droit français : R. SAVATIER, « La propriété de l'espace », *Dall.*, 1965, chron. XXXV, p. 213.

notamment son origine de l'organisation du cadastre qui délimite les fonds quant à leur surface⁹.

Une seconde remarque doit également être formulée au regard de la signification du mot « *superficies* » de l'adage latin « *Superficies solo cedit* ». En effet, ce terme tend à désigner tout ce qui se trouve au-dessus de la surface du sol, à savoir les constructions réalisées. Le sens de ce terme réfère par conséquent à un espace, au sens de volume plutôt qu'à une surface plane¹⁰. Cela a d'ailleurs servi en son temps d'argument contre la constitution d'un droit de superficie en sous-sol¹¹. Ce qu'aujourd'hui le législateur a permis grâce à quelques changements législatifs (voy. *infra* Chapitre 3, Section 2, Paragraphe 1, Point B).

Les difficultés qui surviennent à concevoir une superposition de droits de propriété sur un même fonds à savoir : celui du sol, différent, de celui du sous-sol et du sur-sol, poussent certains à qualifier le droit de superficie de fiction juridique¹². Cela se complexifie encore, par le fait que ces propriétés, qu'on veut distinctes les unes des autres, entretiennent des liens étroits. Cela s'illustre notamment lorsque le superficiaire en utilisant l'espace se trouvant au-dessus du sol, prive celui-ci de toute utilité, ou encore, qu'il doit recourir à des fondations (qui se veulent donc souterraines) pour s'assurer la stabilité de ses constructions¹³.

Ces difficultés conceptuelles se retrouvent donc bien évidemment dans le vocabulaire servant à la désignation des titulaires des droits concernés¹⁴. Ainsi, le titulaire du droit de superficie est nommé superficiaire et le propriétaire du fonds est appelé le tréfoncier¹⁵ (voy. Annexe 1, Rubrique introductive).

La nomination de tréfoncier semble particulièrement mal choisie car elle porte à confusion. De fait, certains pourraient être tentés de croire que celui-ci n'est propriétaire que du sous-sol, alors qu'il est propriétaire du sol et du sous-sol, excepté si ce dernier fait l'objet d'un droit de superficie¹⁶.

⁹ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1122. En droit français : R. SAVATIER, « La propriété de l'espace », *o.c.*, p. 213.

¹⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, « Le droit des biens. Les droits réels démembreés », *o.c.*, p. 127.

¹¹ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *Guide juridique de l'entreprise - Traité théorique et pratique*, titre III, livre 34, Diegem, Kluwer, 2007, p. 14 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, « Le droit des biens. Les droits réels démembreés », *o.c.*, p. 133.

¹² J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1122.

¹³ *Ibid.*, p. 1122.

¹⁴ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1122 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembreés*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 359.

¹⁵ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 375 ; J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, t. II., *o.c.*, p. 1245 ; N. MASSAGER, *Les bases du droit civil. Tome 2. Droit des biens, droits réels, théorie des suretés*, Précis de la faculté de droit et criminologie de l'ULB, Limal, Anthémis, 2013, p. 135.

¹⁶ E. BUYÈRE, « Le droit d'enregistrement applicable dans l'hypothèse de la cessation anticipée du droit de

Par le passé, on tendait à désigner par l'appellation « tréfoncier », le propriétaire du fonds. Cependant, depuis la réforme opérée par la loi du 25 avril 2014, il faut comprendre que la personne qui constitue le droit de superficie n'est plus, dans tous les cas, le propriétaire du fonds¹⁷. En effet, il peut s'agir bien évidemment encore de ce dernier, mais cela peut aussi concerner un titulaire d'un droit réel immobilier. Le législateur a donc changé la loi et remplacé la référence au « propriétaire du fonds » par les termes « constituant du droit de superficie ou son ayant droit » (voy. *infra* Chapitre 3, Section 1). Ultérieurement, seul le vocable « tréfoncier » sera utilisé, bien qu'il faille prendre en considération le présent développement.

Section 2 : La propriété immobilière

Afin d'introduire les développements qui vont suivre, il semble nécessaire de situer la question de l'analyse du droit de superficie ; pour ce faire, des liens doivent être établis avec la notion de propriété immobilière.

Comme postulat de base, il existe l'article 544 du Code civil qui définit la propriété comme « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements ». Il faut encore préciser que la propriété peut tant porter sur des choses meubles qu'immeubles, tant corporelles qu'incorporelles¹⁸.

Le droit de propriété, connu pour son caractère absolu, a pour seule limite le respect des lois ; tels en sont les pouvoirs¹⁹. Quant à sa portée, l'article 552 du Code civil énonce que : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ». On reconnaît une large application de ce droit, ce qui lui assure à nouveau l'appellation de droit absolu. Toutefois, la doctrine a évolué sur ce point. En effet, on est loin de l'idée de base concevant cet article comme créant une colonne d'air jusqu'à l'espace ainsi qu'une tranche du sol jusqu'au centre de la terre attachées à chaque fonds²⁰. L'idée d'espace permettant une jouissance utile est aujourd'hui

superficie », in *En quête de fiscalité, et autres propos...*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 301 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1123 ; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDERBERGHE, *o.c.* (v. note 6), p. 903 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 359.

¹⁷ Projet de loi portant des dispositions diverses en matière de justice, *Doc. parl.*, Ch., sess. 2013-2014, n° 3149/001, pp. 108-109 ; Loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice, art. 124-127, *M.B.*, 14 mai 2014 ; N. CARETTE, « De opstalwet (zowaar) gewijzigd », *T.B.O.*, 2014, p. 189 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 359.

¹⁸ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose – Actualités législatives et jurisprudentielles », in *Les droits réels démembrés*, C.U.P., vol. 152, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 155.

¹⁹ *Ibid.*, p. 155.

²⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 372 ; J. POETS, « Vijftig jaar als maximumduur van zelfstandige opstalrechten : een te omzeilen probleem ? », *N.J.W.*, 2015, p. 666 ; P.-P. RENSON, « Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession », *R.G.D.C.*, 2006, p. 328.

reconnue²¹.

S'ajoute encore l'application du mécanisme de l'accession par incorporation où « le propriétaire du fonds devient propriétaire de tout ce qui s'y unit ou s'y incorpore »²². L'article 553 du Code civil établit à cette fin trois présomptions²³. La première fait présumer que les constructions réalisées sur un fonds sont faites par le propriétaire de celui-ci. La seconde présomption est que ce dernier les a réalisées à ses frais. La dernière est une présomption de propriété : les constructions effectuées sont présumées appartenir au propriétaire du fonds sur lequel elles se trouvent.

Toutefois, il ressort des mots « si le contraire n'est prouvé » de l'article 553 du Code civil, que ces présomptions peuvent être renversées²⁴. Le renversement de ces présomptions peut aboutir entre autres à l'application du régime de l'article 555 du Code civil, à l'application du régime de la loi de 1824 ou encore à la constitution d'un droit de superficie par le biais d'une renonciation à l'accession²⁵.

Section 3 : La renonciation à l'accession

La renonciation à l'accession constitue ainsi une dérogation au régime de l'accession en ce qu'elle reporte ses effets de façon temporaire par la création d'un droit de superficie soit principal, soit accessoire²⁶. Il en résulte en outre une superposition de plusieurs propriétés sur

²¹ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 372 ; J. POETS, o.c. (v. note 20), p. 666 ; P.-P. RENSON, « Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession », o.c., p. 329.

²² Art. 551, C. civ.

²³ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, o.c., p. 641 ; P.-P. RENSON, « Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession », o.c., p. 331.

²⁴ Les deux premières présomptions peuvent être renversées par toutes voies de droit, s'agissant de faits juridiques ; elles sont d'ailleurs souvent renversées ensemble. La présomption de propriété peut être renversée dans deux hypothèses que l'on distingue selon qu'il y ait eu ou non usucapion. En cas d'usucapion, le possesseur doit prouver la prescription acquisitive et peut le faire par toutes voies de droit. Lorsqu'il n'y a pas de prescription acquisitive, le possesseur doit prouver son droit sur la base d'un acte juridique. Si celui-ci porte sur une valeur de plus de 375 euros, le possesseur doit apporter la preuve d'un titre de propriété et il faut alors respecter les modes de preuve de la preuve écrite. Dans de plus rares situations, si tel n'est pas le cas, il peut prouver par toutes voies de droit ; Liège, 22 février 1980, *J.L.*, 1980, p. 169 ; Gand, 18 mars 1999, *F.J.F.*, 1999, p. 309 ; Anvers, 6 mars 2002, *N.J.W.*, 2002, p. 25 ; J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, t. II, o.c., pp. 641-644 ; J.-F. ROMAIN, *Chronique de jurisprudence 1998-2005 – Droits réels*, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 67 ; P.-P. RENSON, « Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession », o.c., pp. 331-332.

²⁵ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, « Le droit de superficie après la loi du 25 avril 2014 », *J.T.*, 2015, p. 231 ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose – Actualités législatives et jurisprudentielles », in *Les droits réels démembrés*, C.U.P., vol. 152, o.c., p. 156 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, « Les droits réels démembrés au service des parkings privés », *Revue pratique de l'immobilier*, 2015/2, p. 58 ; P.-P. RENSON, « Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession », o.c., pp. 333 et 335.

²⁶ Cass. (1^{re} ch.), 18 mai 2007, *J.L.M.B.*, 2007, II, p. 1726 ; Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, o.c. (v. note 25), p. 232 ; J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, t. II, o.c., p. 1247 ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », o.c., p. 8 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, o.c. (v. note 5), p. 12 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, « Problèmes actuels relatifs au droit d'accession, à la renonciation à ce droit et au droit de superficie », *R.G.E.N.*,

un même fonds²⁷. Plus simplement, on peut donc considérer la renonciation à l'accession comme un mode constitutif d'un droit de superficie (voy. *infra* Chapitre 3, Section 3, Paragraphe 1).

La renonciation à l'accession sort ses effets pour une durée maximale de cinquante ans, exceptée la situation d'une superficie-conséquence (ou superficie accessoire) qui s'adapte au régime du droit dont elle est l'accessoire²⁸. Afin d'être opposable aux tiers, cette renonciation doit être transcrite à la conservation des hypothèques²⁹.

Avant d'arriver à la reconnaissance de la création d'un tel droit, la jurisprudence a eu recours à diverses théories impliquant d'autres droits, qui ont toutes été critiquées par la doctrine³⁰. Une première théorie y voyait la création d'un droit personnel³¹. Une seconde énonçait la création d'une servitude³² ou à tout le moins d'un droit réel *sui generis*³³. Une dernière tendance impliquait nécessairement un droit de superficie³⁴. Nous savons que depuis 1988, la Cour de cassation a consacré cette dernière tendance, qui, d'ailleurs est suivie largement par la doctrine et la jurisprudence des juridictions de fond³⁵. En effet, la Cour, en

1992, p. 374.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ J.-F. ROMAIN, *o.c.* (v. note 24), p. 66 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 99 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.* (v. note 26), pp. 374 et 377.

²⁹ Mons (2^e ch.), 7 février 1978, *R.N.B.*, 1979, p. 297 ; Hasselt, 23 octobre 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 324 ; Bruxelles, 26 octobre 2001, *T.F.R.*, 2002, p. 421 ; J.-F. ROMAIN, *o.c.* (v. note 24), p. 316 ; H. VANDERBERGHE, T. VIAENE, « Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal », *T.B.O.*, 2006, p. 47 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.* (v. note 26), p. 375.

³⁰ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, p. 258 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), pp. 1133-1136 ; J. FONTEYN, « La renonciation à accession au sein du couple », *R.N.B.*, 2013, pp. 88-90 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 151 ; C. RENARD, J. HANSENNE, « Les biens - Examen de jurisprudence (1966 à 1969) », *R.C.J.B.*, 1971, pp. 190-191.

³¹ Bruxelles, 8 avril 1964, inédit, cité par J. FONTEYN, *o.c.* (v. note 30), p. 88 et Cass. (1^{re} ch.), 24 juin 1965, *Pas.*, 1965, I, p. 1165 : La cour d'appel se prononce en faveur d'un droit de créance mais l'arrêt est cassé par la Cour de cassation qui reconnaît un droit de superficie ; Thèse défendue par P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications Universitaires de Louvain, 1951, p. 191.

³² Bruxelles, 18 mai 1921, *Rev. prat. not. b.*, 1921, p. 621 ; Cass. (1^{re} ch.), 29 octobre 1959, *Pas.*, 1960, I, p. 246 ; « MERLIN (*Questions de droit*, 4^e éd., Bruxelles, 1830, v^o Biens nationaux, t. III, §1^{er}, p. 36 et 37) et par DEMOLOMBE (*Droit civil*, éd. belge, Bruxelles, 1854, t. V, n^o483), qui considèrent que la renonciation à l'accession serait génératrice d'un rapport de servitude » tiré de J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1134 ; Egalement envisagée par H. DU FAUX, « La renonciation à accession. Analyse et implications », *R.N.B.*, 1980, pp. 10-17.

³³ Défendue par A. SCHICKS et A. VANSTERBEECK, *Traité-Formulaire de la Pratique Notariale*, t. II, Louvain, Fonteyn, 1925 selon les dires de H. DU FAUX *o.c.* (v. note 32), pp. 11-12 ou encore J. FONTEYN, *o.c.* (v. note 30), pp. 88-89.

³⁴ Défendant déjà la thèse selon laquelle une renonciation à l'accession aboutit à un droit de superficie : Bruxelles, 2 juin 1958, *Pas.*, 1959, II, p. 92 ; Civ. Bruxelles, 7 avril 1960, *R.G.E.N.*, 1960-1961, p. 345 ; Cass. (1^{re} ch.), 24 juin 1965, *Pas.*, 1965, I, p. 1165 ; Bruxelles, 8 janvier 1986, *J.L.M.B.*, 1987, I, p. 17 ; G. BEATSE, « De la validité de l'hypothèque concédée par le tiers constructeur », *Rev. prat. not. b.*, 1899, pp. 323-324 ; H. DU FAUX, *o.c.* (v. note 32), pp. 10-17.

³⁵ Cass. (1^{re} ch.), 19 mai 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 1142 ; Bruges, 20 décembre 1993, *R.G.E.N.*, 1995, p. 59 ; Hasselt, 23 octobre 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 324 ; Bruxelles, 26 octobre 2001, *T.F.R.*, 2002, p. 421 ; Gand, 6 février 2003, *R.W.*, 2003-2004, p. 957 ; Civ. Bruxelles, 2 février 2004, *T. Not.*, 2004, p. 406 ; Trib. Fam. Liège, div. Verviers

adoptant une vision moniste, a établi que seul un droit de superficie naît automatiquement d'une renonciation à l'accession³⁶. Par conséquent, il n'est pas possible à l'heure actuelle d'opérer une dissociation horizontale de la propriété qui serait perpétuelle³⁷. Bien que N. VERHEYDEN-JEANMART et P.-P. RENSON défendent la thèse contraire³⁸.

Il convient également de distinguer la renonciation à l'accession d'une simple autorisation à bâtir³⁹. Selon les circonstances de la situation, une telle autorisation peut emporter une renonciation à l'accession, mais tel peut ne pas être le cas. Une autorisation de bâtir peut résulter d'une pure tolérance ou encore n'engager que des droits personnels entre les parties⁴⁰.

Section 4 : La superficie-conséquence

§1 La notion

La superficie-conséquence est une superficie qui est accessoire à une institution juridique principale⁴¹. Celle-ci naît de toute situation où un titulaire d'un droit de jouissance est propriétaire de constructions qui sont érigées sur le fonds d'autrui, le transfert de propriété en faveur du propriétaire foncier ne trouve à s'opérer qu'à l'expiration de ce droit de jouissance⁴². Elle est la conséquence du caractère différé de l'accession⁴³. Ce type de superficie suit le régime imposé par le droit dont la superficie est l'accessoire ; le régime de la loi de 1824 ne trouve

(10^e ch.), 9 mars 2015, *Rev. trim. dr. fam.*, 2016, p. 343 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1135 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 17 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht, o.c.*, p. 593 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.* (v. note 26), p. 372.

³⁶ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 258 ; Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 232.

³⁷ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 233 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 150.

³⁸ P.-P. RENSON, « Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession », *o.c.*, p. 335 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, P.-P. RENSON, « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes », in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen – Etudes réunies et présentées par A. Wijffels*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 350.

³⁹ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDERBERGHE, *o.c.* (v. note 6), p. 912 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 17 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.* (v. note 26), p. 375 ; A. VAN OEVELEN, « Overeenkomsten op basis van het recht van erfpacht en het recht van opstal. Onroerende leasing : een theoretisch kader », in *Oude en nieuwe rechtsfiguren : erfpacht, opstal, onroerende leasing, time-sharing*, Anvers, Kluwer rechtswetenschappen, 1990, p. 49 ; F. WERDEFROY, « Beschouwingen over de onroerende natrekking, het recht van erfpacht, het recht van opstal, en het verlot tot bouwen », *T.P.R.*, 1983, p. 331.

⁴⁰ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 170 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.* (v. note 26), p. 375.

⁴¹ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1249 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 154 ; Pour une analyse approfondie de la superficie accessoire, nous conseillons la lecture de S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, pp. 314-356.

⁴² Exemples de superficie accessoire : J.P. Binche, 25 novembre 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 386 ; J.P. Roulers, 29 juin 2006, *Rev. dr. rur.*, 2007, p. 163 ; Gand, 13 octobre 2009, *T.F.R.*, 2010, p. 290 ; Civ. Bruxelles, 29 septembre 2011, *F.J.F.*, 2012, p. 810 ; Cass., 12 juin 2014, *T.B.O.*, 2016, p. 303 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1248 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 154.

⁴³ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *Rev. Dr. Ulg.*, 2007/1, p. 16 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1248 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 154.

donc pas à s'appliquer⁴⁴.

Il existe quelques différences entre le droit de superficie et la superficie-conséquence. La première est que la superficie-conséquence n'est pas limitée dans le temps par une durée de cinquante ans, celle-ci devant se calquer sur la durée du droit dont elle est l'accessoire⁴⁵. Une seconde différence consiste en l'allocation d'une indemnité prévue par l'article 6 de la loi de 1824, alors qu'en ce qui concerne la superficie-conséquence, il faut se référer au régime du droit principal⁴⁶. Une troisième est que la superficie-conséquence ne requiert pas de transcription pour être opposable aux tiers, ce qui est prescrit par l'article 3 de la loi de 1824 pour le droit de superficie principal⁴⁷.

§2 Le champ d'application

C'est dans le cadre d'une convention d'occupation comme le bail, la concession, le bail emphytéotique ou encore l'usufruit que la théorie de la superficie-conséquence trouve à s'appliquer⁴⁸. Cela vise la situation où l'occupant a réalisé des constructions sur le bien, sans que cela ne soit prévu, ni envisagé, ou bien à l'inverse à la suite d'une renonciation à l'accession résultant d'une clause dans la convention d'occupation⁴⁹.

Tel est par exemple le cas, lorsqu'un locataire construit sur le bien du bailleur. Le locataire reste donc propriétaire de ses constructions jusqu'à la fin du bail, elles deviennent à ce terme la propriété du bailleur par l'accession.

Il convient de rappeler que dans une telle situation s'appliquent les présomptions de l'article

⁴⁴ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, o.c., p. 1249 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 363 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 154 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, o.c. (v. note 26), p. 374.

⁴⁵ Ainsi, par exemple, la durée peut être de nonante-neuf ans si la convention principale traite de l'emphytéose (loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose, art. 2, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIV, n°14, 1824) ; Bruxelles, 17 mai 2011, *T.B.O.*, 2012, p. 112 s'agissant d'une superficie-conséquence épousant la durée d'une servitude d'utilité publique ; Cass., 12 juin 2014, *T.B.O.*, 2016, p. 303 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, « Les droits réels démembrés au service des parkings privés », o.c., p. 60 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 155 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, o.c., p. 596.

⁴⁶ Voir par exemple, l'article 599 du Code civil quant à l'usufruit et l'article 8 de la loi du 10 janvier 1824 relative à l'emphytéose ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 155 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, o.c., pp. 597-598.

⁴⁷ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », o.c., p. 17.

⁴⁸ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, o.c., p. 315 ; Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, o.c. (v. note 25), p. 254 ; A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », o.c., p. 17 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 361 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, o.c. (v. note 26), p. 374.

⁴⁹ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, o.c. (v. note 25), p. 254 ; A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », o.c., pp. 17-18.

553 du Code civil. Ainsi l'occupant du bien, qui a réalisé des constructions, afin de prouver qu'il en est propriétaire, doit renverser lesdites présomptions⁵⁰. Cette théorie peut aussi être écartée par les parties ; l'accession est alors immédiate et par conséquent, l'occupant n'est pas propriétaire de ce qu'il construit⁵¹.

Chapitre 2 : Caractères du droit de superficie

Section 1 : Un droit réel démembre

§1 Un droit réel

Comme il résulte de sa définition, il appert que le droit de superficie est un droit réel principal⁵². Cela implique que le superficiaire bénéficie de certains attributs et prérogatives lui assurant une pleine maîtrise sur l'objet de son droit⁵³. En effet, il est titulaire du droit de suite et du droit de préférence ; il peut exercer les actions réelles et possessoires⁵⁴. Ce droit peut également faire l'objet d'une hypothèque⁵⁵.

§2 Un droit réel démembre

C'est un droit réel démembre par le fait qu'il porte sur des bâtiments, des ouvrages ou des plantations érigés sur le bien d'autrui⁵⁶. Il en résulte, d'une part, que le superficiaire jouit d'un droit de propriété sur ces constructions et d'autre part, qu'il y a un démembrement de la propriété en ce qu'il existe une propriété du fonds et une propriété des constructions séparées. La réunion de celles-ci ne s'opère qu'à l'échéance de la durée du droit de superficie.

§3 La nature du droit de superficie

La doctrine majoritaire considère que le superficiaire jouit d'un droit de propriété sur les constructions. Cependant, elle n'est pas unanime quant à son caractère complet ou limité dans certaines de ses composantes⁵⁷. D'autres n'y voient qu'un simple démembrement de la

⁵⁰ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 17.

⁵¹ *Ibid.*, p. 17.

⁵² F. de MONTPELLIER, « Usufruit, emphytéose et superficie. Limites de l'autonomie de la volonté et utilisation combinée », in *Onroerend goed als beleggingsinstrument – Juridische en fiscale aspecten / La stratégie immobilière – Aspects juridiques et fiscaux*, Gand, Larcier, 2003, p. 2 ; N. MASSAGER, *o.c.* (v. note 15), p. 137.

⁵³ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 147 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 96.

⁵⁴ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1125 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 147 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), pp. 15-16 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 96.

⁵⁵ Article 45, 2°, L. Hyp.

⁵⁶ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 376 ; F. de MONTPELLIER, *o.c.* (v. note 52), p. 2 ; J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, t. II., *o.c.*, p. 1245 ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose – Actualités législatives et jurisprudentielles », in *Les droits réels démembreés*, C.U.P., vol. 152, *o.c.*, p. 174.

⁵⁷ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, pp. 239 et 242 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1126 ; A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une

propriété⁵⁸ ou n'octroient au superficiaire qu'un droit d'usage et de jouissance⁵⁹. Cela a des conséquences, notamment quant aux constructions dont il n'a pas payé la valeur.

Il convient, néanmoins de préciser que le droit de propriété dont bénéficie le superficiaire présente des différences avec le droit de propriété « intégrée »⁶⁰, ce qui pousse certains auteurs à dénier au superficiaire la titularité d'un réel droit de propriété. En effet, le droit de propriété du superficiaire est limité à cinquante ans, par l'article 4 de la loi de 1824⁶¹; ce qui n'est pas le cas de la propriété générale qui est perpétuelle. Ensuite, le droit de superficie peut se perdre par non-usage. Cela s'explique par le fait que l'extinction de ce droit bénéficie au tréfoncier, ce qui ne se justifie pas pour le droit de propriété de droit commun⁶².

Section 2 : Un droit immobilier

Le droit de superficie est qualifié de droit immobilier car il ne peut porter que sur un bien immeuble⁶³. L'existence juridique propre des constructions, c'est-à-dire distincte du sol, n'en fait pas des biens meubles, en ce que « dat goederen hun onroerend karakter behouden wanneer de natrekkingsregel buiten werking wordt gesteld »⁶⁴.

Cela a pour conséquence le respect du régime de la publicité foncière prévue dans la loi hypothécaire : ses articles 1 et 2 quant à la transcription des conventions translatives de propriété et ses articles 3 et 4 requérant une mention marginale lorsque ces conventions sont anéanties⁶⁵. Par ailleurs, ces exigences de publicité sont réitérées à l'article 3 de la loi de 1824⁶⁶.

institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 9 ; J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, t. II., *o.c.*, p. 1247 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 411.

⁵⁸ F. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. VIII, Bruxelles – Paris, Bruylant-Christophe & C^e, Editeurs – Librairie A. Marescq, Ainé, 1878, p. 490, n°409.

⁵⁹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, p. 229.

⁶⁰ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, p. 248 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1126.

⁶¹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, p. 248 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1126 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 365.

⁶² S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, p. 248 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1126.

⁶³ Art. 526, C. civ. ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1125 ; A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « Du sort des constructions et aménagements immobiliers réalisés par l'occupant », *R.N.B.*, 2006, p. 212 ; J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, t. II., *o.c.*, p. 1245 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 366 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, *o.c.*, p. 600.

⁶⁴ Mons (2^e ch.), 7 février 1978, *R.N.B.*, 1979, p. 297 ; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, pp. 120 et 247.

⁶⁵ Civ. Termonde, 16 janvier 2004, *R.G.D.C.*, 2006, p. 234 ; Civ. Termonde, 2 octobre 2003, *R.G.D.C.*, 2006, p. 544 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p.185 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, pp. 366-367.

⁶⁶ Cet article ne préconise pas un régime dérogatoire à celui de droit commun ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A.

Section 3 : Un droit temporaire

L'article 4 de la loi de 1824 impose une durée maximale de cinquante ans⁶⁷. En effet, le droit de superficie, vu qu'il comporte un droit de propriété et qu'il mène à une superposition de tels droits, doit nécessairement être limité dans le temps⁶⁸.

Section 4 : Un droit concédé à titre onéreux ou gratuit

Le droit de superficie peut être conféré à titre gratuit ou moyennant le paiement d'un prix, sous forme d'un versement unique ou bien d'une redevance périodique⁶⁹. Cette redevance peut se calculer en fonction de la valeur du bien ou encore être symbolique⁷⁰.

Section 5 : Une loi principalement supplétive

Les dispositions concernant le droit de superficie sont principalement de nature supplétive, ce qui a participé à sa recrudescence ces dernières années⁷¹. En effet, l'article 8 de la loi de 1824 énonce que les parties peuvent déroger au prescrit de la loi, excepté en ce qui concerne l'article 4⁷².

La grande flexibilité du régime suscite un attrait particulier auprès des parties parce qu'elles peuvent rédiger, voire modaliser, leur convention leur permettant de réaliser au mieux leurs objectifs⁷³. Toutefois, comme le préconise P. LECOCQ, il faut veiller à ne pas dénaturer l'institution de la superficie et à ne pas se laisser tenter par des constructions juridiques trop floues, voire « obscures » pour reprendre ses mots, qui sont susceptibles d'être requalifiées par le juge⁷⁴. Il semble donc recommandé de ne pas perdre de vue les caractéristiques essentielles

SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 367.

⁶⁷ Il convient de rappeler que cela ne convient pas pour la superficie-conséquence et de préciser qu'il existe un cas de superficie perpétuelle, dont nous procédons à l'analyse ultérieurement (voy. *infra* Chapitre 4, Section 2).

⁶⁸ J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, t. II., o.c., pp. 1246-1248 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., pp. 147 et 149.

⁶⁹ Anvers, 21 janvier 1986, *R.W.*, 1986-1987, p. 1488 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 395 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., pp. 143 et 147.

