

Master de spécialisation en notariat  
Etienne BEGUIN

**Consultation juridique**

*La renonciation au droit d'accession  
et ses modalités*

Audrey SEMINERIO

Année académique 2017-2018  
Université catholique de Louvain  
Louvain-La-Neuve

## Introduction

L'accession, selon laquelle toutes constructions érigées sur un fonds appartiennent en propriété au propriétaire de ce fonds, est un mécanisme juridique qui a connu de multiples évolutions sur le plan de son application<sup>1</sup>. En effet, comme l'énonce F. ISTAS : « *Les nécessités économiques, la diversité des situations et la fécondité d'imagination des hommes ont pour effet de donner à l'accession une portance et des modalités d'application imprévisibles à l'époque du Code civil* »<sup>2</sup>. En considération de ces propos, nous choisissons de dédier cette consultation à la question de la renonciation au droit d'accession.

Ainsi, dans la pratique, il n'est pas rare qu'un promoteur immobilier et un propriétaire foncier recourent à cette technique lorsque leur projet tend à la construction d'un immeuble à appartements destinés à la vente.

Dans cette hypothèse, tant le promoteur que le propriétaire foncier sont parties à l'acte de base. En outre des différents volets habituels<sup>3</sup> qu'il comprend, cet acte de base établit spécifiquement la renonciation au droit d'accession<sup>4</sup> et reprend l'engagement du propriétaire à vendre les quotités de terrain correspondant aux lots privatifs qui seront ultérieurement vendus<sup>5</sup>.

Cette formule présente des avantages : pour le promoteur en ce qu'il ne doit pas financer l'achat du terrain et pour le propriétaire foncier de par le fait que son fonds est valorisé par des constructions<sup>6</sup>.

Nous nous posons alors la question de savoir quelles sont les modalités à prévoir dans une telle configuration juridique ? Comment organiser les droits et devoirs de chacun : la possibilité d'hypothéquer, la responsabilité pour troubles de voisinage, le respect des obligations de la loi Breyne ou encore comment pallier certains événements comme la saisie ou la faillite de l'un des protagonistes ?

---

<sup>1</sup> L'accession est régie par les articles 546, 551 et suivants du Code civil.

<sup>2</sup> F. ISTAS, « Réflexions sur le droit d'accession », *Rev. not.*, 1967, p. 270.

<sup>3</sup> Savoir la division de l'immeuble en lots privatifs avec leur quotité de parties communes qui comprennent notamment le terrain, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

<sup>4</sup> Liège (7<sup>e</sup> ch.), 11 janvier 2017, *J.L.M.B.*, 2017, p. 933 ; J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, « L'accession », *Rép. not.*, t. II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994, n° 205 ; 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.*, 1992, p. 389.

<sup>5</sup> Sur l'engagement du propriétaire foncier de céder la propriété des quotités de terrain lors des ventes à intervenir, il est en pratique, fréquemment recouru au mécanisme de l'option d'achat. Ainsi, le promoteur se voit garantir une promesse effective du propriétaire foncier ; J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 205.

<sup>6</sup> R. DE BRIEY, « La promotion immobilière et la loi Breyne », *Revue pratique de l'immobilier*, 2008, p. 137 ; J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 205 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 388.

# **Chapitre 1 : La renonciation au droit d'accession**

## **Section 1 : Une définition**

La renonciation au droit d'accession est une dérogation au régime de l'accession. Elle consiste comme son appellation l'indique, à ce qu'un propriétaire foncier renonce à devenir propriétaire des constructions réalisées par un tiers sur son fonds. Par ce biais, les effets de l'accession sont alors reportés dans le temps.

## **Section 2 : La naissance d'un droit de superficie**

Par le passé, il eut diverses controverses sur la nature du droit issu d'une telle renonciation au droit d'accession. La Cour de cassation a depuis le 19 mai 1988<sup>7</sup> tranché la question et consacré la naissance d'un droit de superficie. Elle a écarté définitivement les diverses théories impliquant la création d'un droit personnel, d'une servitude ou encore d'un droit réel *sui generis*<sup>8</sup>. La solution retenue fut adoptée unanimement par la doctrine et la jurisprudence de fonds.

Dans l'hypothèse étudiée, il faut considérer que le droit de superficie concédé au promoteur-superficiaire est subordonné au régime instauré par la loi du 10 janvier 1824 relative au droit de superficie<sup>9</sup>. Loi principalement supplétive, elle laisse une marge de manœuvre considérable aux rédacteurs de conventions, ce qui leur permet d'élaborer un contrat au plus proche de leurs exigences.