⁷⁰ F. de MONTPELLIER, o.c. (v. note 52), p. 25 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, o.c. (v. note 5), p. 37.

⁷¹ P. LECOCQ, « Superficie, emphytéose et constructions », in *Zakenrecht / Droit des biens*, Bruxelles, La Charte, 2005, p. 287 ; N. MASSAGER, o.c. (v. note 15), p. 137 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, o.c. (v. note 5), p. 9.

⁷² Quant à la nature de cet article particulier, nous renvoyons vers les développements ultérieurs (voy. *infra* Chapitre 4, Section 1).

⁷³ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 155 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, o.c. (v. note 5), p. 9 ; E. SANZOT, o.c. (v. note 6), p. 97.

⁷⁴ P. LECOCQ, « Superficie, emphytéose et constructions » o.c., p. 288 ; Déc. adm., 12 septembre 2007, *R.G.E.N.*, p. 354 ; Décision anticipée, n°2012.198, 19 juin 2012, *Fiscologue*, 2012, n°1314, p. 13 ; Concernant l'usufruit et la superficie : Anvers, 27 septembre 2011, *N.F.M.*, 2011, p. 312 ; S. VAN CROMBRUGGE, « Un usufruit peut-il être requalifié en droit de superficie ? », *Fiscologue*, 2010, n°1208, pp. 6-8 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 155 ; E. SANZOT, o.c. (v. note 6), p. 97.

qui constituent le droit de superficie, à savoir par exemple : le caractère réel et temporaire de ce droit, la possibilité d'hypothèque ou encore de cession⁷⁵.

Chapitre 3 : Constitution du droit de superficie

Section 1 : Les constituants

Initialement, la doctrine et la jurisprudence considéraient que seul le propriétaire foncier pouvait consentir un droit de superficie car seul celui disposant de la capacité d'aliéner un immeuble pouvait accomplir un acte de disposition⁷⁶. *A contrario* d'autres auteurs envisageaient déjà la constitution d'un droit de superficie par d'autres titulaires de droits réels immobiliers comme l'emphytéote ou encore le superficiaire⁷⁷.

Cela fut l'objet de diverses controverses au sein de la doctrine. Toutefois, nous pouvons dire que le législateur a clos celles-ci lorsqu'il a inséré à l'article premier de la loi de 1824 l'alinéa suivant⁷⁸ : « Le droit de superficie peut être constitué par tout titulaire d'un droit réel immobilier dans les limites de son droit ». Ainsi, par exemple, l'emphytéote, l'usufruitier ou encore le superficiaire peuvent consentir un droit de superficie sur leur droit tant qu'il respecte l'adage latin « *Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet* ». En effet, le législateur a été attentif, il a précisé que ce nouveau droit de superficie ne peut valoir pour une durée plus longue, ni conférer plus de pouvoirs que le droit initial⁷⁹ (voy. Annexe 1, Rubrique introductive).

⁷⁵ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, « Les Biens », *Chron. Not.*, 10/2008, vol. 48, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 112 ; D. MEULEMANS, « Vruchtgebruik, erfpacht en opstal als alternatief voor huur », in *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Anvers – Apeldoorn, Maklu, 1998, p. 186 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 14 ; H. VANDENBERGHE, T. VIAENE, *o.c.* (v. note 29), p. 35.

⁷⁶ Bruxelles, 7 février 1957, *Ann. Not.*, 1956-1957, p. 217 : En l'occurrence, la jurisprudence dénie la possibilité de consentir un droit de superficie à un créancier ; A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 9 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 400 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 161 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 20 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 109.

⁷⁷ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1133 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 32 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, *o.c.*, pp. 604-606 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 109.

⁷⁸ Loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice, art. 124, *M.B.*, 14 mai 2014.

⁷⁹ Projet de loi portant des dispositions diverses en matière de justice, *Doc. Parl.*, Ch., sess. 2013-2014, n° 3149/001, p. 108 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, pp. 402-403 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 162.

P. LECOCQ souligne que cette nouvelle possibilité octroyée par le législateur, étant exceptionnelle, selon l'auteure, ne participe pas de l'essence du droit de superficie, et pourrait donc être écartée par les parties⁸⁰.

Section 2 : L'objet

La détermination de l'objet du droit de superficie est une question dont trouver la réponse est un exercice des plus fastidieux. En effet, les auteurs y vont chacun de leur théorie, ce qui induit nécessairement de nombreuses contradictions. Par ailleurs, les considérations pratiques de ces solutions ne furent pas sans problème. En outre, la nouvelle définition issue de la réforme de 2014 a exercé une incidence particulière sur la définition de cet objet⁸¹ (voy. Annexe 1, Article 1).

Ainsi, nous avons fait le choix de développer une thèse qui a pour mérite, selon nous, de tenir compte des différents aspects du droit de superficie et surtout, d'être adaptée aux utilisations nouvelles de ce droit. Cette conceptualisation de l'objet du droit de superficie fait état d'une double dimension⁸².

La première est relative à la surface en tant que support des constructions. La seconde a trait à la propriété immobilière issue de ce droit, qu'on appréhende par le volume du droit de superficie.

§1 La première dimension : « Sur, au-dessus, en dessous du fonds d'autrui »

A. « Sur »

L'ancien article premier de la loi de 1824 s'énonçait comme suit : « Le droit de superficie est un droit réel, qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui. » Partant de cette définition, la doctrine concevait que le droit de superficie trouvait à s'appliquer en sur-sol. Certains limitant l'application de la superficie à cette seule hypothèse⁸³.

⁸⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 403.

⁸¹ N. CARETTE, « De opstalwet (zowaar) gewijzigd », *T.B.O.*, 2014, p. 189.

⁸² Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, o.c. (v. note 25), p. 233 ; V. SAGAERT, S. BOULY, « Een te restrictieve omschrijving voor het voorwerp van een opstalrecht », note sous Cass. 13 septembre 2013, *R.W.*, 2013-2014, pp. 1461-1462 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, o.c., p. 602.

⁸³ J.-M. CHANDELLE, o.c. (v. note 8), p. 1136 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, o.c., p. 1247 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 375.

Dans cette acception, il existe une première forme de superficie où le terrain sert de fondation à l'érection de constructions⁸⁴. Par exemple, un enfant qui construit une maison sur le terrain de ses parents. Une seconde concerne des constructions empilées les unes sur les autres appartenant chacune à des propriétaires différents⁸⁵. Cela peut s'illustrer par référence à une construction en volumes où chaque étage a une fonction propre : par exemple, un rez-de-chaussée occupé par un commerce, le premier étage servant de bureaux et les étages ultérieurs d'appartements⁸⁶.

B. « En dessous »

Certains auteurs défendaient, avant la loi de 2014, l'application de la superficie en sous-sol⁸⁷, alors que d'autres n'envisageaient la dissociation de la propriété en sous-sol que par le biais de l'article 553 du Code civil⁸⁸. La différence de régime est importante car à défaut de superficie, l'article 553 du Code civil en sa finale trouvait à s'appliquer, garantissant ainsi une propriété non limitée à cinquante ans mais perpétuelle⁸⁹.

À la suite de la réforme de 2014, l'article premier de la loi de 1824 énonce désormais, de façon claire et précise, que les constructions peuvent être édifiées en dessous du fonds d'autrui⁹⁰. Cet ajout démontre selon certains, que cette possibilité n'était pas autorisée sous l'égide de l'ancien article premier, bien que pour d'autres, il est le témoin d'une consécration de la pratique⁹¹.

⁸⁴ R. TIMMERMANS, « Enkele bedenkingen over horizontale splitsing van eigendom, het zelfstandig recht van opstal, de tijdelijkheid en het verlangen naar de eeuwigheid », *N.F.M.*, 2009, p. 37.

⁸⁵ *Ibid.*, p. 37.

⁸⁶ *Ibid.*, p. 37.

⁸⁷ Sur la possibilité d'être propriétaire du sous-sol sans être propriétaire du sol : Cass. (1^{re} ch.), 28 novembre 1969, *Pas.*, 1970, I, p. 294 ; Civ. Liège, 9 mars 1970, *J.L.*, 1970-1971, p. 76 ; Cass. (1^{re} ch.), 14 janvier 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 445 ; R. CARTON de Tournai, A. CHARLIER, « Renaissance de l'emphytéose et de la superficie », in *Renaissance du phénomène contractuel*, Faculté de droit de Liège, Martinus Nijhoff, La Haye, 1971, p. 152 ; D. DELI, « Erfpacht en opstal : burgerrechtelijke aspecten », in *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Anvers – Apeldoorn, Maklu, 1998, p. 40 ; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDERBERGHE, *o.c.* (v. note 6), p. 903 ; M. MUYLLE, « Tien jaar evoluties in het zakenrecht ! Mogen er nog ambities zijn ? », *T.B.O.*, 2012, pp. 258-259 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 15 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht, o.c.*, p. 607 ; A. VAN OEVELEN, *o.c.* (v. note 39), p. 54.

⁸⁸ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1136 ; P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes – Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *J.T.*, 2014, p. 93 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 376 ; P.-P. RENSON, « La propriété des volumes : tout sauf du vent », note sous Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *Le pli juridique*, 2014/10, p. 7.

⁸⁹ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 376 ; V. SAGAERT, S. BOULY, « De hervorming van de Opstalwet : naar een uitbreiding van de stapelingsmogelijkheden », *R.W.*, 2014-2015, p. 1006.

⁹⁰ N. CARETTE, « De opstalwet (zowaar) gewijzigd », *T.B.O.*, 2014, p. 189.

⁹¹ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 377.

A cet égard, se pose la question de savoir si depuis la réforme de 2014, seule la loi de 1824 trouve à s'appliquer à ces constructions souterraines ou existe-t-il un choix entre le régime de la superficie et celui de l'article 553 du Code civil ?⁹²

Selon certains, l'extension du champ d'application de la loi de 1824 et le fait que seul un droit de superficie peut découler d'une renonciation à l'accession impliquent la seule application du régime de la superficie aux constructions souterraines réalisées sur le fonds d'autrui⁹³. Pour d'autres, l'absence de disposition transitoire aménageant les situations préexistantes tend à démontrer « une coexistence des deux formules »⁹⁴. Ou encore, qu'il faille envisager l'application des deux régimes, notamment celui de l'article 553 du Code civil, afin de permettre une dissociation de la propriété perpétuelle⁹⁵.

A titre d'exemple de dissociation des propriétés du sol et du sous-sol : la construction de parkings souterrains, des canalisations ou encore des tunnels destinés à la circulation⁹⁶.

C. « Au-dessus » : superficie sur des constructions existantes

Avant la réforme, la constitution d'un droit de superficie sur des constructions déjà existantes n'était pas envisageable pour certains⁹⁷. La constitution d'un tel droit nécessitait une incorporation des constructions au fonds d'autrui⁹⁸. D'autres auteurs n'y voyaient aucun obstacle, si ce n'est dans les termes utilisés dans la loi de 1824⁹⁹. J.-M. CHANDELLE justifiait cela par le fait que les rédacteurs de celle-ci n'avaient certainement pas pensé à cette situation bien qu'elle dispose de tous les éléments constituant un droit de superficie. Par ailleurs, il énonce que les éventuelles réticences de certains ne sont dues qu'à « un retard de notre droit

⁹² J. PÉRILLEUX, « Picasso... un classique ! À propos de la propriété des volumes dans l'espace », note sous Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *R.C.J.B.*, 2014, p. 327 ; V. SAGAERT, S. BOULY, « De hervorming van de Opstalwet : naar een uitbreiding van de stapelingsmogelijkheden », *o.c.* (v. note 89), p. 1008.

⁹³ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 247 ; V. SAGAERT, S. BOULY, « De hervorming van de Opstalwet : naar een uitbreiding van de stapelingsmogelijkheden », *o.c.* (v. note 89), p. 1008.

⁹⁴ J. PÉRILLEUX, *o.c.* (v. note 92), p. 327 ; P.-P. RENSON, « La propriété des volumes : tout sauf du vent », note sous Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *Le pli juridique*, 2014/10, p. 7.

⁹⁵ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose – Actualités législatives et jurisprudentielles », in *Les droits réels démembrés*, C.U.P., vol. 152, *o.c.*, p. 182.

⁹⁶ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 235 ; R. TIMMERMANS, *o.c.* (v. note 84), p. 37.

⁹⁷ Ainsi C. RENARD exclut l'existence d'un droit de superficie sur des constructions existantes, mais conçoit une telle structure par le biais de l'article 553 du Code civil selon les dires de J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1138 ; *A contrario*, Liège, 3 décembre 1998, *R.G.E.N.*, 2001, p. 91 : « Attendu qu'il ne peut être contesté qu'un droit de superficie puisse être constitué sur des constructions existantes sans transfert de propriété de celles-ci » ; Ypres, 18 février 2005, *R.A.B.G.*, 2006, p. 754 et Gand, 25 avril 2007, *R.G.D.C.*, 2008, p. 554 : Le tribunal civil d'Ypres a reconnu un droit de superficie sur des constructions existantes, à savoir l'étage au-dessus d'un garage. Cependant, cette décision a été réformée par le juge d'appel statuant en faveur d'une copropriété.

⁹⁸ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 167 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 111.

⁹⁹ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1138 ; Dans le même sens : V. SAGAERT, *Goederenrecht*, *o.c.*, p. 604 et V. SAGAERT, S. BOULY, « De hervorming van de Opstalwet : naar een uitbreiding van de stapelingsmogelijkheden », *o.c.* (v. note 89), p. 1005 ; Ne prenant pas position mais admettent déjà une réalité de terrain : A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.* (v. note 26), p. 387.

dans le domaine de l'appropriation de l'espace »¹⁰⁰. P. LECOCQ penchait vers une solution médiane, où elle préconisait que l'attache envers le fonds pouvait se faire aussi par le biais de constructions appartenant au tréfoncier¹⁰¹.

Plus récemment, c'est à la demande des praticiens confrontés à une certaine insécurité juridique quant au placement de panneaux photovoltaïques sur le bâtiment d'autrui, que le législateur s'est attaqué à cette controverse¹⁰². Aujourd'hui, le nouveau libellé de l'article premier de la loi de 1824 permet de construire sur des constructions existantes, sans qu'un ancrage direct au fonds ne soit nécessaire¹⁰³. Le constat selon lequel le législateur est conscient du besoin de rentabiliser l'espace en ce qu'il favorise la réalisation de projets immobiliers complexes, ne peut donc que s'imposer¹⁰⁴.

§2 La seconde dimension : Un terrain bâti ou non bâti

Le droit de superficie peut viser un terrain bâti comme non bâti¹⁰⁵. P. LECOCQ justifie cela en ayant recours aux articles 5 et 7 de la loi de 1824¹⁰⁶. En effet, l'article 5 permet au superficiaire de détruire les constructions qu'il a réalisées ou dont il a payé la valeur et à l'article 7 de l'obliger à rendre à l'expiration du droit, celles dont il n'a pas payé le prix. Ainsi le fait que le superficiaire puisse payer le prix de constructions implique nécessairement qu'elles soient préexistantes à son droit.

Cette distinction exerce une incidence quant à la nature du droit que possède le superficiaire sur ces constructions¹⁰⁷. Dans l'hypothèse où ce dernier les a réalisées ou lorsqu'il en a payé le prix, il n'existe aucun doute sur le fait qu'il soit le titulaire d'un droit de propriété. Cependant, la doctrine se divise quant à l'hypothèse où aucun prix n'a été payé. Certains défendent l'idée qu'il dispose également d'un droit de propriété¹⁰⁸. D'autres n'envisagent qu'un droit de

¹⁰⁰ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1138.

¹⁰¹ P. LECOCQ, « Superficie, emphytéose et constructions », *o.c.*, p. 309.

¹⁰² Projet de loi portant des dispositions diverses en matière de justice, *Doc. Parl.*, Ch., sess. 2013-2014, n° 3149/001, pp. 106-111 ; Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 229.

¹⁰³ Le Service des Décisions Anticipées ne considère pas qu'il s'agisse d'une vente. Les droits d'enregistrement sont ceux relatifs aux baux de superficie, c'est-à-dire qu'ils s'élèvent à 2% ; E. DELANNOY, « La constitution d'un droit de superficie sur des bâtiments existants ne donne pas lieu à la perception du droit de vente », *B.S.J.*, 2015, p. 13 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, « Les droits réels démembrés au service des parkings privés », *o.c.*, p. 62 ; V. SAGAERT, S. BOULY, « De hervorming van de Opstalwet : naar een uitbreiding van de stapelingsmogelijkheden », *o.c.* (v. note 89), p. 1005.

¹⁰⁴ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 168 ; V. SAGAERT, S. BOULY, « De hervorming van de Opstalwet : naar een uitbreiding van de stapelingsmogelijkheden », *o.c.* (v. note 89), p. 1005.

¹⁰⁵ P. LECOCQ, « Superficie, emphytéose et constructions », *o.c.*, p. 305 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 15 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, *o.c.*, p. 591.

¹⁰⁶ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 378.

¹⁰⁷ *Ibid.*, p. 379.

¹⁰⁸ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1147 ; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge : principes - doctrine - jurisprudence*, avec la collaboration, pour la partie relative aux biens de R. DEKKERS, Les biens

jouissance¹⁰⁹.

Se pose alors la question de savoir sur quoi porte le droit de superficie quand celui-ci concerne des constructions à ériger¹¹⁰? J.-M. CHANDELLE évoque cette difficulté, en ce qu'il est en effet difficile de concilier cette « propriété de l'espace » avec la conception corporelle du Code civil¹¹¹.

H. MAZEAUD défend l'idée que le droit de superficie n'existe qu'une fois que les constructions sont érigées, de sorte qu'avant cela, le superficiaire ne dispose que d'un droit personnel¹¹². Cette théorie a été vivement critiquée par R. SAVATIER qui associe le droit de superficie à la théorie des volumes¹¹³. Par conséquent, le droit de superficie porte sur un volume, celui-ci étant composé dans un premier temps d'air et dans un second portant sur des constructions. Cependant, cette conception rencontre comme obstacle majeur, la corporéité dont est empreint le Code civil. D'autres¹¹⁴ encore ont recouru à l'immobilisation par anticipation, bien que cette théorie présente l'inconvénient de devoir déterminer assez précisément les constructions futures, générant une certaine rigidité dans les conventions¹¹⁵.

Aujourd'hui, la doctrine tend à consacrer le volume d'air, bien incorporel comme objet de la superficie¹¹⁶. C'est ainsi que P.-Y. ERNEUX se prononce : « en évoquant les « constructions, ouvrages et plantations » à l'article 1^{er} de la loi sur le droit de superficie, le législateur a évoqué la façon d'utiliser le sur-sol, à l'époque (1824). Toutefois, l'objet du droit de superficie n'est pas réductible à cette réalité « matérielle » qui n'est dans le texte que la conséquence de ce

(deuxième partie), t. VI, Bruxelles, Bruylant, 1942, p. 585 ; A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 27 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 413 ; A. VAN OEVELEN, *o.c.* (v. note 39), p. 40.

¹⁰⁹ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDERBERGHE, *o.c.* (v. note 6), p. 919 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1253.

¹¹⁰ Cette question convient également à l'analyse de l'article 45bis de la L. Hyp. ; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, p. 236 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1126 ; V. SAGAERT, S. BOULY, « Een te restrictieve omschrijving voor het voorwerp van een opstalrecht », note sous Cass. 13 septembre 2013, *R.W.*, 2013-2014, p. 1461.

¹¹¹ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1126.

¹¹² Théorie attribuée à H. MAZEAUD selon les dires de J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1127. Théorie aussi partagée par J.-M. CHANDELLE.

¹¹³ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1127. En droit français : R. SAVATIER, « La propriété des volumes dans l'espace et la technique juridique des grands ensembles immobiliers », *Dall.*, 1976, chron. XVIII, pp. 103-110.

¹¹⁴ En droit français : J.-P. MARTY, *La dissociation juridique de l'immeuble contribution à l'étude du droit de superficie*, Paris, L.G.D.J., 1979, p. 163.

¹¹⁵ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1127.

¹¹⁶ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, p. 234 ; Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 237 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, « Le droit des biens. Les droits réels démembrés », *Chron. Not.*, vol. 60, *o.c.*, p. 128 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, *o.c.*, p. 603 ; V. SAGAERT, S. BOULY, « De hervorming van de Opstalwet : naar een uitbreiding van de stapelingsmogelijkheden », *o.c.* (v. note 89), p. 1004.

droit... »¹¹⁷. Il s'en déduit que le superficiaire dispose bel et bien d'un droit réel de superficie sur un volume avant que ne soient réalisées les constructions¹¹⁸. Une telle opinion semble avoir été également suivie par la Cour de cassation dans un arrêt du 23 mai 2013 en ce que la Cour énonce que le droit de superficie « peut s'appliquer sur des bâtiments à construire ou à des ouvrages ou plantations à faire »¹¹⁹.

Cependant, un arrêt postérieur de la Cour de cassation du 13 septembre 2013¹²⁰ semble, de prime abord, se prononcer vers un retour à une conception plus traditionnelle. Mais, dans une analyse de cette jurisprudence, certains auteurs expliquent que ces deux arrêts ne sont pas incompatibles pour autant qu'on resitue adéquatement leur enseignement¹²¹. Ainsi, le droit de superficie peut porter sur des constructions à venir à la condition que le volume d'air en question soit destiné à être bâti. Alors qu'en l'occurrence, dans l'arrêt du 13 septembre 2013, concernant des emplacements de parkings délimités par des lignes de peinture au sol, une telle vocation à être bâtis fait défaut.

§3 « En tout ou en partie »

Par ailleurs, le droit de superficie peut être consenti en tout ou en partie, comme le prévoit l'article premier de la loi de 1824. Cela permet de délimiter les constructions faisant partie de la superficie sur le plan vertical et horizontal¹²². La réforme de 2014 tranche l'ancienne controverse qui divisait la doctrine quant à cette possibilité.

Il faut envisager diverses possibilités de superficies partielles. Par exemple, celle où un propriétaire occupe tout le fonds et concède un droit de superficie sur une partie seulement du sur-sol¹²³. Ou la situation où un tréfoncier va permettre au superficiaire d'ériger des constructions sur base de constructions déjà existantes dont il reste propriétaire ; celles-ci ne font donc pas partie de la convention de superficie¹²⁴. Ou encore l'hypothèse selon laquelle le

¹¹⁷ P.-Y. ERNEUX, « Les organisations juridiques relatives aux parkings privés détenus en pleine propriété », *Revue pratique de l'immobilier*, 2015, p. 47.

¹¹⁸ V. SAGAERT, *Goederenrecht, o.c.*, p. 603.

¹¹⁹ Cass. (1^{re} ch.), 23 mai 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1223.

¹²⁰ Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1227.

¹²¹ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), pp. 237-238 ; P.-P. RENSON, « La propriété des volumes : tout sauf du vent », note sous Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *Le pli juridique*, 2014/10, pp. 8-10 ; V. SAGAERT, A. APERS, « Kroniek privaot bastgoedrecht (2010-2013) », in *Vastgoedrecht*, Bruges, La Chartre, 2014, p. 22 ; V. SAGAERT, S. BOULY, « De hervorming van de Opstalwet : naar een uitbreiding van de stapelingsmogelijkheden », *o.c.* (v. note 89), p. 1004.

¹²² P. LECOCQ, « Superficie, emphytéose et constructions », *o.c.*, p. 311 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 167.

¹²³ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1138 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 376 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 15.

¹²⁴ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1138 ; P. LECOCQ, « Superficie, emphytéose et constructions », *o.c.*, p.

tréfoncier consentirait de tels droits à des superficiaires différents mais alors limités en hauteur, ainsi chacun disposerait d'un étage. Cela se rapprochant fortement de la propriété en volumes¹²⁵.

Section 3 : Les modes de constitution

§1 Les modes consensuels

Afin d'établir un droit de superficie, les parties ont le plus souvent recours à un acte juridique¹²⁶. La plupart du temps, la forme du contrat est utilisée bien que la superficie puisse également être concédée par le biais d'un testament¹²⁷ (voy. Annexe 1). Un tel droit peut aussi être issu d'un acte de partage¹²⁸.

Il s'agit d'un contrat consensuel¹²⁹, conclu à titre onéreux ou à titre gratuit¹³⁰, pouvant découler de diverses situations : « soit la vente de la parcelle avec une réserve du droit de superficie, soit l'achat de la superficie, soit la renonciation au droit d'accession et l'octroi du droit de construire en faveur d'un tiers, soit la vente des bâtiments sans le terrain sur lequel ils sont érigés »¹³¹.

Ce contrat ne requiert pas pour sa validité qu'il respecte certaines formes, cependant, afin d'être opposable aux tiers, l'acte doit être transcrit à la conservation des hypothèques et donc prendre

307.

¹²⁵ P. LECOCQ, « Superficie, emphytéose et constructions », *o.c.*, p. 308 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 111.

¹²⁶ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 392 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 170.

¹²⁷ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 392 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 170 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 19 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht, o.c.*, p. 609.

¹²⁸ Civ. Huy, 9 décembre 1925, *J.L.*, 1926, p. 16 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 170 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 107.

¹²⁹ Hasselt, 23 octobre 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 324 ; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 274 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 392 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 19.

¹³⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 395 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 170 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 19 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 107.

¹³¹ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 170 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 19 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht, o.c.*, p. 609.

la forme d'un acte authentique¹³² ¹³³ (voy. Annexe 1, Article 19.2.). Il est pertinent de faire remarquer que le renouvellement et la prorogation de la convention de superficie constituent des actes devant également se conformer aux règles sus-décrites¹³⁴.

Sur le plan probatoire, il convient de respecter les règles de droit commun, dont l'article 1341 du Code civil prescrivant que tout contrat ayant une valeur supérieure à 375 euros doit se prouver par écrit, ce qui est vraisemblablement le cas de la plupart des conventions octroyant un droit de superficie¹³⁵.

Quant au plan fiscal, la loi du 28 juin 2013¹³⁶ a augmenté le taux du droit proportionnel auquel se trouve soumise la constitution d'un droit de superficie ; ce taux s'élève désormais à 2%¹³⁷.

Un droit de superficie peut, en outre, découler indirectement d'un contrat, tel est le cas d'un contrat de bail, d'usufruit, d'emphytéose ou encore d'une servitude¹³⁸. Cette hypothèse particulière répond à celle de la superficie-conséquence (voy. *supra* Chapitre 1, Section 4).

S'est aussi développée l'idée qu'il est possible de constituer un droit de superficie tacitement¹³⁹. Néanmoins, cela nécessite qu'on déduise un tel accord du silence circonstancié

¹³² Cela ne concerne toutefois pas les actes à cause de mort ; Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, art. 3, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824 ; art. 1 et 2, L. Hyp. ; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, o.c., p. 281 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, o.c., p. 1250 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., pp. 392 et 395 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., pp. 171-172 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, o.c. (v. note 5), p. 19 ; J.-F. ROMAIN, o.c. (v. note 24), p. 316 ; E. SANZOT, o.c. (v. note 6), p. 108 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, o.c., p. 609.

¹³³ Une telle transcription n'est pas requise pour opposer la convention à l'Administration fiscale, en ce qu'il ne s'agit pas d'un tiers, au sens de la L. Hyp., en son article premier. Il faut néanmoins que l'acte ait date certaine. La jurisprudence précise encore qu'entre en considération la réalité, c'est-à-dire un ensemble de faits dans la question de l'opposabilité au fisc, étant donné qu'il n'est pas un simple tiers ; Gand, 18 mars 1999, *F.J.F.*, 1999, p. 309 ; Déc. adm., 28 janvier 2000, *R.G.E.N.*, 2001, p. 386 ; Bruxelles, 26 octobre 2001, *T.F.R.*, 2002, p. 421 ; Bruxelles, 3 novembre 2011, *J.D.F.*, 2012, p. 45 ; Civ. Anvers, 15 juin 2012, *Cour. fisc.*, 2012, p. 656 ; Anvers, 17 décembre 2013, *Cour. fisc.*, 2014, p. 359, commentaire de C. DE BRUYN ; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, o.c., p. 281 ; J.-F. ROMAIN, o.c. (v. note 24), p. 316 ; X. ULRICI, « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers : emphytéose, superficie, usufruit », *R.G.E.N.*, 2014, p. 225.

¹³⁴ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 172 ; K. VERHEYDEN, « Verlenging van onroerende zakelijke rechten », *N.F.M.*, 2012, p. 225.

¹³⁵ J.P. Binche, 25 novembre 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 386 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 393 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 172.

¹³⁶ Loi-Programme du 28 juin 2013, art. 12, *M.B.*, 1^{er} juillet 2013, deuxième édition.

¹³⁷ Antérieurement à 0,2%, ce taux s'applique également en cas de cession d'un droit de superficie ; Art. 83, al. 1, 3°, Code des droits d'enregistrement ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., pp. 416-417 ; I. MASSIN, « Emphytéose et superficie : à partir de quand l'augmentation des droits ? », *Fiscologue*, 2013, n°1348, p. 8.

¹³⁸ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 172 ; E. SANZOT, o.c. (v. note 6), p. 108.

¹³⁹ Gand, 18 mars 1999, *F.J.F.*, 1999, p. 309 ; Bruxelles, 26 octobre 2001, *T.F.R.*, 2002, p. 421 ; Mons, 12 janvier 2007, *F.J.F.*, 2009, p. 510 ; Civ. Anvers, 15 juin 2012, *Cour. fisc.*, 2012, p. 657 ; Anvers, 17 décembre 2013, *Cour. fisc.*, 2014, p. 359, note de C. DE BRUYN ; Civ. Bruges, 8 janvier 2014, *Fiscologue*, 2014, n°1375, p. 10 ; S. BOULY,

des parties. Ainsi V. SAGAERT¹⁴⁰ illustre cette situation par l'exemple où c'est au nom du superficiaire que sont adressées les factures relatives à la réalisation des constructions¹⁴¹ ou encore la situation selon laquelle des parents ont laissé leurs enfants construire sur un terrain leur appartenant.

§2 La prescription acquisitive

Le droit de superficie peut s'acquérir par prescription¹⁴², non parce qu'il constitue un droit de propriété sur des constructions, mais en ce qu'il a pour objet un bien sujet à possession¹⁴³. C'est d'ailleurs parce que cette possession peut s'acquérir par prescription qu'elle est protégée par des actions réelles¹⁴⁴. La prescription peut être trentenaire ou dite abrégée¹⁴⁵.

Un tel mode ne requiert pas de transcription à la conservation des hypothèques étant donné que c'est par l'application de la loi que l'acquisition a lieu¹⁴⁶. La prescription acquise, le superficiaire bénéficie de son droit durant un délai de cinquante ans¹⁴⁷.

Mais il existe une controverse quant au départ de l'écoulement de ce délai. Selon certains¹⁴⁸, ce délai débute dès la prise en possession du bien. J. HANSENNE justifie cela par le fait que « le rôle de la prescription est en effet de valider, et de valider *dès l'origine*, un état de fait qui s'est

Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c., pp. 274 et s. ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 172 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, o.c., p. 610 ; R. TIMMERMANS, o.c. (v. note 84), p. 36.

¹⁴⁰ V. SAGAERT, *Goederenrecht*, o.c., pp. 610-611.

¹⁴¹ Anvers, 28 novembre 1994, *R.G.F.*, 1995, p. 147.

¹⁴² Malines, 9 mai 1878, *Pas.*, 1878, III, p. 347 ; Gand, 11 mai 1999, *Rev. dr. rur.*, 1999, p. 158 ; Bruxelles, 25 mai 1999, *R.G.D.C.*, 2006, p. 390 ; J.P. Grâce-Hollogne, 6 janvier 2009, inédit, R.G. n°08A13, cité par P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose – Actualités législatives et jurisprudentielles », in *Les droits réels démembrés*, C.U.P., vol. 152, o.c., p. 198 : Cette décision inédite est une illustration où la possession d'un droit de superficie est envisagée. Toutefois, celle-ci n'ayant pas atteint le délai trentenaire, elle n'a pas pu aboutir à une prescription acquisitive ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II., o.c., p. 1249 ; N. MASSAGER, o.c. (v. note 15), p. 138 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 173 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, o.c., p. 612.

¹⁴³ Liège, 26 mai 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 110 ; J.-M. CHANDELLE, o.c. (v. note 8), p. 1125 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., pp. 397-398 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 147.

¹⁴⁴ J.-M. CHANDELLE, o.c. (v. note 8), p. 1125.

¹⁴⁵ Art. 2262 et 2265, C. civ.

¹⁴⁶ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, o.c., p. 281 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 400 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 173.

¹⁴⁷ Bien qu'il existe de la jurisprudence jugeant que ce droit n'est alors pas soumis à la durée maximale légale : Malines, 9 mai 1878, *Pas.*, 1878, III, p. 347 : « La seule existence d'un droit de superficie n'impliquant de plein droit aucune durée définie... » ; S. BOULY, « Verkrijgende verjaring ten aanzien van constructies op of onder andermans grond », note sous Bruxelles, 23 novembre 2012, *R.G.D.C.*, 2015, p. 199 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 173.

¹⁴⁸ N. BERNARD, o.c. (v. note 2), p. 378 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II., o.c., p. 1250 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 400 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 173.

maintenu pendant un délai déterminé »¹⁴⁹. Par contre, d'autres¹⁵⁰ considèrent que ce délai ne commence à courir qu'une fois que la prescription est acquise.

D'autres¹⁵¹ encore sont d'avis qu'il faut envisager des points de départ différents selon le type de la prescription. Ainsi si la prescription est trentenaire, le délai de la superficie débute une fois celle-ci acquise ; par contre, s'il s'agit d'une prescription abrégée, il faut prendre comme date de départ celle du juste titre qui institue le droit de superficie.

§3 La loi

Le législateur peut créer, en vertu d'une loi particulière, un droit de superficie¹⁵². Ce droit étant alors régi par un régime propre qui se distingue de celui de la loi de 1824¹⁵³. Un tel droit ne porte pas nécessairement l'appellation de droit de superficie mais cela se comprend par les caractéristiques qui en ressortent¹⁵⁴. Nous reproduisons en bas de page quelques exemples¹⁵⁵.

¹⁴⁹ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II., o.c., p. 1250.

¹⁵⁰ Partagent ce point de vue R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDERBERGHE, o.c. (v. note 6), p. 917 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, o.c. (v. note 5), p. 21 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, o.c., p. 611 ; A. VAN OEVELEN, o.c. (v. note 39), p. 39.

¹⁵¹ J.-M. CHANDELLE, o.c. (v. note 8), p. 1143 ; H. DE PAGE, o.c. (v. note 108), p. 584 ; H. VANDENBERGHE, T. VIAENE, o.c. (v. note 29), p. 46.

¹⁵² P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », o.c., p. 15 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 391 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., pp. 174-175 ; V. SAGAERT, A.-L. VERBEKE, *Goederenrecht*, Bruges, La Charte, 2011, p. 6 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, o.c., p. 612.

¹⁵³ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 391 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., pp. 174-175.

¹⁵⁴ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », o.c., p. 15.

¹⁵⁵ Loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, art. 97, §2, *M.B.*, 27 mars 1991 ; Arrêté Royal du 2 avril 1998 portant réforme des structures de gestion de l'aéroport de Bruxelles-National ; Arrêté Royal du 8 novembre 1998 autorisant l'Etat à constituer des droits de superficie au profit de Belgocontrol et de la société anonyme de droit public « Brussels International Airport Company » sur le site de l'aéroport de Bruxelles-National, *M.B.*, 17 novembre 1998, p. 37045 ; Arrêté Royal du 24 août 2005 organisant le transfert de propriété des bâtiments administratifs et logistiques de l'Etat aux communes ou aux zones de police pluricommunales, *M.B.*, 22 septembre 2005, 2^e éd., p. 41147 ; Loi du 13 août 2011 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services dans les domaines de la défense et de la sécurité, art. 28, *M.B.*, 1^{er} février 2012.

Chapitre 4 : Durée du droit de superficie

Section 1 : Le principe

Le droit de superficie, parce qu'il opère un démembrement de la propriété, se voit limité dans le temps¹⁵⁶. L'article 4 de la loi de 1824 impose une durée maximale de cinquante ans, mais la loi n'impose pas de durée minimale¹⁵⁷ (voy. Annexe 1, Article 2).

Il existe une controverse sur la nature dudit article 4¹⁵⁸. Certains¹⁵⁹ lui confèrent une nature d'ordre public alors que d'autres¹⁶⁰ y voient une disposition de nature impérative. Il est néanmoins certain que le législateur lui octroie une nature différente de la loi, qui, comme le prévoit l'article 8 est supplétive.

Ainsi J.-M. CHANDELLE y voit une nature d'ordre public en ce que « le but poursuivi – qui est de ne pas priver la propriété du sol de son utilité économique pour une durée trop longue – relève d'une véritable politique foncière et donc de l'intérêt général »¹⁶¹. Cependant, cela peut être critiqué. En effet, certains énoncent que l'intérêt général ne réside peut-être plus aujourd'hui en une propriété pleine et entière eu égard à certains éléments vers lesquels tend la doctrine et la jurisprudence¹⁶². Cela vise notamment la sanction de réduction du délai, qui est préférée à une nullité de la convention de superficie, lorsque celui prévu par les parties dépasse cinquante ans¹⁶³. De même, une durée indéterminée y est limitée¹⁶⁴. Un autre argument en

¹⁵⁶ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II., o.c., p. 1246 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., pp. 147 et 149.

¹⁵⁷ N. BERNARD, o.c. (v. note 2), p. 377 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II., o.c., p. 1246 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 149 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, o.c., p. 600.

¹⁵⁸ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », o.c., p. 12 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 149.

¹⁵⁹ Semblent reconnaître une nature d'ordre public à cette disposition : Bruxelles, 2 avril 1980, *R.N.B.*, 1981, p. 364 ; Gand, 11 mai 1999, *Rev. dr. rur.*, 1999, p. 158 ; J.-M. CHANDELLE, o.c. (v. note 8), pp. 1126 et 1128 ; N. MASSAGER, o.c. (v. note 15), p. 137 ; D. MEULEMANS, o.c. (v. note 75), p. 186.

¹⁶⁰ N. BERNARD, o.c. (v. note 2), p. 377 ; Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, o.c. (v. note 25), p. 233 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II., o.c., p. 1246 ; P. LECOCQ, S. BOUFFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 369 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 149 ; P.-P. RENSON, « Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession », o.c., p. 335 ; H. VANDENBERGHE, T. VIAENE, o.c. (v. note 29), p. 35.

¹⁶¹ J.-M. CHANDELLE, o.c. (v. note 8), p. 1148.

¹⁶² P. LECOCQ, S. BOUFFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, « Le droit des biens. Les droits réels démembrés », *Chron. Not.*, vol. 60, o.c., p. 143.

¹⁶³ Bruxelles, 2 avril 1980, *R.N.B.*, 1981, p. 364 ; N. BERNARD, o.c. (v. note 2), p. 377 ; A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », o.c., p. 12 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 150 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, o.c., p. 601.

¹⁶⁴ Cass., 15 décembre 2006, *Pas.*, 2006, II, p. 2713 ; Anvers, 8 octobre 2013, *F.J.F.*, 2014, p. 732 ; Cass., 3 décembre 2015, *N.J.W.*, 2016, p. 578 ; N. BERNARD, o.c. (v. note 2), p. 377 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 150 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, o.c. (v. note 5), p. 16.

faveur de cette critique est le champ d'application toujours plus étendu de ce droit ou encore une tendance par la doctrine de plus en plus prononcée envers la propriété des volumes.

Il convient alors de rappeler que, depuis les changements législatifs apportés notamment à la définition du droit de superficie comprise à l'article premier de la loi de 1824, un titulaire d'un droit réel immobilier peut consentir un droit de superficie. Toutefois, ce dernier doit le faire « dans les limites de son droit »¹⁶⁵, et comme nous l'avons expliqué précédemment cela implique que le droit de superficie, nouvellement accordé, ne le soit pas pour une durée qui excéderait celle prévue pour le droit initial dont dispose son titulaire (voy. *supra* Chapitre 3, Section 1). Exceptée, l'hypothèse où le tréfoncier a donné son accord¹⁶⁶.

Section 2 : L'exception

Nous tenons ensuite à souligner une question particulière, dont néanmoins nous n'évoquerons que l'idée centrale : il s'agit d'un cas de superficie perpétuelle¹⁶⁷. Cela vise la situation selon laquelle, un particulier concède un droit de superficie à l'Etat ou à une personne morale de droit public¹⁶⁸. En principe, à l'expiration du droit, le particulier par l'accession doit devenir propriétaire des constructions. Mais, dans cette hypothèse-ci, cela se heurte aux caractères spéciaux des biens issus du domaine public. Ainsi, l'accession ne peut opérer en faveur du particulier ; c'est pourquoi ce dernier doit renoncer à celle-ci et ce, indéfiniment¹⁶⁹.

Section 3 : Le renouvellement

Ce même article 4 permet le renouvellement de ce droit et ce, de manière indéfinie¹⁷⁰. Le renouvellement de la convention de superficie implique la conclusion par les parties d'une nouvelle convention¹⁷¹. Cela a pour conséquence que l'accession a produit ses effets¹⁷². Cependant, une clause prévoyant un renouvellement automatique, et par conséquent un

¹⁶⁵ Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, art. 1, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824.

¹⁶⁶ Projet de loi portant des dispositions diverses en matière de justice, *Doc. Parl., Ch.*, sess. 2013-2014, n° 3149/001, p. 110.

¹⁶⁷ Bruxelles, 2 avril 1980, *R.N.B.*, 1981, p. 364 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, pp. 145 et 159.

¹⁶⁸ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 145.

¹⁶⁹ *Ibid.*, pp. 145 et 159.

¹⁷⁰ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 376 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 161 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 16 ; J. POETS, *o.c.* (v. note 20), p. 668 ; K. VERHEYDEN, *o.c.* (v. note 134), p. 224.

¹⁷¹ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 13 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 160 ; J. POETS, *o.c.* (v. note 20), pp. 668-669.

¹⁷² P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, « Le droit des biens. Les droits réels démembrés », *Chron. Not.*, vol. 60, *o.c.*, pp. 143-144 ; K. N. VERHEYDEN, *o.c.* (v. note 134), pp. 224-225.

dépassement de la durée légale maximale est sanctionnée de nullité, excepté la situation où l'addition des durées conventionnelles n'excède pas cinquante ans¹⁷³.

Le moment où doit intervenir le renouvellement a son importance étant donné que le terme de la convention induit l'acquisition par le tréfoncier de la propriété des constructions par le biais de l'accession différée¹⁷⁴.

Un courant minoritaire considère qu'au regard de ce qui a été énoncé ultérieurement quant aux effets de l'accession différée, il est préférable que les parties s'y accordent avant l'expiration de la convention de superficie¹⁷⁵. A défaut, le superficiaire doit acquérir les constructions pour en avoir à nouveau la propriété¹⁷⁶.

La doctrine majoritaire¹⁷⁷ quant à elle, ne permet le renouvellement qu'au terme de la convention. L'accession ayant opéré au profit du tréfoncier, la nouvelle convention doit être adaptée au regard des constructions¹⁷⁸.

Le renouvellement peut être exprès ou tacite, mais il doit être certain¹⁷⁹. Le maintien en possession des constructions au-delà du terme n'induit pas nécessairement le renouvellement¹⁸⁰. Cependant, il ne faut pas perdre de vue que d'une possession de trente ans des lieux peut découler une prescription acquisitive¹⁸¹.

Section 4 : La prorogation

La prorogation de la convention de superficie est également envisageable. Elle consiste à continuer l'exécution du contrat de départ, étant donné toutefois, que le délai maximal de

¹⁷³ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 377 ; A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 12 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 161.

¹⁷⁴ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 13 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 160.

¹⁷⁵ G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 42 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 114 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.* (v. note 26), p. 377.

¹⁷⁶ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 161.

¹⁷⁷ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1149 ; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDERBERGHE, *o.c.* (v. note 6), p. 907 ; A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 13 ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *o.c.*, p. 10 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 160 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 16 ; J. POETS, *o.c.* (v. note 20), p. 669 ; A. VAN OEVELEN, *o.c.* (v. note 39), p. 37.

¹⁷⁸ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *o.c.*, p. 10.

¹⁷⁹ Gand, 11 mai 1999, *Rev. dr. rur.*, 1999, p. 158 ; Gand, 24 février 2009, *T.F.R.*, 2010, p. 274 ; N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 376 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 161 ; K. VERHEYDEN, *o.c.* (v. note 134), p. 224.

¹⁸⁰ Civ. Gand, 30 avril 2009, *Cour. Fisc.*, 2009, p. 518 ; N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 377 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1149 ; P. LECOCQ, S. BOUFFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 370 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 161.

¹⁸¹ Gand, 11 mai 1999, *Rev. dr. rur.*, 1999, p. 158 ; P. LECOCQ, S. BOUFFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, « Le droit des biens. Les droits réels démembrés », *Chron. Not.*, vol. 60, *o.c.*, p. 145.

cinquante ans soit respecté¹⁸². Cela a une incidence particulière en ce que dans cette hypothèse, l'accession n'a pas joué¹⁸³.

Chapitre 5 : Droits et obligations du superficiaire en cours de superficie

Section 1 : Les droits

§1 Les droits sur le droit de superficie

A. La cession du droit de superficie

En vertu de l'article 2 de la loi de 1824, le superficiaire peut céder son droit, en tout ou en partie, à titre gratuit ou onéreux, entre vifs ou pour cause de mort, pour la durée restant à courir du droit¹⁸⁴ (voy. Annexe 1, Article 10).

Cela emporte également la cession des accessoires au droit, ainsi l'acquéreur doit respecter les engagements pris par le superficiaire concernant son droit de superficie¹⁸⁵. La cession entraîne aussi le transfert de la propriété des constructions¹⁸⁶.

L'acte de cession, étant translatif de propriété, doit être transcrit à la conservation des hypothèques afin d'être opposable aux tiers, et pour ce faire, il doit donc respecter les formes authentiques¹⁸⁷.

Il faut préciser que si une hypothèque est prise sur la superficie, le produit de la cession doit servir au remboursement de la créance hypothécaire¹⁸⁸.

¹⁸² C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 160 ; J. POETS, o.c. (v. note 20), p. 668 ; K. VERHEYDEN, o.c. (v. note 134), p. 224.

¹⁸³ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », o.c., p. 10 ; K. VERHEYDEN, o.c. (v. note 134), p. 225.

¹⁸⁴ Dans l'hypothèse d'une superficie-conséquence, il convient toutefois de se référer au régime relatif à la convention principale ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 416.

¹⁸⁵ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 176 ; E. SANZOT, o.c. (v. note 6), p. 119.

¹⁸⁶ Il faut alors envisager l'hypothèse inverse où la cession porte sur les constructions. Il semble opportun de souligner qu'une telle cession emporte nécessairement une cession du droit relatif aux dites constructions ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, o.c., p. 1251 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., pp. 416-417 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 176 ; *A contrario* : T. LITANNIE, S. WATELET, « Les démembrements de la propriété immobilière : aspects civils et fiscaux », in *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier*, éd. 2012, Limal, Anthémis, 2012, p. 33.

¹⁸⁷ L'article 3 de la loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie (*Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824) n'instaure pas un régime dérogoire au droit commun de la publicité foncière ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., p. 416 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, o.c. (v. note 5), p. 34 ; E. SANZOT, o.c. (v. note 6), p. 119.

¹⁸⁸ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 176.

Le régime de la superficie étant supplétif, il est possible d'interdire toute cession par le biais d'une clause insérée dans le contrat¹⁸⁹, bien que la constitution du droit de superficie ne se fasse pas dans le chef du superficiaire en raison de sa personne¹⁹⁰. Ce type de clause ne peut faire l'objet que d'une interprétation stricte¹⁹¹. Cependant, la possibilité de cession constitue un élément essentiel propre au droit de superficie, ainsi sa privation peut entraîner une disqualification par le juge¹⁹².

Dans une perspective fiscale, la loi du 28 juin 2013¹⁹³ a augmenté le taux auquel se trouve soumise la cession d'un droit de superficie ; ce taux s'élève désormais à 2%¹⁹⁴. Il existe toutefois des discussions relatives à la cession des constructions. L'Administration fiscale est désireuse dans cette hypothèse de pouvoir appliquer soit un droit de vente de 10 ou 12,5%, soit les droits de donation¹⁹⁵.

B. La constitution d'une hypothèque

L'article 45 de la loi hypothécaire prescrit que le droit de superficie est susceptible d'hypothèque et l'article 1560 du Code judiciaire institue la saisie pour désintéresser les créanciers¹⁹⁶. Cela est confirmé par l'article 2 de la loi de 1824 (voy. Annexe 1, Article 9).

Il faut envisager deux situations.

La première est que l'hypothèque porte sur le droit de superficie. Dans ce cas, l'hypothèque porte alors également sur les constructions¹⁹⁷. La seconde situation est plus controversée ; elle vise la situation d'une hypothèque ayant pour objet les seules constructions du superficiaire, à l'exclusion de son droit de superficie¹⁹⁸. P. LECOCQ estime cette seconde hypothèse

¹⁸⁹ Civ. Termonde, 7 avril 1928, *Pas.*, 1928, III, p. 247 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 176 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 119.

¹⁹⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 416.

¹⁹¹ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 176 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 119.

¹⁹² P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 416.

¹⁹³ Loi-Programme du 28 juin 2013, art. 12, *M.B.*, 1^{er} juillet 2013, deuxième édition.

¹⁹⁴ Antérieurement à 0,2%, ce taux s'applique également en cas de constitution d'un droit de superficie ; Art. 83, al. 1, 3^o, Code des droits d'enregistrement ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, pp. 416-417 ; I. MASSIN, *o.c.* (v. note 137), p. 8.

¹⁹⁵ Liège, 3 décembre 1998, *R.G.E.N.*, 2001, p. 91 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 417 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 236.

¹⁹⁶ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 417.

¹⁹⁷ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 177.

¹⁹⁸ En faveur de cette théorie, S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 252 ; Art. 45bis, L. Hyp. ; En outre, l'hypothèque peut avoir comme objet des constructions en cours ou futures ; il n'est pas requis que les constructions réalisées soient la propriété de leur instigateur.

« inconcevable conceptuellement parlant car cela pourrait conduire à attribuer, après saisie et vente, une propriété temporaire sur des éléments immobiliers (...), qui ne serait justifiée par aucun droit sous-jacent de superficie, principale ou conséquence »¹⁹⁹. Ainsi, même si seules les constructions sont visées, cela emporte également le droit de superficie afférent²⁰⁰.

L'hypothèque a pour terme celui du droit de superficie sur laquelle elle repose²⁰¹. Si la créance hypothécaire n'est pas remboursée à l'expiration du droit, l'hypothèque s'éteint, mais le créancier hypothécaire peut se faire payer sur l'indemnité que le superficiaire doit recevoir du tréfoncier²⁰². Il se trouve subrogé dans ses droits. Il peut par l'intermédiaire de l'action oblique, obliger le tréfoncier à lui payer le prix de l'indemnité si le superficiaire omet de le faire ; le créancier doit alors accorder la mainlevée de l'inscription hypothécaire²⁰³.

Il convient de remarquer que l'article 7 prévoit qu'aucune indemnité n'est due en ce qui concerne les constructions dont le prix n'a pas été payé ; dans cette hypothèse la protection du créancier est donc limitée²⁰⁴. Par ailleurs, cette observation vaut aussi quand les parties ont prévu dans leur convention l'absence de toute indemnité.

Se pose ensuite la question suivante : le superficiaire peut-il hypothéquer les constructions existantes mais dont il n'a pas payé le prix ? La réponse varie selon que l'on considère que le superficiaire dispose sur ces constructions d'un droit de propriété ou qu'il ne dispose au contraire que d'un droit limité²⁰⁵. Dans la première hypothèse, il n'y a aucune contrainte à ce que le superficiaire consente une hypothèque sur celles-ci, dans la seconde, cela ne lui est pas permis.

Le régime de la superficie étant supplétif, il est permis conventionnellement de déroger à ce droit dans le sens d'y apporter des limites ou encore de le supprimer²⁰⁶. Cependant, procéder

¹⁹⁹ P. LECOCQ, « Superficie, emphytéose et constructions » *o.c.*, pp. 320-321 ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *o.c.*, p. 21.

²⁰⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 419 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 177.

²⁰¹ Civ. Bruxelles, 7 avril 1960, *Pas.*, 1961, III, p. 7 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1128 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 177 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 120.

²⁰² Civ. Bruxelles, 7 avril 1960, *Pas.*, 1961, III, p. 7 ; Anvers, 16 juin 2014, *N.J.W.*, 2015, p. 68 note de J. DEL CORRAL, « Een hypotheekhouder met lege handen » ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1128 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 419 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 178.

²⁰³ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 178.

²⁰⁴ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, pp. 418-419.

²⁰⁵ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 178.

²⁰⁶ *Ibid.*, p. 179.

de la sorte pourrait entraîner la requalification du contrat en bail de droit commun dans la mesure où une des caractéristiques particulières de la superficie se trouverait empêchée²⁰⁷.

C. La constitution d'un droit réel

Le superficiaire peut consentir un droit d'usufruit sur son droit²⁰⁸. Ou encore concéder un droit de superficie sur son propre droit de superficie²⁰⁹. Avant la loi du 25 avril 2014, la doctrine était plutôt réticente quant à cette dernière possibilité en ce qu'il résulte d'une lecture littérale de l'article 1 de la loi de 1824, que le droit de superficie consiste à avoir des constructions sur le bien d'autrui²¹⁰. Cependant, bien que le législateur n'ait pas fait abstraction dans sa définition des constructions de leur composante corporelle, le second alinéa dudit article ouvrant la constitution du droit de superficie dans le chef de tout titulaire d'un droit réel, permet désormais cette acception²¹¹ (voy. Annexe 1, Article 11).

§2 *Les droits sur le bien*

A. Une disposition matérielle

1. Quant aux constructions réalisées par le superficiaire

Le superficiaire peut ériger des constructions sur, en dessous, ou au-dessus du fonds d'autrui (voy. Annexe 1, Article 6). Étant propriétaire de ses constructions, pendant une période limitée à cinquante ans, il jouit de l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*, cette dernière prérogative comprenant donc le droit de les démolir²¹² (voy. Annexe 1, Article 7). Ayant le droit de construire, le superficiaire jouit, dans une stricte mesure, d'un droit d'ancrage dans le sol afin d'y établir les fondations de ses constructions²¹³.

²⁰⁷ P. LECOCQ, « Superficie, emphytéose et constructions », *o.c.*, p. 320 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 179.

²⁰⁸ Art. 581, C. civ. ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1251 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 416 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 179 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 122.

²⁰⁹ Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, art. 1, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, pp. 168-169.

²¹⁰ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 168 ; C. WILLEMOT, « De oude dame krijgt een facelift – Uitbreiding van het toepassingsgebied van de opstalwet en de relevantie van de wijziging voor de notariële praktijk », *N.F.M.*, 2014, p. 225.

²¹¹ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 169 ; C. WILLEMOT, *o.c.* (v. note 210), p. 225.

²¹² Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, art. 5, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1252 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 411 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 180.

²¹³ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1147 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, « Les droits réels démembrés au service des parkings privés », *o.c.*, p. 67 ; A. VAN OEVELEN, *o.c.* (v. note 39), p. 41.

2. Quant aux constructions existantes dont le superficiaire a payé la valeur

Le superficiaire, par le paiement de la valeur des constructions qu'il n'a pas érigées, s'en assure la propriété et par conséquent le bénéfice des prérogatives décrites ci-dessus, et ce tout en veillant aux conditions qui peuvent découler de la nature supplétive de ces dispositions²¹⁴ (voy. Annexe 1, Articles 6 et 7).