Seul l'article 4 est impératif et limite la dissociation de la propriété à une durée de cinquante ans. Cependant, au regard de l'objectif poursuivi qui est la vente de l'ensemble des lots, ce terme ne pose aucunement problème, en ce qu'en pratique, le délai prévu par convention est relativement plus court.

## **Section 3 : L'opposabilité aux tiers**

Afin d'être opposable aux tiers, la convention de renonciation au droit d'accession doit être transcrite à la conservation des hypothèques<sup>10</sup>. Ainsi une convention sous seing privé demeure valable mais n'est efficace qu'entre parties<sup>11</sup>. Au vu des circonstances développées ultérieurement, nous soulignons, dès à présent, l'importance de cette formalité.

---

<sup>7</sup> Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 19 mai 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 1142.

<sup>8</sup> C. MOSTIN, A. CULOT, *L'emphytéose et la superficie*, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2016, p. 151.

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

<sup>10</sup> Art. 3 de la loi du 10 janvier 1824, précitée ; J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 236 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 375.

<sup>11</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 236 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 375.

## Chapitre 2 : Les modalités de la renonciation au droit d'accession

### Section 1 : L'hypothèque : objet et créancier

#### §1 Dans le chef du propriétaire foncier

Lors de l'élaboration de la convention de renonciation au droit d'accession, le propriétaire foncier peut être confronté à deux situations distinctes selon que le fonds fasse l'objet ou non d'une hypothèque.

##### A. Première hypothèse

La première hypothèse vise un terrain qui a fait l'objet d'une convention de renonciation au droit d'accession (temps 1), et sur lequel, le propriétaire foncier souhaite prendre, ultérieurement, une hypothèque (temps 2).

Le traitement de celle-ci diffère selon que la renonciation au droit d'accession soit ou non opposable aux tiers en ce que cela exerce une incidence sur l'étendue de l'assiette de l'hypothèque<sup>12</sup>.

Dans cette hypothèse, par l'opposabilité de la convention, seul le fonds est hypothéqué. Titulaire d'un droit réel, le propriétaire foncier conserve le droit d'hypothéquer son bien, en cours de convention, pour autant qu'il ne porte pas atteinte aux droits conférés au promoteur-superficiaire<sup>13</sup>.

Il en va, cependant, autrement au terme de la convention. En effet, l'accession ayant produit ses effets, les constructions sont devenues la propriété du propriétaire foncier. L'article 45, alinéa 3 de la loi hypothécaire règle cette situation et prévoit que « l'hypothèque s'étend aux améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué »<sup>14</sup>.

*A contrario*, si la convention n'a pas été transcrite, l'hypothèque a pour objet non seulement le fonds mais aussi les constructions réalisées<sup>15</sup>.

##### B. Deuxième hypothèse

La deuxième hypothèse concerne un terrain hypothéqué (temps 1), sur lequel le propriétaire foncier renonce à son droit d'accession (temps 2).

---

<sup>12</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 222.

<sup>13</sup> A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 394.

<sup>14</sup> A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 394.

<sup>15</sup> Art. 45, alinéa 3 de la loi hypothécaire ; F. ISTAS, *o.c.*, p. 272.

En vertu l'article 45, alinéa 3 de la loi hypothécaire, l'hypothèque prise sur le terrain s'étend aux constructions et ce, peu importe que la convention ait été transcrite ou non, en ce qu'elle constitue un événement ultérieur à la constitution de l'hypothèque<sup>16</sup>. A cet égard, la question d'un recours du promoteur-superficiaire envers le propriétaire foncier peut se poser<sup>17</sup>. En effet, celui-ci voit ses constructions grevées par une hypothèque destinée à garantir des créanciers qui ne sont pas les siens.

Afin d'éviter pareil cas de figure, il est envisageable que le propriétaire foncier obtienne l'engagement de son créancier hypothécaire de ne pas étendre l'assiette de l'hypothèque prise aux constructions réalisées par le promoteur<sup>18</sup>.

En doctrine, il s'est posé la question de savoir si la renonciation au droit d'accession emporte une diminution de la sûreté donnée au créancier hypothécaire ?<sup>19</sup> Certains sont de cet avis, et ne permettent une convention de renonciation au droit d'accession qu'avec l'accord du créancier<sup>20</sup>. D'autres, *a contrario*, estiment qu'autoriser la construction sur le fonds participe à une augmentation de valeur du bien, et par conséquent, également de celle de la sûreté<sup>21</sup>. À toutes fins de prudence, il est donc conseillé au propriétaire foncier de s'entretenir sur ce point avec son créancier.

### C. La saisie par le créancier hypothécaire du propriétaire foncier

Ces distinctions faites sont en corrélation directe avec la saisie opérée par le créancier hypothécaire du propriétaire foncier. En effet, selon l'assiette de l'hypothèque, le créancier pourra faire valoir ses droits de façon plus ou moins étendue.