3. Quant aux constructions existantes dont le superficiaire n'a pas payé la valeur

Certains considèrent que ces constructions sont quand même la propriété du superficiaire²¹⁵ ; d'autres ne lui concèdent qu'un droit de jouissance²¹⁶. Dans tous les cas, n'ayant pas payé leur valeur, il lui est octroyé des droits plus restreints. Ainsi toutes dispositions matérielles accordées dans les hypothèses précédentes, lui sont refusées²¹⁷.

Néanmoins, le superficiaire peut y apporter des aménagements mais doit préserver les caractéristiques essentielles du bien, sous peine d'en diminuer la valeur²¹⁸. Ces travaux réalisés, s'ils sont susceptibles d'enlèvement²¹⁹, peuvent être retirés du bien par le superficiaire²²⁰.

4. Quant aux fruits et aux produits

La jouissance des constructions implique dans le chef du superficiaire l'usage et la perception des fruits et produits qui en résultent, et ce pendant la durée de son droit²²¹ (voy. Annexe 1, Article 7).

Les auteurs ne sont pas unanimes sur la question de savoir si le superficiaire jouit des fruits et produits de toutes constructions, à savoir préexistantes et qu'il a réalisées ou de seulement celles dont il est le constructeur. J.-M. CHANDELLE se prononce pour la seconde position²²²

²¹⁴ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 411 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 180.

²¹⁵ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1146 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 413.

²¹⁶ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 380 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1253.

²¹⁷ Toutefois, J.-M. CHANDELLE envisage la situation d'une démolition en cours du droit de superficie, pour autant qu'il y ait eu reconstruction avant l'expiration du droit. J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1147 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 413 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, C. MOSTIN, « Jouissance d'immeubles : bail et conventions voisines », in *Aspects récents du droit des contrats*, Bruxelles, éd. Jeune Barreau, 2001, p. 129.

²¹⁸ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 27 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 413.

²¹⁹ Le retrait de ces travaux ne peut endommager les constructions existantes, étant donné que le superficiaire doit les restituer à l'expiration du droit.

²²⁰ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 28.

²²¹ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 411 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 181.

²²² J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1146.

tandis que P. LECOCQ défend la première dans la mesure où elle juge l'obligation d'entretien, de conservation et ensuite de restitution, consécutives ou pour reprendre ses termes « inéquitable » si la jouissance des fruits et produits est refusée au superficiaire²²³. L'auteure argumente encore dans ce sens en ce que le superficiaire est tenu de payer le précompte immobilier des constructions qu'il les ait construites ou non, ou qu'il en ait payé la valeur ou non²²⁴.

Dans l'hypothèse où la superficie est concédée sur le sur-sol, le superficiaire ne peut bien évidemment pas prétendre aux produits, ceux-ci restant alors la propriété du tréfoncier²²⁵. Cependant, c'est la solution inverse qu'il faut retenir si la superficie porte sur le sous-sol.

B. Une disposition juridique

Le superficiaire peut disposer juridiquement des constructions. Il peut les louer, y consentir des droits réels comme l'usufruit, l'emphytéose ou encore la superficie²²⁶ (voy. Annexe 1, Articles 7 et 11). Toutefois, il faut préciser ces droits consentis s'éteindront en même temps que le droit de superficie²²⁷. Enfin, à titre anecdotique, le superficiaire jouit aussi du droit de chasse et de pêche²²⁸.

L'article 2, alinéa 2 de la loi de 1824 prescrit que le superficiaire « peut grever de servitudes les biens qui font l'objet de son droit, mais pour la durée de sa jouissance seulement ». H. DE PAGE et R. DEKKERS²²⁹, suivis par P. LECOCQ proposent d'étendre cette possibilité au terrain concernant lesdites constructions du superficiaire et moyennant également le respect de la durée du droit de superficie²³⁰. Ils justifient cela par le fait que le superficiaire étant propriétaire des constructions, il peut par son droit les grever de servitudes. Or quant au fonds, resté propriété du tréfoncier, tel n'est pas le cas, ce qui explique cet insert par le législateur. Par

²²³ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 413.

²²⁴ Art. 251, C.I.R. ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *o.c.*, p. 26.

²²⁵ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 181.

²²⁶ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1255 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 411 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, pp. 182-183.

²²⁷ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1255.

²²⁸ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1252 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1146 ; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDERBERGHE, *o.c.* (v. note 6), p. 921 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 183.

²²⁹ H. DE PAGE, *o.c.* (v. note 108), p. 585.

²³⁰ P. LECOCQ, « Superficie, servitude et interprétation : une anecdote », in *Liber Amicorum Paul Delnoy*, Bruxelles, Larcier, 2005, pp. 965-973 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 410.

ailleurs, cette extension est cohérente par rapport à l'article 6 de la loi de 1824 sur l'emphytéose²³¹ prévoyant cette même possibilité.

§3 *Les actions en justice*

Titulaire d'un droit réel, la superficiele dispose d'actions en justice protégeant son droit (voy. Annexe 1, Article 16). Ainsi il jouit d'actions réelles confessoires ayant pour objet de maintenir ou de revendiquer son droit²³². Il peut recourir aux actions possessoires. En effet, le droit de superficiele étant susceptible de s'acquérir par prescription, le superficiele se voit couvert par la protection possessoire²³³.

Afin de protéger sa propriété, le superficiele peut invoquer l'article 1382 du Code civil mais aussi la théorie des troubles de voisinage²³⁴. Toutefois, sa responsabilité par ses mêmes moyens peut être engagée²³⁵. Plus particulièrement, l'article 1386 du Code civil relatif aux bâtiments en ruine, peut également trouver à s'appliquer au superficiele.²³⁶

Section 2 : Les obligations

§1 *L'obligation d'entretien et de conservation*

Le superficiele a l'obligation d'entretenir et de conserver les constructions dont il n'a pas payé la valeur²³⁷. Cette obligation est la conséquence du fait qu'il doit les restituer en l'état à l'expiration de son droit sans qu'une indemnité ne lui soit accordée²³⁸.

Cependant, la loi étant supplétive, la convention des parties peut étendre cette obligation à toutes les constructions (voy. Annexe 1, Article 8).

²³¹ Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIV, n°14, 1824.

²³² P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *o.c.*, p. 25 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 184.

²³³ *Ibid.*

²³⁴ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 411 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 184.

²³⁵ Cass. (1^{re} ch.), 23 mai 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1223.

²³⁶ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 414 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 185.

²³⁷ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p.1253 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, pp. 413-414 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 186 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 126.

²³⁸ Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, art. 7, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1256 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 413 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 186 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 126.

§2 Le paiement des impôts

Alors que l'article 9 de la loi de 1824 sur l'emphytéose²³⁹ énonce que le paiement de l'impôt incombe à l'emphytéote, la loi sur la superficie ne précise pas à qui incombe leur paiement²⁴⁰ (voy. Annexe 1, Article 12).

Le superficiaire, par l'adage « *Ubi emolumentm, ubi onus* », semble devoir payer les impôts en lien avec les constructions et non ceux relatifs au fonds, sur lequel il ne dispose d'aucun droit²⁴¹. L'article 251 du Code d'impôts sur les revenus prescrit que le précompte immobilier soit à charge du superficiaire, que les constructions aient été érigées par lui ou le tréfoncier, qu'il en ait payé la valeur ou non²⁴². La jurisprudence a sur ce point, précisé que pour qu'un tel impôt soit imputable dans le chef du superficiaire, il faut encore que le titre constitutif d'un tel droit soit opposable aux tiers, en l'occurrence le fisc²⁴³ (voy. *supra* Chapitre 3, Section 3, Paragraphe 1). Par ailleurs, le superficiaire supporte aussi les charges d'assurances relatives à ses constructions²⁴⁴ (voy. Annexe 1, Article 13).

§3 Les obligations conventionnelles

Il faut également préciser que la loi de 1824 étant supplétive, les parties peuvent prévoir des obligations supplémentaires dans le chef du superficiaire. Toutefois, au regard des avertissements émis par la doctrine, il faut prendre garde à ne pas dénaturer la convention de superficie, notamment en accablant le superficiaire de lourdes obligations pouvant découler sur une requalification par le juge²⁴⁵.

²³⁹ Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIV, n°14, 1824.

²⁴⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 408 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 127.

²⁴¹ Gand, 27 septembre 1988, *J.D.F.*, 1989, p. 103 ; Liège, 7 juin 1989, *Cour. fisc.*, 1990, p. 204 ; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 256 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1148 ; F. de MONTPELLIER, *o.c.* (v. note 52), p. 44 ; L. HERVÉ, « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *R.G.F.*, 2008, n° 6, p. 6 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 409 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 38 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 127.

²⁴² Il semble économiquement intéressant de savoir que le superficiaire n'est redevable de ce précompte que si l'on trouve dans son chef au premier janvier de l'année la qualité de titulaire d'un droit de superficie, de sorte qu'une constitution ou une aliénation d'un tel droit en cours d'année ne permet pas de remboursement ; D. DELI, *o.c.* (v. note 87), p. 66 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1256 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 409 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, pp. 186 et 336.

²⁴³ A défaut de quoi, l'impôt est imputable dans le chef du tréfoncier ; Cass. (2^e ch.), 13 mai 1970, *Pas.*, 1970, I, p. 801 ; Gand, 24 février 1999, *T.F.R.*, 1999, p. 874 ; Mons, 16 mars 2012, *Cour. fisc.*, 2012, p. 604 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1148 ; L. HERVÉ, *o.c.* (v. note 241), p. 6 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 409 ; J.-F. ROMAIN, *o.c.* (v. note 24), p. 316.

²⁴⁴ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1147 ; P. LECOCQ, « Superficie, emphytéose et constructions », *o.c.*, p. 324.

²⁴⁵ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *o.c.*, p. 26.

L'obligation conventionnelle la plus évidente semble être celle du paiement du prix. Le droit de superficie peut être conféré à titre gratuit ou moyennant le paiement d'un prix. Le prix éventuel peut prendre la forme d'un versement unique ou bien d'une redevance périodique²⁴⁶ (voy. Annexe 1, Article 3).

La redevance peut faire l'objet d'une indexation par le tréfoncier selon « des coefficients de réévaluations variables »²⁴⁷, mais cela doit être prévu dans la convention²⁴⁸. Le refus de paiement de l'indexation est strictement sanctionné par l'article 2 de la loi du 14 mai 1955²⁴⁹, celui-ci prévoyant une déchéance du droit de superficie²⁵⁰. Il convient toutefois de préciser que cette déchéance n'est d'application qu'en ce qui concerne les augmentations prévues par la loi pour les contrats conclus avant le 1^{er} janvier 1956²⁵¹.

Chapitre 6 : Droits et obligations du tréfoncier en cours de superficie

Section 1 : Les droits

§1 Les prérogatives d'un titulaire d'un droit réel

Le tréfoncier conserve toutes les prérogatives relatives à son droit de propriété sur le sol, et dans le cas où la superficie ne porte pas sur le sous-sol, sur celui-ci y compris²⁵². La seule restriction qui lui est imposée est que l'exercice de ses droits ne peut nuire à l'exercice de ceux du superficiaire²⁵³.

²⁴⁶ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, o.c., p. 1255 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., pp. 143, 147 et 185.

²⁴⁷ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 186.

²⁴⁸ Anvers, 21 janvier 1986, *R.W.*, 1986-1987, p. 1488 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, o.c., p. 1256 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., pp. 143 et 186.

²⁴⁹ *M.B.*, 18 mai 1955.

²⁵⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., pp. 360-361 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 192.

²⁵¹ Précisions qu'au vu de la durée maximale de cinquante ans, cette loi ne trouve plus à s'appliquer, sauf l'hypothèse d'un renouvellement tacite ; Loi du 14 mai 1955 relative aux baux emphytéotiques, art. 1, *M.B.*, 18 mai 1955 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, o.c., pp. 360-361 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 192.

²⁵² J.P. Roulers, 29 juin 2006, *Rev. dr. rur.*, 2007, p. 163 ; Civ. Termonde, 25 juin 2009, *Rev. dr. rur.*, 2009, p. 245 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, « Les droits réels démembrés au service des parkings privés », o.c., p. 67 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 187 ; E. SANZOT, o.c. (v. note 6), p. 127.

²⁵³ Voir l'obligation réelle du tréfoncier (voy. *infra* Section 2, §2 du présent chapitre).

Le tréfoncier a donc l'usage et la perception des fruits et produits du sol et du sous-sol²⁵⁴. Il peut donc exploiter le sous-sol, pour autant que cette exploitation n'engendre pas de difficulté de stabilité des constructions pour le superficiaire²⁵⁵.

Quant aux éventuels trésors, il convient de distinguer le régime avant et après la réforme de 2014, en effet, la redéfinition de la superficie a quelques implications²⁵⁶. Dans une hypothèse antérieure à la réforme, le propriétaire foncier était seul propriétaire du trésor ou en concurrence avec l'inventeur, étant donné que la superficie ne pouvait porter sur le sous-sol²⁵⁷. À la suite de la réforme, ce régime s'applique toujours, il faut, cependant, prévoir l'hypothèse d'une superficie en sous-sol. Il existe deux façons d'appréhender la propriété du trésor en question²⁵⁸. Premièrement, sous l'aspect de la propriété, celle-ci revient alors au superficiaire. Deuxièmement, si l'on prend en compte le caractère temporaire de la propriété, le trésor semble être la propriété du tréfoncier, par le fait qu'à l'expiration de la superficie, la propriété du sous-sol lui revient.

En outre, il peut aliéner, hypothéquer et constituer des droits réels démembres, sous la seule limite de ne pas porter atteinte aux droits du superficiaire²⁵⁹. Titulaire d'un droit réel, il jouit des actions réelles afin de protéger son bien²⁶⁰.

Concernant l'hypothèque, celle-ci ne porte que sur le fonds, mais s'étend aux constructions, lors de l'extinction de la superficie, étant donné que celles-ci deviennent par l'accession propriété du tréfoncier²⁶¹. Par ailleurs, si le superficiaire n'a pas transcrit son droit, il n'est dès lors pas opposable aux tiers, et l'hypothèque du tréfoncier porte, dans ce cas, également sur les constructions²⁶². Nous précisons que lorsque le tréfoncier hypothèque son terrain sans qu'il y

²⁵⁴ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 187.

²⁵⁵ *Ibid.*, p. 187.

²⁵⁶ Quant au régime de l'article 716 du Code civil qui prescrit que la propriété du trésor est attribuée en exclusivité au propriétaire du fonds dans lequel le trésor a été trouvé, s'il en est également l'inventeur. Si tel n'est pas le cas, la propriété est partagée entre eux deux ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembres*, o.c., p. 423.

²⁵⁷ Cela implique donc *a contrario* que si ce trésor se trouve dans les constructions, il est la propriété du superficiaire ; J.-M. CHANDELLE, o.c. (v. note 8), p. 1146 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembres*, o.c., p. 406.

²⁵⁸ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembres*, o.c., p. 423.

²⁵⁹ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembres*, o.c., p. 420 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 187.

²⁶⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembres*, o.c., p. 421 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 187.

²⁶¹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, o.c., p. 254 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembres*, o.c., p. 422.

²⁶² Civ. Arlon, 8 novembre 1988, *R.G.E.N.*, 1991, p. 339 ; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, o.c., pp. 254-255 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des*

ait des constructions existantes, par l'article 45 de la loi hypothécaire, l'hypothèque s'étend aux constructions futures. De sorte que, si le tréfoncier concède ultérieurement un droit de superficie, les constructions alors réalisées seront incluses dans l'hypothèque du tréfoncier, sauf accord de son créancier hypothécaire²⁶³ (voy. Annexe 1, Article 1.4.).

§2 Le droit d'entretien et de conservation des constructions existantes

L'obligation d'entretien et de conservation des constructions dans le chef du superficiaire ne peut constituer qu'un droit dans le chef du tréfoncier²⁶⁴. Cela ne nécessite pas de plus amples explications.

Toutefois, l'observation suivante semble intéressante : le tréfoncier ne bénéficie pas d'une action personnelle en dommages et intérêts pour les dégâts sur le fonds ou les constructions dont le superficiaire n'a pas payé la valeur, qui résulteraient du fait de ce dernier²⁶⁵. Cela vaut également pour la perte des droits due au défaut d'action du superficiaire²⁶⁶. Cela contraste avec l'action en déchéance pour cause de dégradations notables et d'abus graves de jouissance, profitant au propriétaire, qui est prévue pour l'emphytéose²⁶⁷. Mais cela n'empêche nullement le tréfoncier d'agir par l'action en résolution pour violation d'une obligation contractuelle²⁶⁸.

Section 2 : Les obligations

§1 La garantie d'éviction

Lorsqu'il s'agit d'un contrat conclu à titre onéreux, le superficiaire se voit garanti contre toute éviction²⁶⁹. Ainsi, par exemple, la doctrine extrapole l'application de l'article 1719, 3° du Code civil au contrat de superficie²⁷⁰.

biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c., p. 422.

²⁶³ Cass (1^{re} ch.), 15 juin 2001, *Pas.*, 2001, p. 1142 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), pp. 108-128.

²⁶⁴ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 423.

²⁶⁵ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 423 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 187.

²⁶⁶ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 187.

²⁶⁷ Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose, art. 15, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIV, n°14, 1824 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 187.

²⁶⁸ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 423.

²⁶⁹ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1148 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 425 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 188 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 39.

²⁷⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 425.

§2 L'obligation réelle

Mettant à disposition d'autrui son bien, le tréfoncier ne doit pas entraver le bon exercice du droit réel dont jouit le superficiaire. Ce qui constitue une obligation réelle dans son chef²⁷¹.

Chapitre 7 : Extinction du droit de superficie

Section 1 : Les modes d'extinction

Le droit de superficie connaît plusieurs modes d'extinction. Trois d'entre eux sont déterminés dans la loi de 1824²⁷² : il s'agit de la confusion, de la destruction du fonds et de la prescription trentenaire.

§1 La confusion

La confusion consiste à la réunion du droit de superficie et du droit de propriété du fonds dans le chef d'un même titulaire²⁷³. La confusion peut s'exprimer dans le chef du superficiaire, du tréfoncier ou encore d'un tiers, s'il acquiert les deux²⁷⁴. Une partie de la doctrine semble hésiter sur cette possibilité d'éteindre le droit de superficie et ne l'attribue qu'à l'hypothèse de la consolidation qui consiste à ce que le superficiaire « consolide » son droit de superficie en acquérant la propriété du fonds²⁷⁵.

La doctrine qualifie ce mode d'extinction de relatif, en ce que les deux droits peuvent à nouveau être distincts à l'occasion d'une dissociation de la propriété ultérieure²⁷⁶. Il faut également souligner que la confusion n'induit pas l'extinction des droits qui seraient accordés à un tiers²⁷⁷.

§2 La destruction du fonds

Ce mode d'extinction du droit de superficie par son appellation, désigne une seule situation, à savoir la destruction du fonds, et non celle des constructions éventuelles qu'aurait

²⁷¹ A appliquer par analogie à partir de l'obligation du nu-propiétaire ; J. HANSENNE, *La servitude collective, Modalité du service foncier individuel ou concept original ?*, Liège, Faculté de Droit, la Haye, Martinus Nijhoff, 1969, p. 115 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés o.c.*, p. 421.

²⁷² Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, art. 9, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824.

²⁷³ Civ. Namur, 20 juin 2012, *F.J.F.*, 2012, p. 1122 ; Déc. adm., 17 juin 1992, *R.N.B.*, 1993, p. 467 concernant l'emphytéose ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 189 ; H. VANDENBERGHE. T. VIAENE, *o.c.* (v. note 29), p. 52.

²⁷⁴ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 433 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 189.

²⁷⁵ H. DE PAGE, *o.c.* (v. note 108), p. 610.

²⁷⁶ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 189 ; H. VANDENBERGHE. T. VIAENE, *o.c.* (v. note 29), p. 52.

²⁷⁷ H. DE PAGE, *o.c.* (v. note 108), p. 586 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 434 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 189 ; H. VANDENBERGHE. T. VIAENE, *o.c.* (v. note 29), p. 52.

érigées le superficiaire²⁷⁸. La destruction du fonds doit être totale et par conséquent empêcher la stabilité de toutes constructions²⁷⁹.

La doctrine s'accorde sur le fait que le superficiaire disposant du droit de construire, en cas de destruction des constructions, bénéficie aussi du droit de reconstruire²⁸⁰. Une nuance peut être cependant apportée. Ainsi, ce droit de reconstruire ne trouverait pas à s'appliquer dans l'hypothèse où la convention ne porterait que sur des constructions existantes et ne permettrait pas au superficiaire d'en ériger de nouvelles. Le cas échéant, il faut alors considérer l'extinction du droit de superficie²⁸¹.

Il faut encore préciser qu'il y a également extinction du droit de superficie quand la destruction du fonds est issue du fait du tréfoncier²⁸².

§3 La prescription extinctive

Le droit de superficie, bien qu'il s'agit d'un droit de propriété, qui selon les principes généraux du droit ne peut se perdre par non-usage, peut faire l'objet d'une prescription extinctive étant entendu que l'article 9 de la loi de 1824 tend à cette dérogation²⁸³. En effet, le non-usage trentenaire et donc la non-rentabilité du droit dont dispose le superficiaire est sanctionnée par la perte du bénéfice de ce droit²⁸⁴. Cela s'explique par le fait que l'inertie du superficiaire bénéficie au propriétaire foncier, ce qui ne se justifie pas pour la propriété de droit commun²⁸⁵.

§4 Le terme

Le droit de superficie prend fin à l'expiration du terme conventionnel ou au plus tard après un délai de cinquante ans²⁸⁶ (voy. Annexe 1, Article 2).

²⁷⁸ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 434 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 189.

²⁷⁹ *Ibid.*

²⁸⁰ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 189 ; H. VANDENBERGHE, T. VIAENE, *o.c.* (v. note 29), p. 52.

²⁸¹ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDERBERGHE, *o.c.* (v. note 6), p. 926 ; J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1151 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 41 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 115.

²⁸² H. VANDENBERGHE, T. VIAENE, *o.c.* (v. note 29), p. 53.

²⁸³ H. DE PAGE, *o.c.* (v. note 108), p. 587 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 190 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 41 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht, o.c.*, p. 616.

²⁸⁴ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 432.

²⁸⁵ H. DE PAGE, *o.c.* (v. note 108), p. 587 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 190 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht, o.c.*, p. 616.

²⁸⁶ Gand, 2010/AR/2842, 20 juin 2013, *T. app.*, 2013, p. 55 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 432 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 190 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 116.

§5 La renonciation

Ce mode d'extinction consiste à ce que soit les parties, amiablement, soit le superficiaire, unilatéralement, renonce(nt) à son (leur) droit au profit du tréfoncier²⁸⁷. La renonciation doit d'ailleurs être transcrite au bureau des hypothèques afin d'être opposable aux tiers²⁸⁸. Il s'agit d'une renonciation et non d'un abandon, en ce que ce dernier vise à ne pas accomplir des obligations dites de services, ce auquel le superficiaire n'est pas tenu²⁸⁹.

La principale conséquence de la renonciation est que les constructions deviennent, par le biais de l'accession, la propriété du tréfoncier, celui-ci doit toutefois en rembourser la valeur au superficiaire²⁹⁰.

Il convient ensuite d'aborder une question plus sensible qu'est celle de la cessation anticipée²⁹¹. N'étant pas d'origine conventionnelle, le transfert de propriété issu de l'accession n'est pas soumis aux droits proportionnels d'enregistrement²⁹². En outre, la cessation anticipée de la convention de superficie n'implique pas le paiement de tels droits²⁹³.

Mais, la doctrine invite sur ce point à une attention particulière et à une clarté des termes dans la rédaction de telles conventions vu que la jurisprudence en cette matière est assez pointue²⁹⁴.

Par le passé, dans l'hypothèse où les parties mettent anticipativement fin à leur convention de superficie et qu'elles s'accordent sur une indemnité alors que la convention initiale n'en prévoyait pas, l'Administration fiscale a déjà considéré que l'indemnité constitue un prix de vente²⁹⁵ (voy. Annexe 1, Article 17, Variante 3). Elle a, dans cette situation, requalifié ces

²⁸⁷ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1150 ; E. BRUYÈRE, *o.c.* (v. note 16), p. 301 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 190.

²⁸⁸ E. BRUYÈRE, *o.c.* (v. note 16), p. 302 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.* (v. note 26), p. 384.

²⁸⁹ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1151 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 436 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 190.

²⁹⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 437 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 190.

²⁹¹ Pour une analyse plus approfondie, consulter : E. BRUYÈRE, *o.c.* (v. note 16), pp. 299-310 ou encore X. ULRICI, *o.c.* (v. note 133), pp. 222-256.

²⁹² Civ. Neufchâteau, 14 novembre 1997, *R.G.E.N.*, 1998, p. 31 ; Civ. Anvers, 22 octobre 2003, *T.F.R.*, 2005, p. 515 ; Bruxelles, 27 septembre 2006, *T.F.R.*, 2007, p. 197 ; E. BRUYÈRE, *o.c.* (v. note 16), p. 302 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 438 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 42.

²⁹³ Civ. Neufchâteau, 14 novembre 1997, *R.G.E.N.*, 1998, p. 31 ; Liège, 7 octobre 1999, *R.G.E.N.*, 2000, p. 39 ; Civ. Anvers, 22 octobre 2003, *T.F.R.*, 2005, p. 515 ; Bruxelles, 27 septembre 2006, *T.F.R.*, 2007, p. 197 ; E. BRUYÈRE, *o.c.* (v. note 16), p. 303.

²⁹⁴ Civ. Bruxelles, 7 avril 2005, *R.G.E.N.*, 2005, p. 441, obs. de A. CULOT ; E. BRUYÈRE, *o.c.* (v. note 16), p. 309 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 190.

²⁹⁵ Déc. adm, 20 septembre 1995, *R.G.E.N.*, 1996, p. 69 ; E. BRUYÈRE, *o.c.* (v. note 16), p. 304 ; J. GRILLET, « Conventionele verzaking aan een recht van opstal », *T. Not.*, 1996, pp. 245-246 ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *o.c.*, p. 29 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des*

opérations en contrat translatif de propriété²⁹⁶. Ce qui a des conséquences fiscales non négligeables, c'est-à-dire l'application d'un taux variant de 10 à 12,5% de droits d'enregistrement.

Depuis, l'Administration fiscale, suivie par la jurisprudence, nuance sa position. Selon les circonstances de l'espèce, elle ne soumet la somme payée à la suite d'une cessation anticipée au paiement de droits proportionnels que lorsqu'elle constitue un prix pour le transfert des constructions²⁹⁷. Elle veille donc à distinguer ce dernier de l'indemnité qui pallie à une perte prématurée de la jouissance du droit de superficie²⁹⁸.

§6 D'autres causes d'anéantissement de la convention

Un vice de consentement ou encore tout motif issu du droit des obligations, telles que la résolution²⁹⁹, condition résolutoire³⁰⁰ ou l'annulation, peut mener à la cessation du contrat de superficie entraînant l'extinction des droits qui en découlent³⁰¹.

L'action en réduction menée par les héritiers réservataires et la révocation de la donation³⁰² du droit de superficie peuvent éteindre le droit de superficie³⁰³.

L'expropriation pour cause d'utilité publique met fin à la superficie³⁰⁴. La procédure est entamée contre le tréfoncier, celui-ci devant y faire intervenir le superficiaire³⁰⁵. Tous deux recevront une indemnité d'expropriation³⁰⁶ (voy. Annexe 1, Article 16).

biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c., pp. 438-439 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 182.

²⁹⁶ Civ. Neufchâteau, 14 novembre 1997, *R.G.E.N.*, 1998, p. 31 ; Liège, 7 octobre 1999, *R.G.E.N.*, 2000, p. 39 ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *o.c.*, p. 31 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 190 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 42 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 116.

²⁹⁷ Civ. Nivelles, 14 juin 2002, *R.G.E.N.*, 2002, p. 486 ; Gand, 26 mars 2004, *N.J.W.*, 2004, p. 1170 ; Civ. Bruxelles, 7 avril 2005, *R.G.E.N.*, 2005, p. 441 ; Anvers, 29 septembre 2005, *R.G.E.N.*, 2006, p. 17 ; Déc. adm., 12 septembre 2007, *R.G.E.N.*, p. 354 ; E. BRUYÈRE, *o.c.* (v. note 16), p. 308.

²⁹⁸ E. BRUYÈRE, *o.c.* (v. note 16), p. 310 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 439.

²⁹⁹ Gand (1^{re} ch.), 12 mai 2005, *R.G.D.C.*, 2007, p. 541.

³⁰⁰ Civ. Termonde, 16 janvier 2004, *R.G.D.C.*, 2006, p. 234 ; Anvers, 16 juin 2014, *N.J.W.*, 2015, p. 68.

³⁰¹ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, pp. 440-441 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 191 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 118.

³⁰² Trib. Fam. Liège, div. Verviers (10^e ch.), 9 mars 2015, *Rev. trim. dr. fam.*, 2016, p. 343.

³⁰³ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 441 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 191.

³⁰⁴ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 442 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 191 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 43 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 117.

³⁰⁵ *Ibid.*

³⁰⁶ *Ibid.*

L'article 2 de la loi du 14 mai 1955 permet la déchéance du droit de superficie, si le superficiaire refuse de procéder à l'indexation légale de la redevance dont il est tenu³⁰⁷ (voy. *supra* Chapitre 5, Section 2, Paragraphe 3).

Section 2 : Le sort des constructions

§1 Les constructions réalisées par le superficiaire ou dont il a payé la valeur

A l'expiration du droit de superficie, il s'offre au superficiaire un choix.

Le premier est qu'il décide de laisser lesdites constructions. Celles-ci par le mécanisme de l'accession deviennent propriété du tréfoncier, mais ce dernier doit payer au superficiaire une somme correspondant à leur valeur actuelle en vertu de l'article 6 de la loi de 1824 (voy. Annexe 1, Article 17, Variante 2)³⁰⁸. Cela constitue une obligation dans le chef du tréfoncier, et ce même s'il décide ultérieurement de les détruire.³⁰⁹

Dans l'attente du paiement complet de cette indemnité, le superficiaire dispose d'une garantie personnelle d'exécution, d'une exception dilatoire³¹⁰. Ne constituant pas un droit réel, ce droit de rétention n'octroie pas au superficiaire un droit de suite, ni un droit de préférence³¹¹.

Le régime de la superficie étant supplétif, il ne faut pas oublier que les parties peuvent également conventionnellement prévoir qu'aucune indemnité ne sera due au terme de leur convention³¹² (voy. Annexe 1, Article 17, Variante 1).

Le second choix consiste en la démolition des constructions³¹³. En effet, étant propriétaire de celles-ci, le superficiaire peut en disposer matériellement. Il est alors tenu par l'obligation de rendre le fonds dans l'état dans lequel il se trouvait avant l'édification de ses

³⁰⁷ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 436 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 192.

³⁰⁸ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés, o.c.*, p. 425 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 182 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 45.

³⁰⁹ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 28 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 188.

³¹⁰ Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, art. 6, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1254 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 182 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 45 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 115.

³¹¹ E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 115 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.* (v. note 26), p. 383.

³¹² Bruxelles, 26 mai 1975, *R.N.B.*, 1976, p. 320 ; Anvers, 16 juin 2014, *N.J.W.*, 2015, p. 68 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, pp. 182 et 188 ; E. SANZOT, *o.c.* (v. note 6), p. 115.

³¹³ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p.182.

constructions³¹⁴. Cette obligation constitue le corollaire du droit d'ancrage dans le sol³¹⁵. Le superficiaire doit donc dédommager toutes dégradations du fonds au tréfoncier³¹⁶.

La démolition des constructions est un choix libre du superficiaire, le tréfoncier n'est pas en mesure d'imposer l'enlèvement de celles-ci, excepté si cela est permis dans la convention qui lie le superficiaire et le tréfoncier³¹⁷. Toutefois, au regard de l'intérêt que connaît l'immobilier, cela semblerait antiéconomique³¹⁸. Le tréfoncier est donc tenu d'accepter les constructions que le superficiaire aurait laissées à l'expiration de son droit³¹⁹. Le choix laissé à l'article 555 du Code civil ne trouve pas à s'appliquer dans cette situation étant donné que le superficiaire a pu réaliser ses constructions en vertu d'un droit que le tréfoncier lui-même lui a conféré³²⁰.

§2 *Les constructions dont le superficiaire n'a pas payé la valeur*

Cette situation est régie par l'article 7 de la loi de 1824, ainsi ces constructions retournent dans le patrimoine du tréfoncier, sans que celui-ci ne doive déboursier une indemnité. Comme nous l'avons mentionné, le superficiaire a l'obligation de les entretenir et de les conserver afin de les restituer en bon état. Il ne peut donc pas, dans cette hypothèse, les détruire.³²¹

A. Le sort des travaux d'aménagements réalisés sur ces constructions

Le superficiaire peut quand même avoir réalisé des travaux d'aménagements sur le bien³²². A l'expiration de la convention, par l'accession, ils deviennent propriété du tréfoncier. Il faut alors préciser que s'il s'agit de travaux susceptibles d'enlèvement, ceux-ci peuvent être enlevés par le superficiaire, pour autant que cela se fasse avant le terme de la convention³²³. S'il les laisse, passé ce délai, le superficiaire ne peut plus en disposer³²⁴. Si les travaux sont réguliers,

³¹⁴ Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, art. 5, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824.

³¹⁵ J.-M. CHANDELLE, *o.c.* (v. note 8), p. 1147.

³¹⁶ Il convient cependant de remarquer que le tréfoncier ne bénéficie pas d'une action en déchéance pour dégradations notables ou d'abus de jouissance telle qu'en dispose le propriétaire en ce qui concerne l'emphytéose ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1254 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, C. MOSTIN, « Jouissance d'immeubles : bail et conventions voisines », *o.c.*, p. 131.

³¹⁷ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1254 ; P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications Universitaires de Louvain, 1951, p. 381 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 182 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, C. MOSTIN, « Jouissance d'immeubles : bail et conventions voisines », *o.c.*, p. 130.

³¹⁸ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, *o.c.*, p. 182.

³¹⁹ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 1254 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 425 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 45.

³²⁰ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, *o.c.*, p. 425 ; G. PALMAERTS, I. LEJEUNE, A. MURRAT, *o.c.* (v. note 5), p. 45.

³²¹ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 29.

³²² *Ibid.*, p. 30.

³²³ *Ibid.*, p. 30.

³²⁴ *Ibid.*, p. 30.

c'est-à-dire qu'ils ne diminuent pas la valeur du bien, et que le tréfoncier veut procéder à leur enlèvement, celui-ci se fait à ses frais³²⁵. Il faut donc en déduire qu'*a contrario*, s'il s'agit de travaux irréguliers, leur enlèvement se fait aux frais du superficiaire.

B. L'indemnité des travaux d'aménagements

La doctrine n'est, toutefois, pas unanime pour ce qui concerne le règlement de ces travaux³²⁶. L'équité, pour certains, justifie une indemnisation pour ceux-ci³²⁷. A. GOSSELIN et L. HERVE défendent l'idée que l'article 7 de la loi de 1824 n'exclut l'indemnisation qu'en ce qui concerne les constructions qui existaient déjà sur le fonds, et vu que les travaux d'aménagements sont nouveaux, ils doivent être indemnisés³²⁸.

La divergence porte alors sur le fondement de cette indemnisation³²⁹. Pour certains³³⁰, le montant de cette indemnité doit correspondre à la valeur actuelle des constructions, c'est-à-dire la valeur de celles-ci au jour de l'extinction du droit³³¹.

Un autre fondement serait celui de l'indemnité prévue en l'article 555 *initio* du Code civil³³². Elle trouve à s'appliquer pour les travaux susceptibles d'enlèvement en ce que le propriétaire du fonds peut décider de les enlever, mais décide de les conserver³³³. Cette indemnisation porte sur les prix du matériel et de la main-d'œuvre qui ont été nécessaires à la réalisation des constructions³³⁴. Le législateur exclut tout calcul prenant en compte une plus-value³³⁵. Le montant de cette indemnité s'apprécie au moment de la réalisation des constructions³³⁶.

Ou qu'il faille se référer à la théorie des impenses, lorsque l'indemnisation due par le

³²⁵ *Ibid.*, p. 30.

³²⁶ J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, t. II., o.c., p. 1254 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 188.

³²⁷ P. LECOCQ, « Superficie, emphytéose et constructions », o.c., p. 331.

³²⁸ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », o.c., p. 31.

³²⁹ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », o.c., p. 31 ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », o.c., p. 28 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, o.c., p. 188.

³³⁰ En procédant par analogie de l'article 6 de la loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie (*Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824) ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », o.c., p. 28.

³³¹ F. de MONTPELLIER, o.c. (v. note 52), p. 43 ; J. GRILLET, o.c. (v. note 295), p. 245.

³³² A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », o.c., p. 29.

³³³ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », o.c., p. 33 ; J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, t. II, o.c., pp. 695-696.

³³⁴ A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », o.c., p. 32 ; J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, t. II, o.c., p. 695.

³³⁵ *Ibid.*

³³⁶ J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, t. II, o.c., p. 696.

propriétaire porte sur des travaux qui ne sont pas susceptibles d'enlèvement³³⁷. Les impenses sont de trois types : elles sont soit nécessaires³³⁸, soit utiles³³⁹, soit somptuaires³⁴⁰. La détermination de la nature de l'impense relève de l'appréciation souveraine du juge³⁴¹.

Certains comme A. GOSSELIN et L. HERVE préconisent l'enrichissement sans cause comme fondement d'une indemnisation³⁴². En ce qui concerne cette théorie, nous nous bornerons à énoncer les conditions requises pour son application³⁴³. Il faut constater (1) un enrichissement du tréfoncier, (2) sans que celui-ci n'ait de cause, qui provoque (3) un appauvrissement du superficiaire. Il faut (4) un lien de causalité entre l'enrichissement et l'appauvrissement. Et (5) il est nécessaire que l'action qui tend à démontrer cette réalité revête un caractère subsidiaire.

³³⁷ Liège, 22 février 1980, *J.L.*, 1980, p. 169 ; A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 30 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 674.

³³⁸ Les impenses nécessaires sont celles qui ont permis de maintenir le bien en bon état. Etant donné que les dépenses auraient dû être réalisées par le propriétaire, elles s'apprécient à l'époque où les travaux ont été effectués. Elles donnent lieu à un remboursement intégral vu que le propriétaire aurait été également obligé d'y recourir ; N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 228 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, pp. 674-678.

³³⁹ Les impenses utiles sont celles qui procurent une plus-value au bien. Le propriétaire a donc le choix entre le remboursement de son enrichissement, c'est-à-dire le paiement du montant de la plus-value, et l'appauvrissement de l'auteur de la dépense, c'est-à-dire le prix des travaux ; Liège, 22 février 1980, *J.L.*, 1980, p. 169 ; N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 228 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, pp. 674-675.

³⁴⁰ Les impenses voluptuaires ou aussi appelées somptuaires sont réalisées pour la satisfaction de leur auteur. Elles ne sont pas particulièrement bénéfiques pour l'immeuble et par conséquent ne donnent lieu à aucun remboursement ; N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 228 ; J. HANSENNE, « Les biens - Examen de jurisprudence (1970 à 1975) », *R.C.J.B.*, 1977, p. 101 ; J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, pp. 675.

³⁴¹ J. HANSENNE, *Les biens – Précis*, t. II, *o.c.*, p. 678.

³⁴² A. GOSSELIN, L. HERVÉ, « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *o.c.*, p. 31.

³⁴³ *Ibid.*, p. 31.

Partie 2 : Analyses et perspectives

Chapitre 1 : Critique du régime de la superficie

Section 1 : Les avantages financiers à recourir au droit de superficie

Indubitablement, faciliter l'accès à la propriété passe aujourd'hui par une diminution du coût qu'engendre la titularité d'un tel droit. C'est en cela que réside le principal atout du droit de superficie. Cette propriété à moindre prix s'explique de diverses manières³⁴⁴. N. BERNARD s'est d'ailleurs attelé à en faire la démonstration dans une comparaison avec la pleine propriété, notamment chiffrée, dont nous reproduisons les enseignements³⁴⁵.

Une des premières causes de la diminution du coût vient de l'absence de prise en compte du prix du terrain³⁴⁶. Celui-ci constitue entre 20 à 30% du prix d'achat d'un bien en pleine propriété, ce même pourcentage ne figure pas dans l'acquisition d'un bien par un droit de superficie³⁴⁷.

Une deuxième coupe dans le budget consiste en la différence du taux d'imposition quant aux droits d'enregistrement³⁴⁸. Ce dernier oscillant de 10 à 12,5% pour une vente, ne s'élève qu'à 2% pour la constitution ou cession d'un droit de superficie³⁴⁹.

Une troisième considération à prendre en compte tient en la limitation maximale de cinquante ans pendant lesquels est concédé le droit de superficie³⁵⁰. La propriété qui en découle est donc temporaire, ce qui justifie un prix moindre qu'une propriété traditionnellement perpétuelle.

Quatrièmement, l'auteur énonce que le droit de superficie offrant la titularité d'un droit réel au superficiaire, il lui assure également le recours à l'hypothèque pour financer son acquisition³⁵¹. On peut alors, en lien avec une importance moindre du coût de ladite acquisition, dans l'hypothèse où une redevance unique est demandée, tirer la conséquence que le montant du crédit hypothécaire, la plupart du temps envisagé, est aussi inférieur à celui auquel il est recouru

³⁴⁴ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 401.

³⁴⁵ *Ibid.*, pp. 401-410.

³⁴⁶ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 403 ; S. DE JONGHE, « Technieken waarbij een bouwpromotor rechten op een onroerend goed verwerft », *T.V.V.*, 2006, p. 643 ; A. DEPRET, « Réhabiliter le droit de propriété par le droit de superficie », *Mouv. Comm.*, 2008, p. 210 ; R. TIMMERMANS, *o.c.* (v. note 84), p. 35.

³⁴⁷ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 403.

³⁴⁸ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 403 ; A. DEPRET, *o.c.* (v. note 346), p. 210.

³⁴⁹ Anciennement à 0,2% avant le 1^{er} juillet 2013 ; Art. 83, al. 1, 3^o du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

³⁵⁰ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 403 ; S. DE JONGHE, *o.c.* (v. note 346), p. 643 ; A. DEPRET, *o.c.* (v. note 346), p. 210.

³⁵¹ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), pp. 403-404.

dans une hypothèse de pleine propriété. Et à l'auteur de tirer la conclusion suivante, qu'à moindres frais, la durée du remboursement est restreinte, tout comme les intérêts dus³⁵². Et que le superficiaire jouit, une fois le prêt hypothécaire payé, d'une occupation gratuite du bien³⁵³.

Pour terminer, un autre avantage à recourir au droit de superficie tient en la garantie pour le superficiaire de recevoir une indemnité pour les constructions qu'il aurait réalisées, sauf convention contraire³⁵⁴. Cela vise précisément l'hypothèse où c'est à ce dernier qu'il revient d'ériger les constructions.

Section 2 : D'autres avantages

Il résulte du recours à la superficie d'autres avantages. Ainsi, par rapport à la location, une stabilité supplémentaire s'offre au superficiaire dans la mesure où la convention peut avoir une durée de cinquante ans³⁵⁵. En outre, l'acquisition par la superficie se transmet par succession, moyennant de faibles droits³⁵⁶.

Un avantage découle, sans nul doute, du caractère supplétif du régime de la superficie. Les parties peuvent aménager leur convention, de sorte, par exemple de se répartir les frais d'une réparation conséquente, qui incombent en principe au bailleur³⁵⁷.

Le superficiaire peut également s'il le désire mettre son bien en location ou céder son droit³⁵⁸.

Section 3 : Une formule à caractère social

La superficie est une alternative qui convient tant au secteur public que privé du logement³⁵⁹. C'est une pratique qui, par ailleurs, dispose d'une dimension sociale en ce qu'elle offre un accès à la propriété moyennant des prix réduits.

Dans le secteur privé, il est observé au sein de la pratique notariale que la superficie possède un caractère social par le fait qu'elle permet la prise en charge de maisons vétustes par des associations sans but lucratif du secteur privé œuvrant dans le secteur des logements

³⁵² *Ibid.*, p. 404.

³⁵³ *Ibid.*, p. 404.

³⁵⁴ S. DE JONGHE, *o.c.* (v. note 346), p. 643.

³⁵⁵ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 404.

³⁵⁶ *Ibid.*, p. 404.

³⁵⁷ N. BERNARD, V. DEWOLF, « Fécondité du droit de superficie en vue de résoudre la crise du logement », *L'information immobilière*, 2008, n° 410, p. 23.

³⁵⁸ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 405.

³⁵⁹ Equipes Populaires, *Le droit de superficie : un remède à la crise du logement ?*, écrit par C. BENEDETTO, Mars 2011, consultable sur : http://www.equipespopulaires.be/IMG/pdf/3_-_Claudia_B_-_Le_droit_de_superficie.pdf

sociaux³⁶⁰. Il en ressort un procédé avantageux tant pour les propriétaires que pour les bénéficiaires de ces logements qui par l'intermédiaire de ces associations peuvent se loger à petits prix³⁶¹. Ainsi le tréfoncier ne doit pas recourir au système de la location impliquant des changements de locataires plus fréquents ou d'éventuels loyers impayés³⁶². Il se voit garantir l'entretien de son bien, il n'est plus redevable du précompte immobilier³⁶³. En outre, il récupère son bien après un maximum de cinquante ans et peut éventuellement le transmettre à ses héritiers³⁶⁴.

Dans le secteur public, l'intérêt est triple³⁶⁵. Premièrement, la superficie est le moyen de rentabiliser le patrimoine foncier tout en conservant la propriété. Deuxièmement, le pouvoir public voit ses biens entretenus sans que lui incombent les frais. Et troisièmement, l'autorité jouit d'une somme d'argent constituant la redevance, plus importante que des loyers, qu'elle peut affecter à d'autres projets. C'est un procédé qui trouve une démonstration par la commune d'Etterbeek qui a utilisé la superficie dans la création de maisons et appartements destinés à des personnes aux revenus modestes³⁶⁶ (voy. Annexe 2).

Section 4 : Les dimensions corporelle et temporelle du droit de superficie

§1 Quant à la dimension corporelle

Le législateur en 2014 a réformé pour partie le régime du droit de superficie. L'apport majeur de la loi du 25 avril 2014 quant au droit de superficie est la redéfinition de son objet en son article premier³⁶⁷. En effet, le nouveau régime du droit de superficie quant à sa dimension verticale offre plus de possibilités et tord le cou à d'anciennes controverses³⁶⁸.

Cependant, le législateur ne s'est pas encore résolu à passer le cap d'une abstraction supplémentaire en supprimant les références « aux bâtiments, ouvrages et plantations » afin d'introduire le volume³⁶⁹. Comme nous l'avons expliqué précédemment, la jurisprudence tend

³⁶⁰ C. HOSSELET (d'après O. de CLIPPELE), « Pratique notariale - Emphytéose et superficie », *La Basoche*, n° 3, 2001, p. 16.

³⁶¹ *Ibid.*, p. 16.

³⁶² Equipes Populaires, *o.c.* (v. note 359) ; C. HOSSELET, *o.c.* (v. note 360), p. 16.

³⁶³ C. HOSSELET, *o.c.* (v. note 360), p. 16.

³⁶⁴ Equipes Populaires, *o.c.* (v. note 359) ; C. HOSSELET, *o.c.* (v. note 360), p. 16.

³⁶⁵ Equipes Populaires, *o.c.* (v. note 359) ; N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 406.

³⁶⁶ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), pp. 400-413 ; A. DEPRET *o.c.* (v. note 346), p. 209.

³⁶⁷ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 245.

³⁶⁸ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 248 ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose – Actualités législatives et jurisprudentielles », in *Les droits réels démembrés*, C.U.P., vol. 152, *o.c.*, p. 182.

³⁶⁹ P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, « Le droit des biens. Les droits réels démembrés », *Chron. not.*, vol. 60, *o.c.*, p. 131.

prudemment à reconnaître que le droit de superficie peut porter sur des constructions futures³⁷⁰. Et la doctrine appelle de ses vœux le franchissement de cette étape.

§2 Quant à la dimension temporelle

Un regret partagé par la doctrine à la suite de cette même réforme de 2014, est que le législateur ne s'est point décidé à faire un sort à la contrainte temporelle du droit de superficie³⁷¹. En effet, à la limite légale de cinquante ans, s'oppose en pratique, la volonté des parties qui eu égard à l'importance de leur investissement pour devenir propriétaires, réclament une reconnaissance perpétuelle de ce titre³⁷². Tel est aussi un besoin qui se fait sentir notamment auprès des promoteurs immobiliers³⁷³. Or, il est regrettable que le constat suivant s'impose aujourd'hui : il est impossible de dissocier perpétuellement la propriété immobilière, dans sa composante horizontale, en droit belge³⁷⁴.

A ce propos, il semble également pertinent d'ajouter que la consécration par le législateur de la thèse moniste que la Cour de cassation a fait sienne par son arrêt du 19 mai 1988³⁷⁵, édifie une rigidité supplémentaire quant à cette dimension temporelle³⁷⁶. En effet, s'il ne peut résulter d'une renonciation à l'accession qu'un droit de superficie, au vu du régime de celui-ci, ce droit n'est que temporaire. Ainsi, cela exclut toute autre possibilité, notamment celle d'une division perpétuelle de la propriété.

Section 5 : Les palliatifs actuels

§1 La prorogation et le renouvellement

La prorogation et le renouvellement sont deux moyens prévus à l'article 4 de la loi de 1824 qui permettent de poursuivre et renouveler la convention qui lie les parties³⁷⁷. La prorogation vise, nous le rappelons, à poursuivre la convention avant qu'elle ait atteint la durée

³⁷⁰ Cass. 23 mai 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1223.

³⁷¹ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 248 ; P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose – Actualités législatives et jurisprudentielles », in *Les droits réels démembrés*, C.U.P., vol. 152, *o.c.*, p. 182.

³⁷² Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 248.

³⁷³ P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 86 ; A. VANDEBURIE, N. VAN DAMME, « L'imbrication du domaine public dans des grands ensembles bâtis : contraintes et solutions (?) », *Revue pratique de l'immobilier*, 2015, p. 286.

³⁷⁴ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), pp. 247-248.

³⁷⁵ Cass. (1^{re} ch.), 19 mai 1988, *Pas.*, I, p. 1142.

³⁷⁶ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, pp. 477-478 ; Y. DELACROIX, N. VAN DAMME *o.c.* (v. note 25), pp. 246-248 ; V. SAGAERT, « Volume-eigendom – Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom », *T.P.R.*, 2009, p. 52 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, *o.c.*, p. 594 ; A. VANDEBURIE, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 373), pp. 284-285.

³⁷⁷ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 250 ; J. POETS, *o.c.* (v. note 20), p. 668.

maximale de cinquante ans. Alors que le renouvellement s'inscrit à l'expiration de la première convention (voy. *supra* Chapitre 3, Sections 3 et 4).

Cependant, ce sont des alternatives à la limitation temporelle du droit de superficie peu convaincantes. Premièrement, la prorogation ne peut mener à une convention durant plus de cinquante ans. Deuxièmement, le renouvellement ayant lieu à l'expiration de la convention, l'accession a eu lieu en faveur du tréfoncier³⁷⁸. Or, c'est précisément ce qui doit être évité si on tend à une division de la propriété perpétuelle.

§2 La superficie perpétuelle

La superficie, en principe, limitée à cinquante ans, reçoit une durée perpétuelle, en ce que l'accession ne peut jouer, quand un particulier concède un droit de superficie à l'Etat ou à une personne morale de droit public³⁷⁹ (voy. *supra* Chapitre 3, Section 2).

§3 La superficie accessoire

Un autre moyen de contourner la durée limitative de cinquante ans est de recourir à la superficie accessoire vu que la durée de cette superficie dépend de la convention principale³⁸⁰ (voy. *supra* Chapitre 1, Section 4).

Chapitre 2 : Aménagement possible : La propriété en volumes française

La propriété en volumes est une construction juridique qui présente deux aspects d'une nouvelle conception de la propriété vers laquelle notre doctrine aspire. D'abord, elle procède à un degré d'abstraction supplémentaire, auquel notre Code civil semble tant réfractaire. Ensuite, elle permet une dissociation perpétuelle de la propriété immobilière.

La question de la transposition de ce mécanisme en droit belge se pose, dans la mesure où nous sommes convaincus, de par la réalisation de ce travail, que la propriété en volumes est une piste, un exemple à suivre pour aménager notre droit de superficie actuel.

Il ressort de nos lectures, que si certains aménagements sont apportés au régime de la loi de 1824, le recours à cette structure serait plus fréquent, et par conséquent l'accès à la propriété s'en trouverait optimisé.

³⁷⁸ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 250.

³⁷⁹ C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie, o.c.*, p. 145 ; J. POETS, *o.c.* (v. note 20), p. 670.

³⁸⁰ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 254 ; J. POETS, *o.c.* (v. note 20), p. 672.

Section 1 : La définition

Pendant longtemps, il a été considéré que l'objet du droit de propriété immobilière s'incarnait dans une superficie, au sens de surface, se référant à la longueur et la largeur d'un fonds³⁸¹. Une conception basée sur ces deux dimensions a toujours primé. Cependant, aujourd'hui, à l'heure où l'espace se raréfie, la doctrine prône une prise en compte d'une troisième dimension, incluant la hauteur et la profondeur. Il semble qu'il est temps d'admettre que la propriété immobilière recouvre un volume, un espace³⁸².

Dans cette prise de conscience, la doctrine française fut la première à réagir et à développer la théorie de la propriété en volumes. La définition donnée par D. SIZAIRE, a pour mérite selon nous, de permettre de façon concise d'appréhender la notion de propriété en volumes. Selon lui, « la propriété immobilière en volumes est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme en dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant, respectivement, dans l'emprise de volumes définis géométriquement (en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des cotes N.G.F., cotes de niveaux exprimés en mètres, rattachées au nivellement général de France, système orthométrique), sans qu'il existe de parties communes entre ces différentes fractions ou volumes »³⁸³.

Section 2 : Le lien avec le droit de superficie

Se pose alors la question du lien entre le droit de superficie belge et la propriété en volumes française. La réponse tient en l'origine de la théorie de la propriété en volumes. Celle-ci a pour fondement les articles 552 et 553 du Code civil français, qui ont pour attrait particulier qu'ils sont semblables aux mêmes articles de notre Code civil³⁸⁴.

Le premier énonçant pour principe que « la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous » et le second exposant des présomptions de propriété qu'il est possible de renverser.

³⁸¹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, o.c., p. 481.

³⁸² *Ibid.*, p. 481.

³⁸³ En droit français : D. SIZAIRE, « Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis », *La Semaine Juridique*, Edition générale, n°50, 14 décembre 1988, doctr. 3367, n° 1.

³⁸⁴ P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », o.c., p. 86 ; Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, o.c. (v. note 25), p. 248 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, P.-P. RENSON, « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes », in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen - Etudes réunies et présentées par A. Wijffels*, o.c., p. 350.

Ainsi, le droit français institue un droit de superficie ayant la spécificité, qui manque tant en droit belge, d'être perpétuel³⁸⁵.

Ensuite, s'en suit une évolution doctrinale et jurisprudentielle vers la théorie française actuelle de la propriété en volumes³⁸⁶. La première étape étant, comme susmentionnée, une dissociation perpétuelle de la propriété par l'article 553 du Code civil. La deuxième par l'acceptation que ce qui se fait par le biais de la prescription peut également se faire par convention. Une troisième étape impliquant un premier degré d'abstraction quant à la propriété immobilière par le recours à la notion de volumes bâtis ; pour finalement, consacrer une volumétrie avant construction³⁸⁷.