Ainsi, lorsque l'hypothèque a pour objet le terrain, seule une saisie immobilière sur le fonds peut être pratiquée, et cela, sans inquiéter les constructions du promoteur<sup>22</sup>. Cela a pour conséquence que lors de la vente subséquente d'un lot, la quote-part du prix relative au terrain est réservée au créancier saisissant.

---

<sup>16</sup> Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 15 juin 2001, *Pas.*, 2001, II, p. 1142 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *o.c.*, p. 179.

<sup>17</sup> A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 391.

<sup>18</sup> M. VAN MOLLE, « L'acquisition du terrain par le promoteur-lotisseur - Options, condition suspensive ou renonciation à accession », *Revue pratique de l'immobilier*, 2013, p. 144.

<sup>19</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 222 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 391.

<sup>20</sup> A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 391.

<sup>21</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 222.

<sup>22</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 222, 224 ; M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 144 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 395.

A l'inverse, lorsque l'hypothèque s'est étendue au fonds et aux constructions, le prix issu de la vente d'un lot revient dans son intégralité au créancier saisissant<sup>23</sup>.

Une hypothèse particulière concerne un propriétaire foncier qui renonce à son droit d'accession, en contrepartie duquel il lui est attribué un lot privatif<sup>24</sup>. En cas de saisie pratiquée à son égard, lors des ventes réalisées, le prix des quotités relatives au fonds et au lot qui lui était destiné échoit au créancier saisissant.

## §2 Dans le chef du promoteur

Concernant le promoteur-superficiaire, sa situation diffère selon que l'on se positionne en cours de convention ou à son terme.

### A. En cours de convention

Pendant la durée de la convention, le promoteur peut hypothéquer son droit et les constructions qu'il a érigées<sup>25</sup>. Ce droit lui est conféré, notamment par l'article 2 de la loi de 1824. Toutefois, cette loi étant supplétive, la possibilité d'hypothéquer laissée au promoteur peut être modalisée dans la convention. Ainsi, une telle faculté peut être notamment, subordonnée à l'accord du propriétaire foncier ou encore lui être déniée<sup>26</sup>.

Quant au créancier hypothécaire du promoteur, ce dernier peut pratiquer une saisie immobilière sur les constructions<sup>27</sup>. En pratique, lors de la vente des lots, la quotité du prix relative à ces constructions lui revient. Il nous faut, toutefois, nuancer ce propos. En considération de certaines hypothèses exposées concernant le propriétaire foncier, le créancier du promoteur entre alors en concours avec le créancier du propriétaire foncier. Il faut alors se référer au principe selon lequel l'inscription la plus ancienne prime la plus récente, ce qui influence la façon dont il est rempli de ses droits lors de la répartition du prix des constructions<sup>28</sup>.

### B. Au terme de la convention

Une autre question se pose au terme de la convention. Le principe veut que le sort de cette hypothèque suive celui de la convention, de ce fait, lorsque celle-ci prend fin, l'hypothèque s'éteint aussi<sup>29</sup>. Les constructions qui n'ont pas été vendues, par l'accession, relèvent du

---

<sup>23</sup> M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 144.

<sup>24</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 209.

<sup>25</sup> Art. 45 *bis* de la loi hypothécaire ; J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 221, 225.

<sup>26</sup> A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 393.

<sup>27</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 225.

<sup>28</sup> Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 15 juin 2001, *Pas.*, 2001, II, p. 1142 ; J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 222 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *o.c.*, p. 179.

<sup>29</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 152, 225 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 393.

patrimoine du propriétaire foncier. A cet égard, la loi de 1824 prévoit, en son article 6, une indemnité calculée sur la valeur de celles-ci au profit du promoteur. Il convient, afin de poursuivre notre raisonnement, de distinguer deux hypothèses selon que la dette hypothécaire ait été ou non remboursée.

*a) La dette est remboursée*

Si la dette est remboursée, cela ne pose pas de problème particulier pour le propriétaire foncier. Toutefois, l'inscription prise sur les constructions persiste dans le chef du propriétaire foncier. Il faut, dès lors, veiller à obtenir l'accord de mainlevée du créancier hypothécaire<sup>30</sup>.

*b) La dette n'est pas remboursée*

La solution est toute autre dans l'hypothèse où la dette n'a pas été encore remboursée. Les droits du créancier du promoteur sont, en vertu de l'article 28 de la loi hypothécaire, reportés sur l'indemnité<sup>31</sup>. Le créancier doit alors donner l'accord de mainlevée de l'inscription et c'est par le biais d'une saisie-arrêt qu'il peut recouvrer ses droits<sup>32</sup>.

Il est donc conseillé pour le propriétaire foncier de s'informer correctement quant au bénéficiaire de cette indemnité, sous peine de devoir la déboursier une seconde fois<sup>33</sup>. Il faut encore préciser que le créancier d'un promoteur qui ne réclame pas ou qui souhaite renoncer à son indemnité, peut agir par l'action paulienne au nom de ce dernier pour récupérer ladite indemnité.

Cependant, pour les raisons énoncées précédemment, la convention peut également prévoir l'absence de toute indemnité<sup>34</sup>. Dans cette hypothèse, la clause, en ce qu'elle est opposable au créancier, ne lui permet pas de faire valoir ses droits<sup>35</sup>.

## **Section 2 : La responsabilité : loi Breyne et troubles de voisinage**

### *§1 Le respect des obligations de la loi Breyne*

Qu'en est-il de l'application de la loi Breyne, lorsque le promoteur et le propriétaire foncier procèdent à la vente des lots, alors que ceux-ci sont en construction ou à construire ?

---

<sup>30</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 225.

<sup>31</sup> Liège (7<sup>e</sup> ch.), 11 janvier 2017, *J.L.M.B.*, 2017, p. 933 ; J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 225 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 395.

<sup>32</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 225 ; C. MOSTIN, A. CULOT, *o.c.*, p. 178 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 396.

<sup>33</sup> A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 395.

<sup>34</sup> Bruxelles (1<sup>re</sup> ch.), 26 mai 1975, *Rev. prat.*, 1976, p. 321 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 383.

<sup>35</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 225 ; M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 144 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 396.

#### A. Quant au propriétaire foncier

La majorité de la doctrine considère qu'il n'incombe pas au propriétaire foncier de respecter les obligations de la loi Breyne<sup>36</sup>. Cela se justifie par le fait que le propriétaire foncier n'est pas propriétaire des constructions réalisées ou à réaliser, et par voie de conséquence, il ne dispose pas sur celles-ci des diverses prérogatives qui découlent de ce droit de propriété<sup>37</sup>. Partant, son engagement ne concerne que la cession des quotités relatives au fonds<sup>38</sup>.

Ainsi, la cession du terrain est une opération distincte de la cession des constructions, qui n'est pas soumise à la loi Breyne, et ce également dans l'hypothèse la plus fréquente, où ces opérations sont reprises au sein du même acte de vente<sup>39</sup>. Cependant, R. DE BIREY énonce différentes critiques, qui prises en considération, pourraient aboutir à une remise en question de cette solution<sup>40</sup>.

#### B. Quant au promoteur

Au vu de ce qui a été exposé précédemment, l'opération que réalise le promoteur, qui consiste en la vente d'appartements en voie de construction ou à construire, est visée par le champ d'application de la loi Breyne. Il revient donc à ce dernier d'en assurer le respect.

Par ailleurs, le recours à la technique de la renonciation au droit d'accession n'empêche pas de satisfaire au prescrit de l'article 4 de la loi qui prévoit notamment un transfert immédiat de la propriété des constructions réalisées aux candidats acquéreurs. Cela s'explique par le fait que le promoteur, par le droit de superficie dont il est titulaire, est propriétaire de ses constructions<sup>41</sup>.

#### §2 La responsabilité du chef de troubles de voisinage

Tous deux titulaires de droits réels sur un immeuble susceptible de générer des troubles de voisinage, se pose la question de savoir qui du promoteur ou du propriétaire foncier peut être responsable sur base de l'article 544 du Code civil ?

---

<sup>36</sup> R. DE BRIEY, *o.c.*, p. 138 ; M. DONNAY, « Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction », *R.G.E.N.*, 1971, p. 436 ; A. RENARD, P. VAN DER SMISSEN, *La loi Breyne*, Bruxelles, Nemesis, 1989, p. 63.

<sup>37</sup> R. DE BRIEY, *o.c.*, p. 139 ; A. RENARD, P. VAN DER SMISSEN, *o.c.*, p. 63.

<sup>38</sup> J.-M. CHANDELLE, « Le système de la loi Breyne », *Rép. not.*, Tome VII, La vente, Livre 6, Loi Breyne, Bruxelles, Larcier, 1996, n° 31.

<sup>39</sup> R. DE BRIEY, *o.c.*, p. 139 ; M. DONNAY, *o.c.*, p. 436.

<sup>40</sup> Il énonce notamment que l'acte de vente présente comme vendeur, tant le propriétaire foncier que le promoteur, que tous deux sont parties à l'acte de base et finalement, que le consentement de l'acquéreur porte sur l'achat des constructions avec la quotité du terrain afférente, l'un n'allant pas sans l'autre. R. DE BRIEY, *o.c.*, p. 138 ; Voir également en ce sens, A. RENARD, P. VAN DER SMISSEN, *o.c.*, p. 64.