Néanmoins, il manque au tableau une reconnaissance législative. Il fut envisagé dans le projet de réforme du droit des biens une introduction de la notion de volume par une modification des articles 527 et 562 du Code civil français³⁸⁸. Mais seule une reconnaissance implicite par la loi « ALUR » fut adoptée³⁸⁹.

Section 3 : Les caractéristiques du volume

§1 Un bien corporel ou incorporel

Se pose la question de déterminer la nature corporelle ou incorporelle d'un volume. Il semble cependant, qu'il soit utile de préciser dès avant de répondre à cette question, qu'il ne faut pas confondre le caractère corporel d'un bien avec le caractère matériel du même bien³⁹⁰.

En effet, la doctrine française considère qu'un volume dispose d'un caractère corporel dès que ce dernier a fait l'objet d'une délimitation dans l'espace et ce sans égard à sa composante matérielle³⁹¹. Nous citons M.-C. de LAMBERTYE-AUTRAND illustrant ce propos: « ... si un

³⁸⁵ En droit belge : Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 248 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, P.-P. RENSON, « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes », in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen – Etudes réunies et présentées par A. Wijffels, o.c.*, p. 349. En droit français : F. TERRÉ, P. SIMLER, *Droit civil - Les biens*, 9 éd., Dalloz, Paris, 2014, pp. 844-845.

³⁸⁶ P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 86 ; P. LECOCQ, S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, R. POPA, « Le droit des biens. Les droits réels démembrés », *Chron. not.*, vol. 60, *o.c.*, p. 126.

³⁸⁷ En droit français : W. DROSS, *Droit des biens*, 2 éd., coll. Domat. Droit privé, Paris, L.G.D.J., 2014, p. 300.

³⁸⁸ Article 527, C. civ. fr. : « Par leur nature, sont immeubles les parties déterminées de l'espace terrestre. Sont ainsi immeubles : les fonds, les volumes... ». Article 562, C. civ. fr. : « ...un fonds peut également, moyennant établissement d'un état descriptif de division, faire l'objet d'une division spatiale portant création de volumes » ; En droit français : N. LE RUDULIER, « Division en volumes – Nature et principes », *JurisClasseur Construction - Urbanisme*, fasc. 107-10, 1^{er} novembre 2016, n° 7 ; En droit belge : S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 494.

³⁸⁹ En droit français : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR, *Journal Officiel*, 26 mars 2014 ; N. LE RUDULIER, *o.c.* (v. note 380), n° 7.

³⁹⁰ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 492.

³⁹¹ En droit belge : S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 492. En droit français : M.-C. de LAMBERTYE-AUTRAND, « Biens – Classification tripartite des immeubles – Immeuble par

volume n'est pas matériel parce qu'il n'est pas composé de matière, on pourrait néanmoins considérer, qu'il est corporel dans la mesure où il a une réalité géographique et s'inscrit dans une forme géométrique »³⁹². Toutefois, cette conception n'est pas suivie en droit belge selon lequel lorsqu'un volume n'est pas bâti, il doit être considéré comme un bien incorporel³⁹³.

§2 La nature immobilière du volume

Le volume est à considérer comme un bien immeuble qu'il soit construit ou non³⁹⁴. Cela se justifie notamment par le système d'identification (nivellement général de la France) mis en place en France, qui fait appel à des coordonnées immuables³⁹⁵. Sur ce point, on peut établir un parallèle avec le système d'identification des fonds de terre réalisée par le cadastre³⁹⁶. Le caractère immeuble a pour conséquence l'application du régime de publicité foncière ou encore la possibilité d'hypothéquer³⁹⁷.

§3 Un volume individualisé

Un volume est individualisé par sa délimitation géométrique en trois dimensions³⁹⁸. Il en découle également son existence juridique³⁹⁹. Il convient aussi de préciser que l'indépendance juridique est distincte de l'indépendance physique au sens de matérielle⁴⁰⁰. En effet, on ne peut concevoir une indépendance physique sans construction, en revanche, le propriétaire d'un volume que ce dernier soit bâti ou non est titulaire d'un véritable droit de propriété.

§4 Une autonomie juridique

La propriété en volumes a comme caractéristique de conférer un droit de propriété exclusif sur le volume, ce dernier ayant une autonomie juridique propre⁴⁰¹. Les différents

nature », *JurisClasseur Civil Code*, art. 517 à 521, fascicule unique, 10 avril 2014, mis à jour au 23 février 2015, n°55 ; W. DROSS, *o.c.* (v. note 378), p. 301.

³⁹² En droit français : M.-C. de LAMBERTYE-AUTRAND, *o.c.* (v. note 383), n° 55.

³⁹³ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 493.

³⁹⁴ En droit belge : S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 493 ; P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 86. En droit français : N. LE RUDULIER, (v. note 380), n° 46.

³⁹⁵ En droit français : J.-C. CHAPUT, « La commission de la copropriété et la construction en volumes », *REDRIM*, 2008, p. 388 ; W. DROSS, *o.c.* (v. note 378), p. 301.

³⁹⁶ En droit belge : S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 486. En droit français : W. DROSS, *o.c.* (v. note 378), p. 301 ; G. GOUBEAUX, « Abstraction et réalisme dans la détermination de l'objet de la propriété immobilière (à propos du découpage de l'espace en volumes cessibles) », in *Études dédiées à Alex Weill*, Dalloz- Litec, 1983, p. 281.

³⁹⁷ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 495.

³⁹⁸ *Ibid.*, pp. 484-485.

³⁹⁹ *Ibid.*, p. 484.

⁴⁰⁰ *Ibid.*, p. 485.

⁴⁰¹ En droit belge : S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen, o.c.*, p. 487. En droit

volumes pouvant s'empiler les uns sur les autres sont indépendants⁴⁰². Cependant, de par la configuration de proximité des volumes, une structure commune régie par un réseau de servitudes prend place⁴⁰³. Mais contrairement à la copropriété, aucune indivision ne se crée⁴⁰⁴.

Il découle de cette autonomie juridique une spécificité propre à la propriété en volumes. Elle permet la combinaison dans un même ensemble immobilier de propriétés privées et publiques⁴⁰⁵. En effet, puisque les volumes sont indépendants les uns des autres, il est possible de leur donner des affectations différentes.

Se pose alors la question de voir s'il s'impose une condition d'hétérogénéité⁴⁰⁶. Lacune de la copropriété forcée, celle-ci ne permettant pas une pluralité d'affectations, cette possibilité offerte par la propriété en volumes constitue un attrait majeur pour cette structure. Cela a mené certains auteurs français à considérer dès lors cette mixité comme condition nécessaire pour s'écarter du régime de la copropriété⁴⁰⁷. Ou selon d'autres, consentir à la présence générale d'« une idée de pluralité » sans en faire pour autant une condition⁴⁰⁸.

français : P. THÉRY, « Ouvrage complexe et relations entre propriétaires », *REDRIM*, 1999, p. 496.

⁴⁰² En droit belge : P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 86. En droit français : G. GOUBEAUX, *o.c.* (v. note 388), p. 280.

⁴⁰³ En droit belge : P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 86 ; A. VANDEBURIE, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 373), p. 280 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, P.-P. RENSON, « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes », in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen – Etudes réunies et présentées par A. Wijffels*, *o.c.*, p. 351. En droit français : F. TERRÉ, P. SIMLER, *o.c.* (v. note 385), p. 841.

⁴⁰⁴ En droit belge : S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, pp. 487-488 ; P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 86 ; A. VANDEBURIE, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 373), p. 280 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, P.-P. RENSON, « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes », in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen – Etudes réunies et présentées par A. Wijffels*, *o.c.*, p. 351. En droit français : P. de BESOMBES-SINGLA, « Droit de superficie et construction en volumes », in *Pratique et évolution de la copropriété*, 73^e Congrès des notaires de France, Strasbourg, 1976, p. 609.

⁴⁰⁵ En droit belge : S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, p. 489 ; A. VANDEBURIE, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 373), pp. 279-280 et 285. En droit français : W. DROSS, *o.c.* (v. note 378), p. 302 ; P. SIMLER, « La création de l'ouvrage complexe – Ouvrages complexes et droit de propriété », *REDRIM*, 1999, p. 493.

⁴⁰⁶ En droit belge : S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, pp. 489-490. En droit français : J. LAFOND, « Volumes et copropriété », *La Semaine Juridique*, Edition Notariale et Immobilière, n° 37, 14 septembre 2007, 1246, n° 8-16 ; P. SIMLER, *o.c.* (v. note 405), p. 494.

⁴⁰⁷ En droit français : Nous renvoyons aux références citées par J. LAFOND, *o.c.* (v. note 398), n° 8-10.

⁴⁰⁸ P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 86 ; P.-Y. ERNEUX, « Les organisations juridiques relatives aux parkings privés détenus en pleine propriété », *o.c.*, p. 43.

§5 Un droit de propriété

Le propriétaire d'un volume possède sur son volume un véritable droit de propriété⁴⁰⁹. Il s'en déduit que ce dernier bénéficie à cet effet de tous les attributs et prérogatives qui découlent de son droit. Il faut alors remarquer que ce droit de propriété, contrairement au droit de propriété du superficiaire « belge », n'est pas susceptible de s'éteindre par non-usage⁴¹⁰.

Il convient également de souligner qu'aucun obstacle ne s'érige contre cette interprétation au regard du principe du *numerus clausus* des droits réels⁴¹¹. J.-L. BERGEL soutient à ce propos qu'une « conception purement littérale conduit à enfermer les droits réels dans une énumération qui semble faussement limitative. Cela bride abusivement les multiples décompositions possibles du droit de propriété et stérilise l'infinité des dissociations que l'on pourrait en concevoir et des utilités économiques et juridiques que l'on pourrait en tirer... »⁴¹². La propriété en volumes ne constitue donc qu'une application particulière du droit de propriété⁴¹³.

Section 4 : Les motivations d'un tel aménagement

Avant d'aborder les aménagements nécessaires à une éventuelle transposition de la propriété en volumes en droit belge, il semble judicieux de préciser les motivations d'un tel souhait, d'énoncer les avantages que présente cette technique ainsi que les besoins de la pratique de la promotion immobilière auxquels elle répond⁴¹⁴.

S'apercevoir que la surface géographique de la Terre n'est pas extensible à notre guise, impose de s'intéresser à une dimension supplémentaire, ou plutôt complémentaire que représente la hauteur. Appréhender la propriété immobilière non plus comme une surface, comme il fut jadis le cas, mais plutôt comme un volume, en ce qu'il s'agit effectivement de l'espace que nous

⁴⁰⁹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, o.c., p. 491 ; Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, o.c. (v. note 25), p. 248 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, P.-P. RENSON, « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes », in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen – Etudes réunies et présentées par A. Wijffels*, o.c., p. 351.

⁴¹⁰ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, o.c., p. 491 ; Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, o.c. (v. note 25), p. 248.

⁴¹¹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, o.c., p. 491.

⁴¹² En droit français : J.-L. BERGEL, « Propriété et droits réels », *REDRIM*, 1991, pp. 190-191.

⁴¹³ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, o.c., p. 491.

⁴¹⁴ P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », o.c., p. 86.

occupons, constitue une évolution majeure⁴¹⁵. Par ailleurs, il semble qu'il soit temps de se détacher d'une conception trop corporelle et axée sur le caractère foncier de la propriété⁴¹⁶.

En considération de cela, on retrouve au sein de la doctrine de véritables plaidoyers en faveur d'une intégration dans notre droit de la propriété en volumes⁴¹⁷. Les arguments avancés sont multiples.

Le premier d'entre eux se justifie par une bonne politique du logement⁴¹⁸. À l'heure actuelle, la densité de la population par kilomètre carré connaît une croissance constante⁴¹⁹. Or, il faut également constater que les terrains à bâtir se font de plus en plus rares⁴²⁰. Ce postulat posé, la nécessité d'optimiser l'utilisation de l'espace habitable, de le densifier s'impose⁴²¹. Nécessité déjà présente au sein de notre arsenal juridique dans d'autres branches du droit comme le droit de l'urbanisme où P.-Y. ERNEUX fait à ce propos référence à l'article premier du CWATUPE parce qu'il préconise une « utilisation parcimonieuse du sol »⁴²². L'amélioration des techniques de construction permet d'ailleurs d'atteindre cet objectif⁴²³.

Une deuxième nécessité que comble la propriété en volumes, est qu'elle facilite le développement de projets immobiliers. Premièrement, par l'indépendance attribuée à chacun des volumes⁴²⁴. Cela permet d'éviter les indivisions de la copropriété et d'envisager une

⁴¹⁵ En droit français : R. SAVATIER, « Communication de M. R. SAVATIER, sur la propriété de l'espace », in *La croissance des villes et son influence sur le régime juridique de la propriété immobilière*, Université de Liège, 1966, p. 382.

⁴¹⁶ P.-Y. ERNEUX, « Les organisations juridiques relatives aux parkings privés détenus en pleine propriété », *o.c.*, pp. 44 et 46.

⁴¹⁷ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, p. 479 ; P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 86 ; V. SAGAERT, « Volume-eigendom – Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom », *o.c.*, p. 90.

⁴¹⁸ V. SAGAERT, « Volume-eigendom – Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom », *o.c.*, p. 25.

⁴¹⁹ *Ibid.*, pp. 25-26.

⁴²⁰ En droit belge : M. MUYLLE, « Tien jaar evoluties in het zakenrecht ! Mogen er nog ambities zijn ? », *T.B.O.*, 2012, p. 260 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, P.-P. RENSON, « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes » in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen – Etudes réunies et présentées par A. Wijffels*, *o.c.*, p. 348. En droit français : N. LE RUDULIER, *o.c.* (v. note 380), n°1.

⁴²¹ En droit belge : S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, *o.c.*, p. 481 ; P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 87. En droit français : N. LE RUDULIER, *o.c.* (v. note 380), n° 1.

⁴²² P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 87.

⁴²³ En droit belge : N. VERHEYDEN-JEANMART, P.-P. RENSON, « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes », in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen – Etudes réunies et présentées par A. Wijffels*, *o.c.*, p. 348. En droit français : P. SIMLER, *o.c.* (v. note 405), p. 489.

⁴²⁴ P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 86 ; P.-Y. ERNEUX, « Les organisations juridiques relatives aux parkings privés détenus en pleine propriété », *o.c.*, p. 43.

pluralité d'affectations mêlant la propriété privée et le domaine public⁴²⁵. Deuxièmement, cette théorie laisse une marge de manœuvre suffisante quant à « l'évolutivité des projets »⁴²⁶. Cela correspond au besoin de pouvoir modifier et adapter les plans et la répartition de l'espace aux réalités rencontrées lors de la construction ou encore aux nouvelles techniques de construction non existantes antérieurement.

Un troisième argument rencontre un intérêt économique. L'utilisation de volumes que l'on superpose les uns sur les autres offre un rendement de l'espace supérieur à la situation où une telle superposition n'a pas lieu. Le prix est alors fonction de l'espace utilisé et non plus de la raréfaction de la surface du sol ; ce qui se traduit par une diminution du prix au mètre carré⁴²⁷.

Section 5 : Les pistes de transposition

La doctrine propose des pistes d'aménagements à apporter à notre régime actuel du droit de superficie afin de permettre la transposition de celui de la propriété en volumes française.

Certains auteurs prônent un rapprochement avec la législation française. Ainsi, N. VERHEYDEN-JEANMART et P.-P. RENSON voient en l'identité des fondements juridiques des articles 552 et 553 du Code civil une possibilité de transposition⁴²⁸. Etant donné que les Français tirent cette théorie de ces articles, que ceux-ci sont identiques en droit belge, aucun obstacle ne s'oppose à ce qu'en Belgique on suive cette même interprétation.

Toutefois, cela requiert quelques modifications au sein de notre législation notamment quant au régime de la publicité foncière : un recours à des cotes altimétriques est indispensable afin de localiser les volumes⁴²⁹. S'ajoute également un revirement de jurisprudence sur la possibilité

⁴²⁵ P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 86 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, P.-P. RENSON, « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes », in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen – Etudes réunies et présentées par A. Wijffels*, *o.c.*, p. 348 ; V. SAGAERT, « Volume-eigendom – Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom », *o.c.*, pp. 25-26, 66.

⁴²⁶ P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 86 ; P.-Y. ERNEUX, « Les organisations juridiques relatives aux parkings privés détenus en pleine propriété », *o.c.*, p. 43.

⁴²⁷ En droit français : R. SAVATIER, « Communication de M. R. SAVATIER, sur la propriété de l'espace », in *La croissance des villes et son influence sur le régime juridique de la propriété immobilière* *o.c.*, pp. 392-393. En droit belge : V. SAGAERT, « Volume-eigendom – Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom », *o.c.*, p. 26.

⁴²⁸ P.-P. RENSON, « La propriété des volumes : tout sauf du vent », note sous Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *Le pli juridique*, 2014/10, p. 7 ; V. SAGAERT, « Volume-eigendom – Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom », *o.c.*, p. 92 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, « De la propriété », *J.T.*, 2004, p. 281 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, P.-P. RENSON, « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes », in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen – Etudes réunies et présentées par A. Wijffels*, *o.c.*, pp. 350-351.

⁴²⁹ P.-P. RENSON, « Les mines et la dissociation des propriétés du sol, du dessous et du dessus », obs. sous Cass., 6 janvier 2006, *J.T.*, 2006, p. 466 ; P.-P. RENSON, « La propriété des volumes : tout sauf du vent », note sous Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *Le pli juridique*, 2014/10, p. 7.

de dissociation perpétuelle de la propriété. Selon P.-P. RENSON, le caractère impératif, et non d'ordre public de l'article 4 de la loi de 1824 ne pose nullement problème⁴³⁰. D'autres prônent la suppression de la loi sur la superficie de 1824⁴³¹.

Une autre piste, moins radicale, propose une modification législative de l'article 8 de la loi de 1824 afin d'y supprimer l'exception de régime de l'article 4 de la même loi⁴³². Ladite loi, ainsi, entièrement supplétive, les parties peuvent rédiger leur convention selon leur convenance et par là-même, modifier la durée maximale de cinquante ans, permettant de la sorte une dissociation de la propriété potentiellement perpétuelle.

Un autre aménagement du régime actuel de la loi de 1824 réside en la suppression de l'article 4 de la loi⁴³³. Tel a d'ailleurs été le choix opéré par le Législateur néerlandais. Laissant dès lors aux parties le choix de déterminer la durée de leur convention de superficie.

Cependant, il faut concéder que ces deux dernières solutions s'éloignent de l'abstraction supplémentaire nécessaire, à savoir l'expression en volumes, pour intégrer une véritable propriété des volumes qui semble possible selon l'opinion de N. VERHEYDEN-JEANMART et P.-P. RENSON, sauf moyennant une intervention du législateur en ce sens.

⁴³⁰ P.-P. RENSON, « La propriété des volumes : tout sauf du vent », note sous Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *Le pli juridique*, 2014/10, p. 7.

⁴³¹ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 248.

⁴³² Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 248 ; M. MUYLLE, « Tien jaar evoluties in het zakenrecht ! Mogen er nog ambities zijn ? », *T.B.O.*, 2012, p. 260 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, P.-P. RENSON, « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes », in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen – Etudes réunies et présentées par A. Wijffels, o.c.*, p. 350.

⁴³³ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 248 ; V. SAGAERT, « Volume-eigendom – Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom », *o.c.*, p. 92.

Conclusion

La réforme issue de la loi du 25 avril 2014 peut être qualifiée de régénératrice, de par le fait qu'elle ouvre le champ d'application de la loi de 1824. Elle tranche certaines controverses quant à l'objet de ce droit en ce qu'elle précise désormais que la superficie comprend les constructions sur, en dessous et au-dessus du bâti d'autrui. Tout comme elle se modernise en permettant que tout titulaire d'un droit réel immobilier puisse constituer un droit de superficie.

Malgré ces avancées, le législateur dénie s'exprimer en termes de « volumes » et se réfère encore aux « bâtiments, ouvrages et plantations ». Une abstraction supplémentaire permettrait, sans doute, d'achever cette réforme. Pouvons-nous également envisager la suppression de la durée limitative de ce droit et donc évoluer vers une dissociation de la propriété perpétuelle... Qui sait ? La doctrine semble pleine d'espoir à ce sujet⁴³⁴. En attendant, à cet égard, il semble qu'il faille recourir à des palliatifs, certes, peu convaincants, comme le procédé du renouvellement de la convention ou encore le recours à une superficie accessoire.

Sur la question de la facilitation de l'accès à la propriété, il est indéniable que la superficie soit un moyen offrant la possibilité de dynamiser la politique du logement et d'améliorer notre gestion foncière. Cette prise de conscience est suivie sur le plan politique⁴³⁵. Néanmoins, les projets comme celui de la commune d'Etterbeek ne sont pas légion. Une réticence provient probablement du fait que « l'achat en pleine propriété semble profondément ancré dans la mentalité des particuliers »⁴³⁶.

Au regard de ces critiques, nous avons analysé la piste de la propriété en volumes française. Cette propriété s'exprimant en volumes, à caractère perpétuel, n'imposant pas d'indivision, semble être un modèle à suivre.

Cependant, en l'état actuel de notre droit belge, il n'est pas envisageable, bien que déjà envisagé, de transposer la théorie française, en raison notamment d'une résistance par les lois

⁴³⁴ Y. DELACROIX, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 25), p. 248.

⁴³⁵ Déclaration de politique régionale wallonne (Une énergie partagée pour une société durable, humaine et solidaire), Parl. w., *Doc. parl.*, sess. extr. 2009, 16 juillet 2009, n°1, p. 54 ; Interpellation de M. Jean-Luc CRUCKE à M. Jean-Marc NOLLET sur « la valorisation du droit de superficie », Parl. w., commission de l'énergie, du logement, de la fonction publique et de la recherche scientifique, *C.R.I.C.*, sess. ord. 2009-2010, 20 octobre 2009, n° 11, pp. 24-27.

⁴³⁶ C. HOSSELET, *o.c.* (v. note 360), p. 19.

impératives⁴³⁷. En effet, certaines lois comme la loi Breyne⁴³⁸ ou la loi sur la copropriété forcée⁴³⁹ propres au secteur de l'immobilier imposent des obligations quant à une information précise et de qualité sur le projet développé⁴⁴⁰. Mais, cette garantie de précision s'accompagne aussi d'une rigidité qui constitue un obstacle supplémentaire au développement d'autres techniques dont la propriété en volumes⁴⁴¹.

Fort heureusement, la doctrine semble inventive et tente par diverses formules de pallier ces difficultés, dans l'optique d'une amélioration du régime de la superficie pour le faire coïncider avec celui de la propriété en volumes française. Elle sollicite d'ailleurs vivement une intervention du législateur. Affaire à suivre...

Nous souhaitons alors conclure avec la citation de G. RIPERT qui illustre adéquatement l'état d'esprit propre à l'évolutivité des institutions de notre ordre juridique : « Loin d'empêcher les améliorations utiles, l'ancienneté des lois les favorise. Il est facile de réparer un vieil édifice si les murs sont assez solides pour que les travaux de réfection ne les ébranlent pas. La stabilité de l'ordre juridique autorise même les exceptions et les dérogations temporaires. Comme on ne saurait se tromper sur leur caractère, les principes essentiels restent intacts »⁴⁴². Ainsi la loi de 1824 ne peut être considérée que comme la plus adéquate des bases pour la dissociation de la propriété. Il ne reste plus qu'à l'actualiser à l'utilisation de la propriété faite en 2017.

⁴³⁷ P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 87 ; A. VANDEBURIE, N. VAN DAMME, *o.c.* (v. note 373), pp. 279 et s. : envisageant la division en volumes comme mode alternatif d'organisation juridique des ensembles bâtis ayant l'inconvénient d'être limitée à une durée de cinquante ans.

⁴³⁸ Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M.B.*, 11 septembre 1971.

⁴³⁹ Art. 577-2 et s., C. civ.

⁴⁴⁰ P.-Y. ERNEUX, « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *o.c.*, p. 87.

⁴⁴¹ *Ibid.*, p. 87.

⁴⁴² G. RIPERT, *Les forces créatrices du droit*, Paris, L.G.D.J., 1955, p. 22.

Annexe 1 : Modèle de convention de superficie⁴⁴³

L'an, le

Par devant nous, Me, notaire de résidence à

ONT COMPARU

M. (nom, prénoms, profession, lieu et date de naissance, domicile, n° registre national) (éventuellement :) époux de (et indication du régime matrimonial).

Ci-après nommé « le tréfoncier ».

M. (mêmes mentions),

Ci-après nommé « le superficiaire »

Comparants dont l'identité est bien connue du notaire instrumentant.

Lesquels nous ont demandé d'acter la convention avenue entre eux ainsi qu'il suit.

ARTICLE 1

1.1. OBJET DU CONTRAT

En application de la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre, telle qu'elle a été modifiée par l'article 124 de la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de justice, le tréfoncier (ou : le concédant) concède au superficiaire (ou : au sous-superficiaire), qui accepte, un droit de superficie sur les biens suivants :

1.2. DESCRIPTION DES BIENS

(SOIT :) Une parcelle de terrain, sise, cadastrée

(Éventuellement :) comportant (Décrire les constructions, plantations, etc.)

(SOIT :) Un droit de superficie portant sur

1.3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien prédécrit appartient au tréfoncier pour l'avoir acquis

⁴⁴³ Extraits issus du modèle d'acte authentique (Formulaire 2), mis à jour au 31 octobre 2015, de C. MOSTIN, J. NOTREDAME, « Emphytéose et superficie – Formulaire », *Rép. not.* t. II, Les biens, livre VI, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 18-31.

1.4. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Variante 1 : Bien quitte et libre

Le tréfoncier déclare que le bien prédécrit est quitte et libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

Variante 2 : Inscription hypothécaire existante à charge du tréfoncier

Le tréfoncier déclare que le bien prédécrit fait l'objet d'une inscription hypothécaire prise, en faveur de

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'acceptation par le créancier hypothécaire de la création d'un droit de superficie sur le bien hypothéqué, aux conditions fixées ci-après.

(...)

ARTICLE 2

DURÉE DU CONTRAT

Variante 1 : Absence de tacite reconduction

Le présent contrat est conclu pour une durée de (**maximum cinquante ans**). Il prend cours le, pour expirer de plein droit le, sans tacite reconduction.

Variante 2 : Reconduction à défaut de congé

Le présent contrat est conclu pour une durée de **[vingt-cinq]** ans. Il prend cours le, pour expirer le

A défaut de notification d'un congé faite par une des parties à l'autre, par lettre recommandée à La Poste, un an avant l'arrivée du terme, le contrat sera renouvelé, une seule fois, aux mêmes conditions, par tacite reconduction. En ce cas, le tréfoncier prêtera son concours au superficiaire en vue de la passation de l'acte authentique et de l'accomplissement de la transcription, formalité nécessaire pour rendre la convention de superficie opposable aux tiers.

Variante 3 : Reconduction moyennant manifestation de volonté

Le présent contrat est consenti pour une période de **[quinze]** ans, prenant cours le, pour expirer le

A l'expiration de cette période, le contrat sera prorogé, aux mêmes conditions, pour une deuxième période de quinze ans, pour autant que le superficiaire ait notifié sa volonté de proroger, par lettre recommandée à La Poste, adressée au tréfoncier douze mois au moins avant la fin de la quinzième année.

A l'expiration de cette deuxième période, le contrat sera prorogé pour une troisième période de même durée, pour autant que le superficiaire ait notifié sa volonté de proroger, par lettre recommandée à La Poste, adressée au tréfoncier douze mois au moins avant la fin de la trentième année.

En cas de prorogation, le tréfoncier prêtera son concours au superficiaire en vue de la passation de l'acte authentique et de l'accomplissement de la transcription, formalité nécessaire pour rendre la convention de superficie opposable aux tiers.

ARTICLE 3

REDEVANCE

Variante 1 : Paiement d'une redevance annuelle

Le droit de superficie est consenti moyennant une redevance annuelle de EUR, payable par le superficiaire au tréfoncier, anticipativement le premier de chaque année et, pour la première fois, ce jour, dont quittance (**ou : le**).