<sup>41</sup> J.-M. CHANDELLE, v° Superficie, *R.G.D.C.*, compl. VII, Bruxelles, Bruylant, 1990, n°83.

#### A. Quant au propriétaire foncier

Concernant le propriétaire foncier, la réponse semble controversée. Certains estiment qu'il peut être tenu pour responsable uniquement dans la mesure où celui-ci collabore au développement des constructions<sup>42</sup>. Par conséquent à défaut de toute association<sup>43</sup>, voire de tout intérêt<sup>44</sup> du propriétaire foncier quant au projet de construction, ce dernier échappe à toute responsabilité. Or, les hypothèses, où le propriétaire foncier ne bénéficie pas d'un intérêt financier, ne fusse que par la plus-value réalisée lors de la vente de la quotité de terrain relative à chaque lot privatif, semblent plutôt rares.

Tandis que d'autres s'opposent à cette conception et dénoncent cet élargissement du champ d'application de la théorie des troubles de voisinage<sup>45</sup>. O. JAUNIAUX défend à ce propos, l'idée d'une dérive dans l'application de cette théorie par rapport à la situation d'un propriétaire foncier qui vend son fonds à un promoteur plutôt que de lui consentir une renonciation au droit d'accession<sup>46</sup>.

Face à cette évolution de la jurisprudence, dont la solution peut être incertaine, il semble prudent d'insérer dans la convention de renonciation au droit d'accession une clause de décharge de responsabilité, notamment pour troubles de voisinage, au profit du propriétaire foncier. Une telle clause ne peut empêcher les tiers-voisins d'agir contre celui-ci, mais elle lui permet néanmoins, de pouvoir se retourner ensuite contre le promoteur<sup>47</sup>.

#### B. Quant au promoteur

La situation du promoteur reçoit, quant à elle, une solution unanime au sein de la doctrine et de la jurisprudence. En effet, nul ne doute que sa responsabilité pour troubles de voisinage peut être engagée sur la base de l'article 544 du Code civil<sup>48</sup>. La jurisprudence a d'ailleurs précisé que ce dernier le demeure en cas de ventes ultérieures des lots<sup>49</sup>.

---

<sup>42</sup> Civ. Bruxelles (3<sup>e</sup> ch.), 18 avril 1978, *J.T.*, 1978, p. 478. En l'espèce, cela vise la collaboration entre le propriétaire foncier et le promoteur à l'acte de base et aux démarches relatives au permis, le mandat de vendre accordé au promoteur par le propriétaire foncier et également l'attribution d'un lot privatif au propriétaire foncier.

<sup>43</sup> Bruxelles, 16 janvier 1976, *R.J.I.*, 1976, p. 59 cité par J. HANSENNE, « Examen de jurisprudence (1976 à 1981) – Les biens », *R.C.J.B.*, 1984, p. 112.

<sup>44</sup> Anvers, 26 juin 1985, *Entr. Et Dr.*, 1991, p. 360, où l'intérêt financier suffit à rendre le propriétaire foncier responsable.

<sup>45</sup> R. DE BRIEY, *o.c.*, p. 139 ; O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », in *Les troubles de voisinage*, 4 points de vue, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007/2, pp. 121-122.

<sup>46</sup> O. JAUNIAUX, *o.c.*, p. 121.

<sup>47</sup> Civ. Bruxelles (3<sup>e</sup> ch.), 18 avril 1978, *J.T.*, 1978, p. 478.

<sup>48</sup> O. JAUNIAUX, *o.c.*, p. 117 ; M. MARCHAL, B. DEVOS, « Les assurances du promoteur », in *La promotion immobilière*, Limal, Anthemis, 2016, p. 111.

<sup>49</sup> Cass, 23 décembre 1971, cité par Y. HANNEQUART, *Les droits de la construction*, Bruxelles, Bruylant, 1974, p. 221 ; Cass (1<sup>re</sup> ch.), 20 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 1014 ; O. JAUNIAUX, *o.c.*, p. 117.

### **Section 3 : La faillite**

#### *§1 La faillite du propriétaire foncier*

##### A. En cours de convention

La déclaration de faillite du propriétaire foncier, en cours de convention, a plusieurs conséquences. La première consiste en ce que le curateur prenne une inscription hypothécaire sur l'ensemble des biens immeubles du failli<sup>50</sup>. L'étendue de cette inscription<sup>51</sup> et l'incidence que ses suites exercent sur les droits du promoteur varient selon l'opposabilité ou non aux tiers de la convention de renonciation au droit d'accession<sup>52</sup>. A ce sujet, nous renvoyons à ce que nous avons exposé précédemment. *Cfr. Section 1, §1, C.*

##### B. Au terme de la convention

Se pose alors la question du sort de l'indemnité éventuelle que le propriétaire foncier doit au promoteur pour les lots qui, au terme de la convention, n'ont pas été vendus ? Le promoteur dans cette situation, peut faire valoir ses droits sur la masse faillie en tant que simple créancier chirographaire<sup>53</sup>. En effet, le droit de rétention dont il est titulaire ne lui confère pas de privilège.

Afin de se prémunir de tous risques, les parties peuvent organiser, dans la convention, la possibilité pour le promoteur de prendre une inscription hypothécaire sur le fonds du propriétaire foncier en vue de garantir ses droits à l'indemnité<sup>54</sup>.

#### *§2 La faillite du promoteur*

##### A. En cours de convention

A l'instar de la faillite du propriétaire foncier, la faillite du promoteur débute par la prise par le curateur d'une inscription hypothécaire sur ses biens immeubles<sup>55</sup>. Nous renvoyons dès lors à ce qui a été précédemment exposé quant aux suites du raisonnement. *Cfr. Section 1, §2, A.*

Nous indiquons, toutefois, une précision. Dans le cas où les constructions ont fait l'objet d'une hypothèque, le créancier hypothécaire peut faire valoir ses droits sur celles-ci sans entrer en concours avec les autres créanciers<sup>56</sup>.

---

<sup>50</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 229.

<sup>51</sup> Quant à ce, nous remarquons que les constructions peuvent faire l'objet de l'inscription hypothécaire dans l'éventualité où la convention de renonciation au droit d'accession est annulée, par exemple, lorsqu'elle est signée en cours de période suspecte.

<sup>52</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 229 ; M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 144.

<sup>53</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 229.

<sup>54</sup> Une telle solution est également envisageable et favorable au promoteur en cas de saisie par les créanciers du propriétaire foncier. J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 230.

<sup>55</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 232.

<sup>56</sup> A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 397.

## B. Au terme de la convention

Nous renvoyons, à ce propos, à ce qui fut expliqué antérieurement<sup>57</sup>. *Cfr. Section 1, §2, B., b).*

## C. La faillite du promoteur : une condition résolutoire

Eriger la faillite du promoteur en condition résolutoire de la convention peut être intéressant pour le propriétaire foncier, particulièrement quand celui-ci s'est investi dans le projet immobilier<sup>58</sup>. En effet, mettre fin à la convention et par conséquent faire jouer l'accession, a pour avantage que les constructions deviennent sa propriété, les droits des créanciers étant reportés sur l'indemnité éventuellement due.

Cette clause peut indéniablement constituer un atout, lorsqu'elle est combinée avec une clause prévoyant l'absence d'indemnité. Cependant, la doctrine est partagée quant à la pleine efficacité d'un tel arrangement conventionnel. Certains considèrent cette possibilité pour autant que la convention soit opposable aux créanciers<sup>59</sup>, alors que d'autres estiment que cela peut être contesté par le curateur au titre de donation indirecte<sup>60</sup>.

## Conclusion

Ainsi, comme le dit F. ISTAS, l'évolution apportée au régime de l'accession, et par voie de conséquence, le développement de la renonciation à ce droit, nous semble particulièrement intéressants en ce qu'ils participent en la création de nouvelles techniques juridiques.

La renonciation au droit d'accession, devenue incontournable dans la pratique notariale, présente l'avantage d'une certaine souplesse par sa capacité de modulation au regard des cas auxquels elle est confrontée. C'est pourquoi, dans cette consultation, nous avons souhaité pour chaque hypothèse rencontrée énoncer une réponse concrète tant sur le plan théorique que pratique. A cette fin, nous proposons en annexe, un ensemble de modèles de clauses élaborées par différents auteurs de doctrine.

---

<sup>57</sup> A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 398.

<sup>58</sup> Une telle clause est envisageable en ce que l'article 9 de la loi de 1824 permet de déterminer conventionnellement toute cause d'extinction du droit de superficie. J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 233 ; M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 155 ; A. VAN MUYLDER, J. VERSTAPPEN, *o.c.*, p. 397.

<sup>59</sup> M. VAN MOLLE, *o.c.*, p. 155.

<sup>60</sup> J. HANSENNE, L. ROUSSEAU, *o.c.*, n° 233.

## Annexe : Modèles de clauses<sup>61</sup>

### **1. Clauses relatives à l'hypothèque**

#### **A. Quant au propriétaire foncier**

##### Variante 1 : Bien quitte et libre

Le propriétaire foncier 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 propriétaire foncier

Le propriétaire foncier 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.