La redevance sera indexée annuellement, à la date anniversaire du contrat, suivant l'indice des prix à la consommation, en application de la formule suivante :

<p>Redevance de base × indice nouveau</p> <p>(Celui du mois précédant la date anniversaire du contrat)</p> <p>-----</p> <p>Indice de départ</p> <p>(Celui du mois précédant la conclusion du contrat)</p>

Toute redevance non payée à son échéance produira, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux de douze pourcent l'an, depuis le jour de l'échéance jusqu'au jour du paiement.

Variante 2 : Paiement d'une redevance unique

Le droit de superficie est consenti moyennant paiement par le superficiaire au tréfoncier, de la somme de que M. (*le superficiaire*) remet présentement au notaire instrumentant, qui l'encaissera pour le compte de M. (*le tréfoncier*).

(...)

Variante 3 : Absence de compensation financière

Le droit de superficie est constitué sans paiement de la moindre redevance.

ARTICLE 4

ÉTAT DU BIEN

Variante 1 : Absence d'état des lieux

Le droit de superficie est concédé sur les biens et constructions, visés à l'article premier du présent contrat, dans leur état actuel bien connu du superficiaire (**éventuellement : qui les a visités avec un homme de l'art**).

Variante 2 : État des lieux

Le droit de superficie est concédé sur les biens et constructions, visés à l'article premier du présent contrat, dans leur état actuel.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera dressé avant l'entrée du superficiaire, et après sa sortie.

(SOIT :) Ces états des lieux seront dressés amiablement, entre parties, à frais communs.

(SOIT :) Ces états des lieux seront établis par M. (expert – architecte dont l'état de frais et honoraires sera supporté par moitié par chacune des parties. Le rapport de l'expert liera de manière définitive et irrévocable les parties ; il ne sera susceptible d'aucun recours.

ARTICLE 5**GARANTIE**

Le droit de superficie est consenti au superficiaire sur le bien décrit à l'article 1er ci-avant, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, sans garantie des vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui l'avantagent ou le grèvent et avec ses défauts apparents ou cachés, sans que le superficiaire puisse réclamer de ce chef la moindre indemnité ni une modification du montant de la redevance.

(le cas échéant : La parcelle sise, cadastrée, est grevée d'une servitude de [passage d'égouts] établie par acte

ARTICLE 6**CONSTRUCTIONS****Variante 1 : Liberté de construire**

Le superficiaire peut réaliser de nouvelles constructions, des transformations et des plantations sur le bien, objet du présent contrat.

Il s'engage à se conformer aux prescriptions urbanistiques et à ce que les travaux soient réalisés suivant les règles de l'art.

Le superficiaire ne peut introduire une demande tendant à la modification de la destination urbanistique des biens aux différents plans d'urbanisme, tels les plans de secteur, le plan régional d'affectation du sol, ... sans l'accord préalable et écrit du tréfoncier.

Pendant toute la durée du contrat, le superficiaire sera seul propriétaire des constructions qu'il réalise.

Toutefois, il ne pourra prendre quant à celles-ci aucun engagement qui excéderait le terme du contrat.

Variante 2 : Obligation de construire

Le superficiaire s'engage à construire, sur le bien concédé en superficie, un complexe immobilier comprenant, destiné à, moyennant approbation écrite préalable des plans et cahier des charges par le tréfoncier.

Il s'engage à entamer les travaux dans un délai de, à dater de la passation du présent acte, et à les terminer dans un délai de, à compter de cette date.

La destination de la construction sera conforme aux prescriptions urbanistiques que le superficiaire est tenu de respecter. Il s'engage à cet égard à se conformer aux cahiers des charges, clauses et conditions du permis d'urbanisme (*ou* : d'urbanisation), et de ses annexes.

Pendant toute la durée du contrat, le superficiaire sera seul propriétaire des constructions qu'il réalise.

Toutefois, il ne pourra prendre quant à celles-ci aucun engagement qui excéderait le terme du contrat.

Variante 3 : Constructions existant préalablement à la constitution du droit de superficie (12)

Par la présente convention, le superficiaire acquiert la propriété des constructions existant sur le bien préalablement à la constitution du droit de superficie, moyennant le prix de, dû indépendamment de la redevance, que M. (*le superficiaire*) remet présentement au notaire instrumentant, qui l'encaissera pour le compte de M. (*le tréfoncier*).

(ou éventuellement :) sur lequel M. (*le superficiaire*) a payé antérieurement à ce jour un acompte de et dont il remet présentement le solde, soit la somme de ..., au notaire instrumentant, qui l'encaissera pour le compte de M. (*le tréfoncier*).

(...)

ARTICLE 7**JOUISSANCE**

Le superficiaire exercera tous les droits attachés à la propriété sur les constructions et les plantations qu'il a réalisées ou dont il a acquis la propriété, sous réserve des restrictions prévues par le présent contrat.

(le cas échéant : Il a le droit de percevoir les fruits civils et naturels produits par les biens pendant toute la durée de la superficie).

Le superficiaire a le droit de donner en location, pour la durée du contrat, les constructions existant au moment de la constitution du droit et celles qu'il aura réalisées.

ARTICLE 8

RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Le superficiaire prend les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger, à aucun moment, du tréfoncier aucune espèce de réparation.

Il entretiendra les constructions et plantations existantes lors de la constitution du droit ainsi que celles qu'il réalisera. Il ne peut les démolir. Il effectuera et supportera toutes les réparations, qu'il s'agisse de grosses réparations ou de réparations d'entretien, même si celles-ci sont dues à un cas fortuit ou de force majeure.

Le superficiaire est tenu de restituer les constructions existantes au moment de la constitution du droit de superficie et celles qu'il aura réalisées, en bon état d'entretien et de réparation à la fin du présent contrat.

ARTICLE 9

HYPOTHÈQUE

Variante 1 : Hypothèque autorisée avec le consentement du tréfoncier

Le superficiaire ne pourra hypothéquer son droit (*éventuellement* : les constructions existantes au moment de la constitution de celui-ci) et les constructions qu'il aura réalisées qu'avec le consentement préalable et écrit du tréfoncier.

Variante 2 : Hypothèque autorisée sans condition

Le superficiaire a la faculté d'hypothéquer son droit (*éventuellement* : les constructions existantes au moment de la constitution de celui-ci) et les constructions qu'il aura réalisées, sans qu'une autorisation du tréfoncier soit nécessaire.

Variante 3 : Hypothèque non autorisée

Le superficiaire ne peut hypothéquer ni son droit ni les constructions existantes sur le bien pendant toute la durée de la présente convention.

ARTICLE 10

CESSION

Variante 1 : Cession autorisée - Solidarité avec le cessionnaire

Le superficiaire peut céder son droit de superficie tel qu'il est constitué par le présent acte, moyennant avertissement du tréfoncier par lettre recommandée à La Poste, au minimum un mois avant la date prévue de la passation de l'acte de cession.

Il reste solidairement tenu des obligations du cessionnaire vis-à-vis du tréfoncier.

Variante 2 : Cession autorisée - Absence de solidarité avec le cessionnaire

Le superficiaire peut céder son droit de superficie moyennant avertissement du tréfoncier par lettre recommandée à La Poste, au minimum un mois avant la date prévue de la passation de l'acte de cession.

En pareil cas, le superficiaire sera dégagé, à l'égard du tréfoncier, de toutes les obligations découlant du droit de superficie, nées postérieurement à la cession.

Variante 3 : Cession autorisée moyennant accord

Le superficiaire ne peut céder son droit de superficie que moyennant accord préalable et écrit du tréfoncier, qui en précisera les effets : solidarité ou absence de solidarité du cédant avec le cessionnaire.

Variante 4 : Cession non autorisée

Le superficiaire ne peut céder son droit de superficie.

ARTICLE 11**CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

Le superficiaire peut constituer, pour la durée de son droit, un droit de superficie sur son droit de superficie et/ou sur les constructions existantes ou réalisées. Un tel droit peut être concédé pour une durée plus longue, moyennant l'accord exprès du tréfoncier.

ARTICLE 12**IMPÔTS**

Tous les impôts ou taxes qui grèvent ou pourraient à l'avenir grever le bien sont à charge du superficiaire à dater de l'entrée en vigueur du contrat, c'est-à-dire le

ARTICLE 13**ASSURANCES**

Le superficiaire supporte tous les risques généralement quelconques relatifs aux immeubles dont notamment l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, ou les catastrophes naturelles.

Dans l'hypothèse d'un sinistre total ou partiel, il s'engage à reconstruire entièrement l'immeuble à ses frais, même en cas d'absence ou d'insuffisance d'assurance.

Il s'engage à assurer tous les bâtiments existant lors de la constitution de la superficie et ceux qu'il aura réalisés contre l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles et à maintenir l'assurance pendant toute la durée du contrat.

Il s'engage à communiquer au tréfoncier, à première demande, la preuve de la souscription de la police et du paiement des primes.

(...)

ARTICLE 15

RÉSILIATION

Variante 1 : Résiliation de plein droit

Le présent contrat est résilié de plein droit, sans mise en demeure préalable, en cas de faillite du superficiaire ; il l'est également en cas de défaut de paiement de deux échéances de la redevance (**ou : de la redevance unique**), ou à défaut pour le superficiaire de satisfaire aux obligations souscrites aux présentes ou qui lui sont imposées par la loi (notamment : à *définir* : *non-respect des conditions de construction, des prescriptions urbanistiques*).

Variante 2 : Résiliation sur demande

Le tréfoncier peut solliciter la résiliation du présent contrat en cas de :

- non-paiement de la redevance dans le mois de son échéance ;
- non-respect par le superficiaire des obligations qui lui sont imposées par le présent contrat et par la loi.

La résiliation ne pourra être demandée que si le tréfoncier, par lettre recommandée à La Poste, a mis le superficiaire en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résiliation du contrat et si le superficiaire n'a pas exécuté cette obligation dans un délai de soixante jours à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

Toutefois, le contrat sera résilié de plein droit en cas de faillite du superficiaire.

(éventuellement, si une redevance périodique est prévue :) En cas de résiliation anticipée du contrat, la redevance est due jusqu'à la date de la résiliation. Celle qui aura été payée périodiquement par le superficiaire reste acquise au tréfoncier, qui recouvre la pleine propriété du fonds et des constructions.

(éventuellement :) La somme payée en application de l'article 3 du présent contrat sera toutefois restituée par le tréfoncier au superficiaire, sous réserve d'un montant de dix pourcent du prix restant acquis à titre de clause pénale.

ARTICLE 16

EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, chacune des parties s'engage à avertir l'autre partie des démarches entreprises par le pouvoir expropriant. Le tréfoncier et le superficiaire feront valoir leurs droits respectifs chacun directement à l'égard du pouvoir expropriant, sans intervention de leur cocontractant.

(ou :) Chacune des parties s'engage à avertir l'autre des procédures judiciaires qu'elle intente. Le tréfoncier veillera à mettre à la cause le superficiaire, dans le cadre de la procédure d'expropriation.

ARTICLE 17**SORT DES CONSTRUCTIONS À L'EXPIRATION DU CONTRAT****Variante 1 : Absence d'indemnité**

Au terme du présent contrat, et même dans l'hypothèse où celui-ci est résilié anticipativement pour quelque raison que ce soit, les constructions ainsi que les améliorations et plantations que le superficiaire aura réalisées sur le terrain seront acquises par le tréfoncier, sans indemnité.

Variante 2 : Paiement d'indemnité

Au terme du présent contrat, les constructions ainsi que les améliorations et plantations que le superficiaire aura réalisées sur le terrain seront acquises par le tréfoncier, moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à (*critère d'évaluation à fixer*).

Variante 3 : Indemnité en cas de fin anticipée dans un délai fixé

Au terme du présent contrat, les constructions ainsi que les améliorations et plantations que le superficiaire aura réalisées sur le terrain seront acquises par le tréfoncier, sans indemnité.

Si le contrat est résolu anticipativement, dans un délai de ans (*éventuellement tenir compte du délai d'amortissement*) à compter de sa conclusion, et ce, pour quelque raison que ce soit, les constructions réalisées par le superficiaire seront acquises par le propriétaire, moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à (*critère d'évaluation à fixer*).

Si la résolution intervient après ce délai de ans, les constructions seront acquises par le tréfoncier sans indemnité.

(...)

ARTICLE 19**19.1. FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge du superficiaire.

19.2. INSCRIPTION – TRANSCRIPTION

Une expédition des présentes sera déposée aux fins de transcription.

(éventuellement :) Après avoir été informé par le notaire soussigné des implications de pareille renonciation, le tréfoncier déclare expressément, dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

(...)

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à

Lecture intégrale faite, tous commentaires sollicités ou simplement utiles ayant été fournis par le notaire, les comparants (*éventuellement* : qui ont disposé du projet d'acte antérieurement à ce jour) ont signé avec le notaire.

Annexe 2 : Cas pratique : La commune d'Etterbeek

En 2007, la commune d'Etterbeek a fait preuve d'initiatives et de nouveautés. En effet, la régie foncière de ladite commune a permis l'acquisition de neuf appartements et huit maisons, par le biais du droit de superficie⁴⁴⁴.

Le recours à la superficie se justifie dans le cas de la commune d'Etterbeek comme une alternative pouvant pallier la crise du logement que connaît Bruxelles. D'une part, le prix de l'immobilier ne fait que croître : les loyers sont élevés et le prix d'achat d'un bien immobilier a doublé ces dernières années⁴⁴⁵ ; d'autre part, le temps d'attente pour accéder à un logement social est souvent ressenti comme interminable.

La loi de 1824 sur le droit de superficie étant principalement supplétive, les parties peuvent y déroger. La commune d'Etterbeek a utilisé cette possibilité en ce qu'elle a imposé certaines conditions aux candidats superficiaires qui dérogent au régime de la loi ou encore qui n'y figurent pas⁴⁴⁶.

Des conditions d'accès ont été imposées afin d'éviter toute spéculation⁴⁴⁷. Ces habitations ne sont destinées qu'aux personnes dont le revenu du ménage n'excède pas 65.000 € (brut) par an ou 70.000€ s'il y a deux enfants à charge. Ensuite, les candidats ne peuvent être déjà propriétaires, ni usufruitiers d'un bien dont le revenu cadastral s'élève à plus de 745 €. En outre, les candidats ne peuvent acquérir qu'un seul bien proposé par la commune.

La commune a également inscrit dans ses conventions d'autres obligations.

Ainsi, le paiement d'une redevance unique lors de la signature de la convention est requis⁴⁴⁸.

Il est également prévu une obligation de restituer le bien à l'issue de la convention et de l'entretenir en bon père de famille. Le non-respect de cette obligation est sanctionné par la résolution de la convention⁴⁴⁹. Cette obligation a pour but d'éviter, qu'à l'approche de l'expiration de la convention, les parties ne soient tentées de s'abstenir de réaliser des frais

⁴⁴⁴ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 400 ; A. DEPRET, *o.c.* (v. note 346), p. 208 ; Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, *La commune d'Etterbeek brade ses propriétés*, 14 avril 2006, consultable sur : <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article95> ; N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 400 ; A. DEPRET, *o.c.* (v. note 346), p. 208.

⁴⁴⁵ N. BERNARD, V. DEWOLF, *o.c.* (v. note 357), p. 22 ; Equipes Populaires, *o.c.* (v. note 359).

⁴⁴⁶ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 407.

⁴⁴⁷ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 407 ; Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, *La commune d'Etterbeek brade ses propriétés*, *o.c.* (v. note 444).

⁴⁴⁸ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 406.

⁴⁴⁹ *Ibid.*, p. 406.

d'entretien. En outre, cela semble particulièrement pertinent dans le cas présent, dans la mesure où la commune a également prévu l'absence de toute indemnisation quant aux aménagements réalisés par le superficiaire.

La convention prévoit qu'il incombe au superficiaire le paiement des impôts qui résulte de son droit de propriété, ainsi que les charges relatives à la copropriété des parties communes pour ce qui concerne les appartements⁴⁵⁰.

La commune impose encore que le bien soit habité par le superficiaire, personnellement, pendant un minimum de dix années⁴⁵¹. Il peut après ce délai louer son bien, pour autant que le loyer ne dépasse pas le barème imposé par la régie foncière d'Etterbeek ou encore céder son droit⁴⁵². Toutefois, la cession même est soumise à des conditions⁴⁵³. En effet, la commune dispose d'un droit de préemption. Le futur superficiaire doit respecter les conditions d'accès liées notamment aux revenus. Par ailleurs, le prix demandé ne peut servir qu'à ce que le cédant récupère l'argent qu'il a investi.

Finalement, nous abordons l'aspect financier de ce projet. Le tableau suivant reprend une comparaison entre les prix et les droits afférents pour les différents appartements de la commune d'Etterbeek selon un achat en pleine propriété ou en droit de superficie⁴⁵⁴.

Type d'appartement	a) Achat en pleine propriété (prix de vente + droit d'enregistrement de 12,5%) b) Droit de superficie (prix de vente + droit d'enregistrement de 2%) c) Différence
Une chambre (64m ²)	a) 146.286€ + 18.285,75€ = 164.571,75€ b) 102.400€ + 2.048€ = 104.448€ c) 60.123,75€

⁴⁵⁰ *Ibid.*, pp. 406-407.

⁴⁵¹ N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 407 ; Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, *La commune d'Etterbeek brade ses propriétés*, *o.c.* (v. note 444).

⁴⁵² N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), pp. 407-408.

⁴⁵³ *Ibid.*, pp. 407-408.

⁴⁵⁴ Tableau dont nous avons actualisé les montants au regard du passage des droits d'enregistrement de 0,2 à 2% ; N. BERNARD, V. DEWOLF, *o.c.* (v. note 357), p. 23 ; N. BERNARD, *o.c.* (v. note 2), p. 410.

Deux chambres (m ²)	a) $226.286€ + 28.285,75€ = 254.571,75€$ b) $158.400€ + 3.168€ = 161.568€$ c) $93.003,75€$
Trois chambres (162m ²)	a) $370.286€ + 46.285,75€ = 416.571,75€$ b) $259.200€ + 5.184€ = 264.384€$ c) $152.187,75€$

Il est indéniable qu'il en résulte une économie non négligeable. Par ailleurs, le bourgmestre d'Etterbeek, V. DEWOLF, instigateur de ce projet a déclaré: « On a ainsi vendu des villas avec jardin, qui pouvaient se vendre à 450.000 euros, pour 230.000 euros »⁴⁵⁵.

S'il y a encore des sceptiques quant à l'avantage à recourir à la superficie, une rapide comparaison réalisée, cette fois-ci par rapport à la location, achève, selon nous, de les convaincre⁴⁵⁶. Ainsi, pour un appartement deux chambres dont le prix d'achat en superficie s'élève à environ 160.000 €, étant donné que l'investissement vaut pour cinquante ans, cela représente un montant mensuel de 266,67 €, hors charges fiscales ou relatives à l'entretien du bien. Or, rarissimes ou inexistantes sont les locations de ce genre, proportions gardées.

⁴⁵⁵ A. DEPRET, *o.c.* (v. note 346), p. 210.

⁴⁵⁶ Raisonement inspiré de Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, *La commune d'Etterbeek brade ses propriétés, o.c.*, (v. note 444).

Tables des matières

Remerciements

Introduction

Partie 1 : Aspects civils du droit de superficie

Chapitre 1 : Concepts de base

Section 1 : Le droit de superficie

Section 2 : La propriété immobilière

Section 3 : La renonciation à l'accession

Section 4 : La superficie-conséquence

§1 La notion

§2 Le champ d'application

Chapitre 2 : Caractères du droit de superficie

Section 1 : Un droit réel démembre

§1 Un droit réel

§2 Un droit réel démembre

§3 La nature du droit de superficie

Section 2 : Un droit immobilier

Section 3 : Un droit temporaire

Section 4 : Un droit concédé à titre onéreux ou gratuit

Section 5 : Une loi principalement supplétive

Chapitre 3 : Constitution du droit de superficie

Section 1 : Les constituants

Section 2 : L'objet

§1 La première dimension : « Sur, au-dessus, en dessous du fonds d'autrui »

A. « Sur »

B. « En dessous »

C. « Au-dessus » : superficie sur des constructions existantes

§2 La seconde dimension : Un terrain bâti ou non bâti

§3 « En tout ou en partie »

Section 3 : Les modes de constitution

§1 Les modes consensuels

§2 La prescription acquisitive

§3 La loi

Chapitre 4 : Durée du droit de superficie

Section 1 : Le principe

Section 2 : L'exception

Section 3 : Le renouvellement

Section 4 : La prorogation

Chapitre 5 : Droits et obligations du superficiaire en cours de superficie

Section 1 : Les droits

§1 *Les droits sur le droit de superficie*

- A. La cession du droit de superficie
- B. La constitution d'une hypothèque
- C. La constitution d'un droit réel

§2 *Les droits sur le bien*

- A. Une disposition matérielle
 - 1. Quant aux constructions réalisées par le superficiaire
 - 2. Quant aux constructions existantes dont le superficiaire a payé la valeur
 - 3. Quant aux constructions existantes dont le superficiaire n'a pas payé la valeur
 - 4. Quant aux fruits et aux produits
- B. Une disposition juridique

§3 *Les actions en justice*

Section 2 : Les obligations

§1 *L'obligation d'entretien et de conservation*

§2 *Le paiement des impôts*

§3 *Les obligations conventionnelles*

Chapitre 6 : Droits et obligations du tréfoncier en cours de superficie

Section 1 : Les droits

§1 *Les prérogatives d'un titulaire d'un droit réel*

§2 *Le droit d'entretien et de conservation des constructions existantes*

Section 2 : Les obligations

§1 *La garantie d'éviction*

§2 *L'obligation réelle*

Chapitre 7 : Extinction du droit de superficie

Section 1 : Les modes d'extinction

§1 *La confusion*

§2 *La destruction du fonds*

§3 *La prescription extinctive*

§4 *Le terme*

§5 *La renonciation*

§6 *D'autres causes d'anéantissement de la convention*

Section 2 : Le sort des constructions

§1 *Les constructions réalisées par le superficiaire ou dont il a payé la valeur*

§2 *Les constructions dont le superficiaire n'a pas payé la valeur*

- A. Le sort des travaux d'aménagements réalisés sur ces constructions
- B. L'indemnité des travaux d'aménagements

Partie 2 : Analyses et perspectives

Chapitre 1 : Critique du régime de la superficie

Section 1 : Les avantages financiers à recourir au droit de superficie

Section 2 : D'autres avantages

Section 3 : Une formule à caractère social

Section 4 : Les dimensions corporelle et temporelle du droit de superficie

§1 Quant à la dimension corporelle

§2 Quant à la dimension temporelle

Section 5 : Les palliatifs actuels

§1 La prorogation et le renouvellement

§2 La superficie perpétuelle

§3 La superficie accessoire

Chapitre 2 : Aménagement possible : La propriété en volumes française

Section 1 : La définition

Section 2 : Le lien avec le droit de superficie

Section 3 : Les caractéristiques du volume

§1 Un bien corporel ou incorporel

§2 La nature immobilière du volume

§3 Un volume individualisé

§4 Une autonomie juridique

§5 Un droit de propriété

Section 4 : Les motivations d'un tel aménagement

Section 5 : Les pistes de transposition

Conclusion

Annexe 1 : Modèle de convention de superficie

Annexe 2 : Cas pratique : La commune d'Etterbeek

Bibliographie

Bibliographie

Législation

- Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824.
- Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIV, n°14, 1824.
- Art. 526 ; 551-555 ; 577-6 ; 581 ; 599 ; 716 ; 1382 ; 1386 ; 1719 ; 2262 ; 2265 du Code civil.
- Art. 83, al. 1, 3° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.
- Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, art. 3 ; 45, al. 1, 2° ; 45bis, *M.B.*, 22 décembre 1851.
- Loi du 14 mai 1955 relative aux baux emphytéotiques, art. 1 et 2, *M.B.*, 18 mai 1955.
- Loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, art. 97, §2, *M.B.*, 27 mars 1991.
- Art. 251 et 473 du Code des impôts sur les revenus 1992.
- Arrêté Royal du 8 novembre 1998 autorisant l'Etat à constituer des droits de superficie au profit de Belgocontrol et de la société anonyme de droit public " Brussels International Airport Company " sur le site de l'aéroport de Bruxelles-National, *M.B.*, 17 novembre 1998.
- Arrêté Royal du 24 août 2005 organisant le transfert de propriété des bâtiments administratifs et logistiques de l'Etat aux communes ou aux zones de police pluricommunales, *M.B.*, 22 septembre 2005.
- Déclaration de politique régionale wallonne (Une énergie partagée pour une société durable, humaine et solidaire), Parl. w., *Doc. parl.*, sess. extr. 2009, 16 juillet 2009, n°1, p. 54.
- Interpellation de M. Jean-Luc CRUCKE à M. Jean-Marc NOLLET sur « la valorisation du droit de superficie », Parl. w., commission de l'énergie, du logement, de la fonction publique et de la recherche scientifique, *C.R.I.C.*, sess. ord. 2009-2010, 20 octobre 2009, n° 11, pp. 24-27.
- Art. 1 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie.
- Loi du 13 août 2011 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services dans les domaines de la défense et de la sécurité, art. 28, *M.B.*, 1^{er} février 2012.
- Question parlementaire n°204 de Madame Elke Van den Brandt du 26 novembre 2012, *Q.R.*, Parlement Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, n° 37 du 15 février 2013, p. 44, cité dans *R.G.E.N.*, 2015, pp. 32- 33.
- Loi-programme du 28 juin 2013, art. 12, *litt. a*, *M.B.*, 1^{er} juillet 2013.
- Projet de loi portant des dispositions diverses en matière de justice, *Doc. parl.*, Ch., sess. 2013-2014, n° 3149/001, pp. 106-111.
- Loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice, art. 124-127, *M.B.*, 14 mai 2014.

Jurisprudence

- Cass. (1^{re} ch.), 29 octobre 1959, *Pas.*, 1960, I, p. 246.
- Cass. (1^{re} ch.), 24 juin 1965, *Pas.*, 1965, I, p. 1165.
- Cass. (1^{re} ch.), 28 novembre 1969, *Pas.*, 1970, I, p. 294.
- Cass. (2^e ch.), 13 mai 1970, *Pas.*, 1970, I, p. 801.
- Cass. (1^{re} ch.), 14 janvier 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 445.
- Cass. (1^{re} ch.), 19 mai 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 1142.
- Cass. (1^{re} ch.), 18 avril 1991, *Pas.*, 1991, I, p. 740.
- Cass. (3^e ch.), 2 mars 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 589.
- Cass. (1^{re} ch.), 15 juin 2001, *Pas.*, 2001, p. 1142.
- Cass., 15 décembre 2006, *Pas.*, 2006, II, p. 2713.
- Cass. (1^{re} ch.), 18 mai 2007, *J.L.M.B.*, 2007, II, p. 1726.
- Cass., 3 avril 2009, *R.G.D.C.*, 2010, p. 505.
- Cass. (1^{re} ch.), 23 mai 2013, *R.W.*, 2013-2014, p. 1460 ; *J.L.M.B.*, 2014, p. 1223.
- Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *R.W.*, 2013-2014, p. 1460 ; *J.L.M.B.*, 2014, p. 1227.
- Cass. (1^{re} ch.), 12 juin 2014, *T.B.O.*, 2016, p. 303.
- Cass., 3 décembre 2015, *N.J.W.*, 2016, p. 578.

- Bruxelles, 12 avril 1894, *Pas.*, 1895, II, p. 134.
- Bruxelles, 18 mai 1921, *Rev. prat. not. b.*, 1921, p. 621.
- Bruxelles, 7 février 1957, *Ann. Not.*, 1956-1957, p. 217.
- Bruxelles, 2 juin 1958, *Pas.*, 1961, II, p. 92.
- Bruxelles, 8 avril 1964, inédit, cité par J. FONTEYN, « La renonciation à accession au sein du couple », *R.N.B.*, 2013, pp. 88.
- Bruxelles, 26 mai 1975, *R.N.B.*, 1976, p. 320.
- Mons (2^e ch.), 7 février 1978, *R.N.B.*, 1979, p. 297.
- Liège, 22 février 1980, *J.L.*, 1980, p. 169.
- Bruxelles, 2 avril 1980, *R.N.B.*, 1981, p. 364.
- Bruxelles (2^e ch.), 8 janvier 1986, *J.L.M.B.*, 1987, I, p. 17.
- Anvers, 21 janvier 1986, *R.W.*, 1986-1987, p. 1488.
- Liège, 7 juin 1989, *Cour. fisc.*, 1990, p. 204.
- Anvers, 28 novembre 1994, *R.G.F.*, 1995, p. 147.
- Mons, 4 mai 1998, *J.L.M.B.*, 1999, p. 444.
- Liège, 3 décembre 1998, *R.G.E.N.*, 2001, p. 91.
- Gand, 29 février 1999, *T.F.R.*, 1999, p. 874.
- Gand, 18 mars 1999, *F.J.F.*, 1999, p. 309.
- Gand, 11 mai 1999, *Rev. dr. rur.*, 1999, p. 158.
- Liège, 26 mai 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 110.
- Liège, 7 octobre 1999, *R.G.E.N.*, 2000, p. 39.
- Anvers, 6 mars 2002, *N.J.W.*, 2002, p. 25.
- Gand, 6 février 2003, *R.W.*, 2003-2004 p. 957.
- Gand, 26 mars 2004, *N.J.W.*, 2004, p. 1170.
- Gand (1^{re} ch.), 12 mai 2005, *R.G.D.C.*, 2007, p. 541.
- Anvers, 29 septembre 2005, *R.G.E.N.*, 2006, p. 17.
- Bruxelles, 27 septembre 2006, *T.F.R.*, 2007, p. 197.

- Mons, 12 janvier 2007, *F.J.F.*, 2009, p. 510.
- Gand, 25 avril 2007, *R.G.D.C.*, 2008, p. 554.
- Gand, 24 février 2009, *T.F.R.*, 2010, p. 274.
- Gand, 13 octobre 2009, *T.F.R.*, 2010, p. 290.
- Bruxelles, 17 mai 2011, *T.B.O.*, 2012, p. 112.
- Anvers, 27 septembre 2011, *N.F.M.*, 2011, p. 312.
- Bruxelles, 3 novembre 2011, *J.D.F.*, 2012, p. 45.
- Mons, 16 mars 2012, *Cour. fisc.*, 2012, p. 604.
- Gand, 2010/AR/2842, 20 juin 2013, *T. App.*, 2013, p. 55.
- Anvers, 8 octobre 2013, *F.J.F.*, 2014, p. 732, note de M. VAN de WYGAERT.
- Anvers, 17 décembre 2013, *Cour. fisc.*, 2014, p. 359, note de C. DE BRUYN.
- Anvers, 16 juin 2014, *N.J.W.*, 2015, p. 68, note de J. DEL CORRAL, « Een hypotheekhouder met lege handen ».
- Anvers, 4 janvier 2016, *N.J.W.*, 2016, p. 445.

- Malines, 9 mai 1878, *Pas.*, 1878, III, p. 347.
- Civ. Huy, 9 décembre 1925, *J.L.*, 1926, p. 16.
- Civ. Termonde, 7 avril 1928, *Pas.*, 1928, III, p. 247.
- Courtrai, 14 novembre 1947, *T. Not.*, 1950, p. 17.
- Civ. Bruxelles, 7 avril 1960, *Pas.*, 1961, III, p. 7 ; *R.G.E.N.*, 1960-1961, p. 345.
- Civ. Liège, 9 mars 1970, *J.L.*, 1970-1971, p. 76.
- Civ. Arlon, 8 novembre 1988, *R.G.E.N.*, 1991, p. 339.
- Bruges, 20 décembre 1993, *R.G.E.N.*, 1995, p. 59.
- Neufchâteau, 2 octobre 1996, *R.G.E.N.*, p. 22.
- Civ. Neufchâteau, 14 novembre 1997, *R.G.E.N.*, 1998, p. 31.
- Bruxelles, 25 mai 1999, *R.G.D.C.*, 2006, p. 390.
- Bruxelles, 26 octobre 2001, *T.F.R.*, 2002, p. 421.
- Hasselt, 23 octobre 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 324.
- Civ. Nivelles, 14 juin 2002, *R.G.E.N.*, 2002, p. 486.
- Civ. Termonde, 2 octobre 2003, *R.G.D.C.*, 2006, p. 544.
- Civ. Anvers, 22 octobre 2003, *T.F.R.*, 2005, p. 515.
- Civ. Termonde, 16 janvier 2004, *R.G.D.C.*, 2006, p. 234.
- Civ. Bruxelles, 2 février 2004, *T. Not.*, 2004, p. 406.
- J.P. Binche, 25 novembre 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 386.
- Yprès, 18 février 2005, *R.A.B.G.*, 2006, I, p. 756.
- Civ. Bruxelles, 7 avril 2005, *R.G.E.N.*, 2005, p. 441.
- Civ. Termonde, 25 juin 2009, *Rev. dr. rur.*, 2009, p. 245
- Civ. Gand, 30 avril 2009, *Cour. Fisc.*, 2009, p. 518.
- Civ. Bruxelles, 29 septembre 2011, *F.J.F.*, 2012, p. 810.
- J.P. Roulers, 29 juin 2006, *Rev. dr. rur.*, 2007, p. 163.
- J.P. Grâce-Hollogne, 6 janvier 2009, inédit, R.G. n°08A13, cité par P. LECOQ, « Superficie et emphytéose – Actualités législatives et jurisprudentielles », *in Les droits réels démembrés*, C.U.P., vol. 152, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 198.
- Civ. Namur, 20 juin 2012, *F.J.F.*, 2012, p. 1122.
- Civ. Anvers, 15 juin 2012, *Cour. fisc.*, 2012, p. 656.
- Civ. Gand, 19 février 2013, *Fiscologue*, 2013, n°1337, p. 13.
- Civ. Bruges, 8 janvier 2014, *Fiscologue*, 2014, n°1375, p. 10.

- Trib. Fam. Liège, div. Verviers (10^e ch.), 9 mars 2015, *Rev. trim dr. fam.*, 2016, p. 343.
- Déc. adm., 17 juin 1992, *R.N.B.*, 1993, p. 467.
- Déc. adm., 20 septembre 1995, *R.G.E.N.*, 1996, p. 69.
- Déc. adm., 28 janvier 2000, *R.G.E.N.*, 2001, p. 386.
- Déc. adm., 12 septembre 2007, *R.G.E.N.*, p. 354.
- Décision anticipée, n°2012.198, 19 juin 2012, *Fiscologue*, 2012, n°1314, p. 13.
- Décision anticipée, n°2014.348, 23 septembre 2014, *R.G.E.N.*, 2015, p. 79.
- Déc. adm., 7 septembre 2015, *Fiscologue*, 2015, n°1443, p. 15.

Doctrine belge

- BEATSE G., « De la validité de l'hypothèque concédée par le tiers constructeur », *Rev. prat. not. b.*, 1899, pp. 323-332.
- BERNARD N., DEWOLF V., « Fécondité du droit de superficie en vue de résoudre la crise du logement », *L'information immobilière*, 2008, n° 410, pp. 22-23.
- BERNARD N., « Le droit de superficie pour sortir de la crise du logement ? », *CountrySide Magazine* (revue de l'*European Landowners' Organization*), 2008, n° 104, pp. 8-9.
- BERNARD N., « La superficie et l'emphytéose comme pistes de solution à la crise du logement ? », *Les échos du logement*, 2010, n°1, pp. 1-11.
- BERNARD N., *Précis de droit des biens*, Louvain-La-Neuve, Anthémis, 2013.
- BRUYERE E., « Le droit d'enregistrement applicable dans l'hypothèse de la cessation anticipée du droit de superficie », in *En quête de fiscalité, et autres propos...*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 299-310.
- BOULY S., « Verkrijgende verjaring ten aanzien van constructies op of onder andermans grond », note sous Bruxelles, 23 novembre 2012, *R.G.D.C.*, 2015, p. 199.
- BOULY S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Anvers, Intersentia, 2015.
- BRACKE D., « Schoppenboer jagen in het recht van opstal ... Over de vroegtijdige beëindiging van het recht van opstal en enkele valkuilen », note sous Gand, 12 mai 2005, *R.G.D.C.*, 2007, pp. 547-553.
- CARETTE N., « De opstalwet (zowaar) gewijzigd », *T.B.O.*, 2014, p. 189.
- CARETTE N., « Actuele ontwikkelingen zakenrecht 2014 », in *Tendensen vermogensrecht 2015*, Anvers - Cambridge, Intersentia, 2015, pp. 43-89.
- CARTON de TOURNAI R., CHARLIER A., « Quelques considérations d'actualité sur l'emphytéose et la superficie », *J.T.*, 1971, pp. 69-72.
- CARTON de TOURNAI R., CHARLIER A., « Renaissance de l'emphytéose et de la superficie », in *Renaissance du phénomène contractuel*, Faculté de droit de Liège, Martinus Nijhoff, La Haye, 1971, pp. 131-197.
- CHANDELLE J.-M., v° Superficie, *R.G.D.C.*, compl. VII, Bruxelles, Bruylant, 1990.
- CULOT A., « Comment rendre opposable à l'administration fiscale une renonciation à l'accession », note sous Déc. adm., 28 janvier 2000, *R.G.E.N.*, 2001, p. 386.
- DE JONGHE S., « Technieken waarbij een bouwpromotor rechten op een onroerend goed verwerft », *T.V.V.*, 2006, pp. 629-671.
- DELACROIX Y., VAN DAMME N., « Le droit de superficie après la loi du 25 avril

- 2014 », *J.T.*, 2015, pp. 229-238 et 245-258.
- DELANNOY E., « La constitution d'un droit de superficie sur des bâtiments existants ne donne pas lieu à la perception du droit de vente », *B.S.J.*, 2015, p. 13.
 - DELI D., « Erfpacht en opstal : burgerrechtelijke aspecten », in *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Anvers – Apeldoorn, Maklu, 1998, pp. 37-73.
 - de MONTPELLIER F., « Usufruit, emphytéose et superficie. Limites de l'autonomie de la volonté et utilisation combinée », in *Onroerend goed als beleggingsinstrument – Juridische en fiscale aspecten / La stratégie immobilière – Aspects juridiques et fiscaux*, Gand, Larcier, 2003, pp. 1-46.
 - DE PAGE H., *Traité élémentaire de droit civil belge : principes - doctrine - jurisprudence*, avec la collaboration, pour la partie relative aux biens de R. DEKKERS, Les biens (deuxième partie), t. VI, Bruxelles, Bruylant, 1942.
 - DEPRET A., « Réhabiliter le droit de propriété par le droit de superficie », *Mouv. Comm.*, 2008, pp. 208-210.
 - DERINE R., VAN NESTE F., VANDERBERGHE H., *Zakenrecht*, vol. II – B, Gand, E. Story-Scientia, 1984.
 - DU FAUX H., « La renonciation à accession. Analyse et implications », *R.N.B.*, 1980, pp. 7-17.
 - ERNEUX P.-Y., « La propriété en volumes - Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *J.T.*, 2014, pp. 85-95.
 - ERNEUX P.-Y., « Les organisations juridiques relatives aux parkings privés détenus en pleine propriété », *Revue pratique de l'immobilier*, 2015, pp. 23-54.
 - FONTEYN J., « La renonciation à accession au sein du couple », *R.N.B.*, 2013, pp. 82-101.
 - GOSSELIN A., HERVE L., « Du sort des constructions et aménagements immobiliers réalisés par l'occupant », *R.B.N.*, 2006, pp. 190-242.
 - GOSSELIN A., HERVE L., « De quelques questions d'actualité au sujet de la superficie, une institution bientôt bicentenaire aux reliefs et contours encore incertains », *Rev. Dr. Ulg*, 2007/1, pp. 5-43.
 - GRILLET J., « Conventionele verzaking aan een recht van opstal », *T. Not.*, 1996, pp. 245-246.
 - HANSENNE J., « Les biens - Examen de jurisprudence (1970 à 1975) », *R.C.J.B.*, 1977, pp. 83- 191.
 - HANSENNE J., *Les biens - Précis*, t. II., Liège, éd. Collection Scientifique de la Faculté de Droit, 1996.
 - HANSENNE J., *La servitude collective, Modalité du service foncier individuel ou concept original ?*, Liège, Faculté de Droit, la Haye, Martinus Nijhoff, 1969.
 - HERVE L., « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *R.G.F.*, 2008, n° 6, pp. 3-27.
 - HEYVAERT A., « Beschouwingen over de afstand van het recht van natrekking en de horizontaal gescheiden onroerende eigendom », *T.P.R.*, 1964, pp. 333-349.
 - HOSSELET C. (d'après O. de CLIPPELE), « Pratique notariale - Emphytéose et superficie », *La Basoche*, n° 3, 2001, pp. 16-19.
 - LAURENT F., *Principes de droit civil*, t. VIII, Bruxelles – Paris, Bruylant-Christophe & C°, Editeurs – Librairie A. Marescq, Aîné, 1878.
 - LEBOUTTE J.-M., « L'octroi, par les communes, du droit de superficie », *Mouv. comm.*,

- 1979, pp. 365-366.
- LECOCQ P., « Superficie et emphytéose : questions d'actualité », in *Le point sur le droit des biens*, C.U.P., Liège, Formation Permanente C.U.P., 2000, pp. 131-156.
 - LECOCQ P., « Superficie, emphytéose et constructions », in *Zakenrecht / Droit des biens*, Bruxelles, La Charte, 2005, pp. 285-334.
 - LECOCQ P., « Superficie, servitude et interprétation : une anecdote », in *Liber Amicorum Paul Delnoy*, Bruxelles, Larcier, 2005, pp. 965-973.
 - LECOCQ P., « Superficie et emphytéose : aspects civils », *Guide juridique de l'entreprise - Traité théorique et pratique*, titre III, livre 34, Diegem, Kluwer, 2007, pp. 7-56.
 - LECOCQ P., « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », in *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, Liège, Anthémis, 2008, pp. 337-373.
 - LECOCQ P., « Superficie et emphytéose – Actualités législatives et jurisprudentielles », in *Les droits réels démembrés*, C.U.P., vol. 152, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 153-205.
 - LECOCQ P., BOUFLETTE S., SALVE A., « Les Biens », *Chron. not.*, vol. 48, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 17-137.
 - LECOCQ P., BOUFLETTE S., SALVE A., POPA R., « Le droit des biens. Les droits réels démembrés », *Chron. not.*, vol. 60, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 15-148.
 - LECOCQ P., BOUFLETTE S., « Les droits réels démembrés au services des parkings privés », *Revue pratique de l'immobilier*, 2015/2, pp. 55-104.
 - LECOCQ P., BOUFLETTE S., SALVE A., POPA R., *Manuel de droit des biens. Tome 2 Droits réels principaux démembrés*, Bruxelles, Larcier, 2016.
 - LEVIE P., *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications Universitaires de Louvain, 1951.
 - LITANNIE T., WATELET S., « Les démembrements de la propriété immobilière : aspects civils et fiscaux », in *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier*, Ed. 2012, Limal, Anthémis, 2012, pp. 9-119.
 - MASSAGER N., *Les bases du droit civil. Tome 2. Droit des biens, droits réels, théorie des suretés*, Précis de la faculté de droit et criminologie de l'ULB, Limal, Anthémis, 2013.
 - MASSIN I., « Emphytéose et superficie : à partir de quand l'augmentation des droits ? » *Fiscologue*, 2013, n°1348, pp. 8-10.
 - MEMETEAU G., *Droits des biens*, 9^e éd., Bruxelles, Larcier, 2016.
 - MEULEMANS D., « Vruchtgebruik, erfpacht en opstal als alternatief voor huur », in *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Anvers – Apeldoorn, Maklu, 1998, pp. 181-200.
 - MICHIELS D., « Het accessoir opstalrecht », *T. Not.*, 2007, pp. 213-227.
 - MOSTIN C., CULOT A., GOFFAUX B., THILMANY J., « Emphytéose et superficie – Aspects civils et fiscaux », *Rép. not.*, t. II, Les biens, livre VI, Bruxelles, Larcier, 2015.
 - MOSTIN C., NOTREDAME J., « Emphytéose et superficie – Formulaire », *Rép. not.*, t. II, Les biens, livre VI, Bruxelles, Larcier, 2016.
 - MOSTIN C., CULOT A., *L'emphytéose et la superficie*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2016.
 - MOSSELMANS S., « Etagegebouwen : opstal versus gedwongen mede-eigendom », note sous Cass., 3 avril 2009, *R.G.D.C.*, 2010, p. 505.
 - MUYLLE M., « Hoe lang duurt mijn recht van opstal ? », note sous Cass., 15 décembre 2006, *R. W.*, 2007-2008, p. 104.

- MUYLLE M., *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Anvers – Cambridge, Intersentia, 2012.
- MUYLLE M., « Tien jaar evoluties in het zakenrecht ! Mogen er nog ambities zijn ? », *T.B.O.*, 2012, pp. 257-263.
- PALMAERTS G., LEJEUNE I., MURRATH A., « Le droit de superficie », *Guide pratique de fiscalité*, Ced. Samsom, Diegem, 1996.
- PÉRILLEUX J., « Picasso... un classique ! À propos de la propriété des volumes dans l'espace », note sous Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *R.C.J.B.*, 2014, pp. 298-327.
- POETS J., « Vijftig jaar als maximumduur van zelfstandige opstalrechten : een te omzeilen probleem ? », *N.J.W.*, 2015, pp. 666-680.
- RENARD C., HANSENNE J., « Les biens - Examen de jurisprudence (1966 à 1969) », *R.C.J.B.*, 1971, pp. 99- 191.
- RENSON P.-P., « Les mines et la dissociation des propriétés du sol, du dessous et du dessus », obs. sous Cass., 6 janvier 2006, *J.T.*, 2006, pp. 464-466.
- RENSON P.-P., « Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession », *R.G.D.C.*, 2006, pp. 328-335.
- RENSON P.-P., « La propriété des volumes : tout sauf du vent », note sous Cass. (1^{re} ch.), 13 septembre 2013, *Le pli juridique*, 2014/10, pp. 5-10.
- RENSON P.-P., « La propriété immobilière », *Rép. not.*, t. II, Les biens, livre II², Bruxelles, Larcier, 2014.
- ROMAIN J.-F., *Chronique de jurisprudence 1998-2005 – Droits réels*, Bruxelles, Larcier, 2007.
- SAGAERT V., « Opstal en openbaar domein : een doorbraak », note sous Cass. 18 mai 2007, *R.W.*, 2007-2008, p. 737.
- SAGAERT V., « Ondergrondse constructies in het Belgische goederenrecht », in *Ondergrondse constructies in het Belgische en Nederlandse recht*, Anvers-Oxford, Intersentia, 2007, pp. 1-27.
- SAGAERT V., « Volume-eigendom – Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom », *T.P.R.*, 2009, pp. 21-95.
- SAGAERT V., *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014.
- SAGAERT V., APERS A., « Kroniek privaat bastgoedrecht (2010-2013) », in *Vastgoedrecht*, Bruges, La Chartre, 2014, pp. 1-24.
- SAGAERT V., BOULY S., « Een te restrictieve omschrijving voor het voorwerp van een opstalrecht », note sous Cass. 13 septembre 2013, *R.W.*, 2013-2014, pp. 1461-1463.
- SAGAERT V., BOULY S., « De hervorming van de Opstalweet : naar een uitbreiding van de stapelingsmogelijkheden », *R.W.*, 2014-2015, pp. 1003-1013.
- SAGAERT V., VERBEKE A.-L., *Goederenrecht*, Bruges, La Chartre, 2011.
- SANZOT E., *Les droits réels démembrés – Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, Bruxelles, Larcier, 2008.
- SNAET S., « Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed : erfpacht, opstal en vruchtgebruik », in *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gand, Larcier, 2008, pp. 47-99.
- TIMMERMANS R., « Horizontale splitsing in volumeperceken, het aantrekkende complement van appartementseigendom », *N.F.M.*, 2005, pp. 205-216.
- TIMMERMANS R., « Enkele bedenkingen over horizontale splitsing van eigendom, het zelfstandig recht van opstal, de tijdelijkheid en het verlangen naar de eeuwigheid »,

- N.F.M.*, 2009, pp. 35-48.
- ULRICI X., « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers : emphytéose, superficie, usufruit », *R.G.E.N.*, 2014, pp. 222- 256.
 - VAN CROMBRUGGE S., « Un usufruit peut-il être requalifié en droit de superficie ? », *Fiscologue*, 2010, n°1208, pp. 6-8.
 - VAN DAMME N., « Comment assurer une coexistence des parties privées et publiques dans un même ensemble bâti ? », in *Travaux publics, acquisitions et locations immobilière par l'Administration*, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 449-478.
 - VANDEBURIE A., VAN DAMME N., « L'imbrication du domaine public dans ds grands ensembles bâtis : contraintes et solutions (?) », *Revue pratique de l'immobilier*, 2015, pp. 269-298.
 - VANDENBERGHE H., VIAENE T., « Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal », *T.B.O.*, 2006, pp. 34-55.
 - VANDYCK D., « Modification de la loi sur le droit de superficie », *Notamus*, 2014, pp. 46-49.
 - VAN MOLLE M, « L'acquisition du terrain par le promoteur-lotisseur - Options, condition suspensive ou renonciation à accession », *Revue pratique de l'immobilier*, 2013, pp. 107-171.
 - VAN MUYLDER A., VERSTAPPEN J., « Problèmes actuels relatifs au droit d'accession, à la renonciation à ce droit et au droit de superficie », *R.G.E.N.*, 1992, pp. 369-411.
 - VAN OEVELEN A., « Overeenkomsten op basis van het recht van erfpacht en het recht van opstal. Onroerende leasing : een theoretisch kader », in *Oude en nieuwe rechtsfiguren : erfpacht, opstal, onroerende leasing, time-sharing*, Anvers, Kluwer rechtswetenschappen, 1990, pp. 1-67.
 - VERSTAPPEN J., « Een onverwacht opstalrecht bij overdracht van delen van een gebouw aan verschillende personen », note sous Yprès, 18 février 2005, *R.A.B.G.*, 2006, I, p. 756.
 - VERHEYDEN K., « Voortijdige afstand van onroerende zakelijke rechten », *T.F.R.*, 2003, pp. 3-12.
 - VERHEYDEN K., « Verlenging van onroerende zakelijke rechten », *N.F.M.*, 2012, pp. 222-239.
 - VERHEYDEN-JEANMART N., COPPENS Ph., MOSTIN C., « Examen de jurisprudence (1989 à 1998). Les biens », *R.C.J.B.*, 2000, pp. 90-91.
 - VERHEYDEN-JEANMART N., MOSTIN C., « Jouissance d'immeubles : bail et conventions voisines », in *Aspects récents du droit des contrats*, Bruxelles, éd. Jeune Barreau, 2001, pp. 93-154.
 - VERHEYDEN-JEANMART N., « De la propriété », *J.T.*, 2004, pp. 279-281.
 - VERHEYDEN-JEANMART N., RENSON P.-P., « La propriété et les enjeux urbanistiques du troisième millénaire - La propriété des volumes », in *Le Code civil entre ius commune et droit privé européen – Etudes réunies et présentées par A. Wijffels*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 333-358.
 - Von KUEGELGEN M., « L'évolution de la domanialité publique à la lumière des divisions horizontales et verticales de la propriété. Constats et perspectives », *Revue pratique de l'immobilier*, 2008, pp. 75-91.
 - WERDEFROY F., « Beschouwingen over de onroerende natrekking, het recht van

- erfpacht, het recht van opstal, en het verlot tot bouwen », *T.P.R.*, 1983, pp. 293-342.
- WILLEMOT C., « De oude dame krijgt een facelift – Uitbreiding van het toepassingsgebied van de opstalwet en de relevantie van de wijziging voor de notariële praktijk », *N.F.M.*, 2014, pp. 222-231.

Doctrine française

- BERGEL J.-L., « Propriété et droits réels », *REDRIM*, 1991, pp. 186-191.
- CHAPUT J.-C., « La commission de la copropriété et la construction en volumes », *REDRIM*, 2008, pp. 388-392.
- de BESOMBES-SINGLA P., « Droit de superficie et construction en volumes », in *Pratique et évolution de la copropriété*, 73^e Congrès des notaires de France, Strasbourg, 1976, pp. 539-668.
- de LAMBERTYE-AUTRAND M.-C., « Biens – Classification tripartite des immeubles – Immeuble par nature », *JurisClasseur Civil Code*, art. 517 à 521, fascicule unique, 10 avril 2014, mis à jour au 23 février 2015.
- DROSS W., *Droit des biens*, 2^e éd., coll. Domat. Droit privé, Paris, L.G.D.J., 2014.
- GAUDEMET Y., « Les constructions en volume sur le domaine public », in *L'évolution contemporaine du droit des biens*, Troisièmes Journées René Savatier, PUF, Paris, 1991, pp. 135-154.
- GOUBEAUX G., « Abstraction et réalisme dans la détermination de l'objet de la propriété immobilière (à propos du découpage de l'espace en volumes cessibles) », in *Études dédiées à Alex Weill*, Dalloz- Litec, 1983, pp. 279-294.
- LAFOND J., « Volumes et copropriété », *La Semaine Juridique*, Edition Notariale et Immobilière, n°37, 14 septembre 2007, 1246.
- LE RUDULIER N., « Division en volumes – Nature et principes », *JurisClasseur Construction -Urbanisme*, fasc. 107-10, 1^{er} novembre 2016.
- MARTY J.-P., *La dissociation juridique de l'immeuble contribution à l'étude du droit de superficie*, Paris, L.G.D.J., 1979.
- MORELON F., « Aspects techniques et pratiques de la division en volumes », *REDRIM*, 1999, pp. 502-504.
- PERINET-MARQUET H., « Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé », *REDRIM*, 2009, pp. 16-22.
- RIPERT G., *Les forces créatrices du droit*, Paris, L.G.D.J., 1955.
- SAVATIER R., « La propriété de l'espace », *Dall.*, 1965, chron. XXXV, pp. 213-218.
- SAVATIER R., « Communication de M. R. SAVATIER, sur la propriété de l'espace », in *La croissance des villes et son influence sur le régime juridique de la propriété immobilière*, Université de Liège, 1966, pp. 382- 399.
- SAVATIER R., « La propriété des volumes dans l'espace et la technique juridique des grands ensembles immobiliers », *Dall.*, 1976, chron. XVIII, pp. 103-110.
- SIZAIRE D., « Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis », *La Semaine Juridique*, Edition générale, n°50, 14 décembre 1988, 3367.
- SIMLER P., « La création de l'ouvrage complexe – Ouvrages complexes et droit de propriété », *REDRIM*, 1999, pp. 489-495.
- TERRE F., SIMLER P., *Droit civil - Les biens*, 9^e éd., Dalloz, Paris, 2014.
- THERY P., « Ouvrage complexe et relations entre propriétaires », *REDRIM*, 1999, pp.

496-501.

- TOMASIN D., « L'évolution de la propriété immobilière », in *L'évolution contemporaine du droit des biens, Troisièmes Journées René Savatier*, PUF, Paris, 1991, pp. 47- 68.

Source internet

- Equipes Populaires, *Le droit de superficie : un remède à la crise du logement ?*, écrit par C. BENEDETTO, Mars 2011, consultable sur : [http://www.equipespopulaires.be/IMG/pdf/3 - Claudia B -
Le droit de superficie.pdf](http://www.equipespopulaires.be/IMG/pdf/3_Claudia_B_-_Le_droit_de_superficie.pdf)
- Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, *La commune d'Etterbeek brade ses propriétés*, 14 avril 2006, consultable sur : <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article95>

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