#### **B. Quant au promoteur**

##### Variante 1 : Hypothèque autorisée avec le consentement du propriétaire foncier

Le promoteur-superficiaire ne pourra hypothéquer son droit et les constructions qu'il aura réalisées qu'avec le consentement préalable et écrit du propriétaire, sans toutefois que celui-ci n'entraîne d'engagement personnel ou réel du propriétaire ; dans ce cas, l'hypothèque constituée ne grèvera donc que le droit du promoteur et/ou les constructions qu'il aura réalisées.

##### Variante 2 : Hypothèque autorisée sans condition

Le promoteur-superficiaire a la faculté d'hypothéquer son droit et les constructions qu'il aura réalisées, sans qu'une autorisation du propriétaire foncier soit nécessaire.

##### Variante 3 : Hypothèque non autorisée

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

---

<sup>61</sup> Extraits, adaptés par nos soins, 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 ; L. ROUSSEAU, « Copropriété - Renonciation à accession au profit du promoteur, avec engagement de cession de quotes-parts dans le terrain au fur et à mesure de la cession des lots privatifs », *Rép. not.*, Tome II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1995, Modèle 9 ; M. VAN MOLLE, « L'acquisition du terrain par le promoteur-lotisseur - Options, condition suspensive ou renonciation à accession », *Revue pratique de l'immobilier*, 2013, pp. 161-171.

## **2. Clauses relatives à l'indemnité**

### 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 promoteur-superficiaire aura réalisées sur le terrain seront acquises par le propriétaire foncier, sans indemnité.

### Variante 2 : Paiement d'indemnité

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

## **3. Clauses relatives à la responsabilité**

La présente autorisation n'engage aucunement la responsabilité du propriétaire, les constructions envisagées étant aux entiers frais, risques et périls du promoteur pré-qualifié, en ce compris ceux résultant de la garantie décennale.

Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet des constructions à élever devront être vidées par le promoteur à ses frais, risques et périls sans l'intervention du propriétaire, le promoteur assumant lui-même toutes les conséquences des condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre le propriétaire, en raison de sa qualité de propriétaire du fonds.

(...)

De manière générale, le promoteur assumera seul les responsabilités liées à l'obtention de permis et/ou autorisations généralement quelconques nécessaires en ce compris tout recours éventuel, l'édification des ouvrages, la vente des constructions, et plus généralement, toute opération inhérente au projet immobilier à réaliser sur le fonds (en ce compris la responsabilité du chef de troubles du voisinage – article 544 du Code civil –) et ce, à l'entière décharge du propriétaire et sans recours contre celui-ci, rien excepté ni réservé.

Le promoteur souscrira toute police d'assurance utile dans ce cadre.

Dans l'hypothèse où la loi Breyne serait d'application dans le cadre du projet en cause, le promoteur s'engage à respecter scrupuleusement toutes et chacune de ses dispositions et à en

assumer toutes les conséquences éventuelles, à l'entière décharge du propriétaire et sans recours aucun contre celui-ci.

#### **4. Clause relatives à la faillite**

« Le présent contrat est résilié de plein droit, sans mise en demeure préalable :

- en cas de faillite du promoteur ;
- (...) »

#### **5. Clause relative à l'inscription hypothécaire conventionnelle**

À la sûreté des droits du promoteur, estimés pour l'inscription à prendre à ..... euros et de tous frais de poursuites et d'exécution et autres débours non privilégiés par loi, estimés à ..... euros, le propriétaire foncier déclare affecter en hypothèque, au profit du promoteur, qui déclare accepter, le terrain sur lequel les constructions seront érigées par le promoteur.

## Table des matières

### **Introduction**

### **Chapitre 1 : La renonciation au droit d'accession**

#### **Section 1 : Une définition**

#### **Section 2 : La naissance d'un droit de superficie**

#### **Section 3 : L'opposabilité aux tiers**

### **Chapitre 2 : Les modalités de la renonciation au droit d'accession**

#### **Section 1 : L'hypothèque : objet et créancier**

##### *§1 Dans le chef du propriétaire foncier*

- A. Première hypothèse
- B. Deuxième hypothèse
- C. La saisie par le créancier hypothécaire du propriétaire foncier

##### *§2 Dans le chef du promoteur*

- A. En cours de convention
- B. Au terme de la convention
  - a) *La dette est remboursée*
  - b) *La dette n'est pas remboursée*

#### **Section 2 : La responsabilité : loi Breynne et troubles de voisinage**

##### *§1 Le respect des obligations de la loi Breynne*

- A. Quant au propriétaire foncier
- B. Quant au promoteur

##### *§2 La responsabilité du chef de troubles de voisinage*

- A. Quant au propriétaire foncier
- B. Quant au promoteur

#### **Section 3 : La faillite**

##### *§1 La faillite du propriétaire foncier*

- A. En cours de convention
- B. Au terme de la convention

##### *§2 La faillite du promoteur*

- A. En cours de convention
- B. Au terme de la convention
- C. La faillite du promoteur : une condition résolutoire

### **Conclusion**

### **Annexe : Modèles de clauses**

### **Table des matières**

### **Bibliographie**

## Bibliographie

### **Législation**

- Art. 544 ; 546 ; 551-555 ; 577-2 du Code civil.
- Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie, *Journ. Off. des Pays-Bas*, XIX, n°13, 1824.
- Art. 28 ; 45 ; 45 *bis* de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, *M.B.*, 22 décembre 1851.

### **Jurisprudence**

- Cass., 23 décembre 1971, cité par Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction*, Bruxelles, Bruylant, 1974, p. 221.
- Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 20 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 1014.
- Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 19 mai 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 1142 ; *Rev. Not.*, 1988, p. 473.
- Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 15 juin 2001, *Pas.*, 2001, II, p. 1142 ; *R.W.*, 2001-2002, p. 308, note de V. SAGAERT, « Het conflict tussen de hypotheekhouder van de opstalhouder en de hypotheekhouder van de grondeigenaar ».
  
- Bruxelles (1<sup>re</sup> ch.), 26 mai 1975, *Rev. prat.*, 1976, p. 321.
- Bruxelles, 16 janvier 1976, *R.J.I.*, 1976, p. 59 cité par J. HANSENNE, « Examen de jurisprudence (1976 à 1981) – Les biens », *R.C.J.B.*, 1984, p. 112.
- Anvers, 26 juin 1985, *Entr. Et Dr.*, 1991, p. 360.
- Liège (7<sup>e</sup> ch.), 11 janvier 2017, *J.L.M.B.*, 2017, p. 933.
  
- Civ. Bruxelles (3<sup>e</sup> ch.), 18 avril 1978, *J.T.*, 1978, p. 478.

### **Doctrine**

- CHANDELLE J.-M., v° Superficie, *R.G.D.C.*, compl. VII, Bruxelles, Bruylant, 1990.
- CHANDELLE J.-M., « Le système de la loi Breyne », *Rép. not.*, Tome VII, La vente, Livre 6, Loi Breyne, Bruxelles, Larcier, 1996.
- de BRIEY R., « La promotion immobilière et la loi Breyne », *Revue pratique de l'immobilier*, 2008, pp. 127-162.
- de LEVAL G., « Copropriété accessoire et forcée (règle spéciale) », *Rép. not.*, Tome XIII, La procédure notariale, Livre 2, Saisie immobilière, Bruxelles, Larcier, 2011.
- DONNAY M., « Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction », *R.G.E.N.*, 1971, pp. 425 et s.
- DU FAUX H., « La renonciation à accession. Analyse et implications », *R.N.B.*, 1980, pp. 7-17.
- FONTEYN J., « La renonciation à accession au sein du couple », *R.N.B.*, 2013, pp. 82-101.
- HANSENNE J., « Examen de jurisprudence (1976 à 1981) – Les biens », *R.C.J.B.*, 1984, pp. 52-174.

- HANSENNE J., de LEVAL G., « L'indissociabilité du bien privatif et de la quote-part dans les biens communs en matière de copropriété forcée (577 bis, §9, C. Civ.) », *Rev. prat.*, 1988, pp. 450-459.
- HANSENNE J., ROUSSEAU L., « L'accession », *Rép. not.*, t. II, Les biens, Livre 1, Accession, Bruxelles, Larcier, 1994.
- HANSENNE J., *Les biens - Précis*, t. II., Liège, éd. Collection Scientifique de la Faculté de Droit, 1996.
- ISTAS F., « Réflexions sur le droit d'accession », *Rev. not.*, 1967, pp. 270-275.
- JAUNIAUX O., « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », in *Les troubles de voisinage*, 4 points de vue, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007/2, pp. 117 et s.
- KOHL B., « Les contrats immobiliers. La promotion immobilière et la loi Breyne », in *Chroniques notariales*, sous la dir. De Y.-H. LELEU, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 217-266.
- LEVIE P., *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Louvain, Publications Universitaires de Louvain, 1951.
- MARCHAL M., DEVOS B., « Les assurances du promoteur », in *La promotion immobilière*, Limal, Anthemis, 2016, pp. 105-143.
- MOSTIN C., CULOT A., *L'emphytéose et la superficie*, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2016.
- RENARD A., van der SMISSEN P., *La loi Breyne*, Bruxelles, Nemesis, 1989.
- 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.
- WATELET P., « Formalités particulières aux actes relatifs à la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction », *R.N.B.*, 1972, pp. 6-14.