

Faculté de droit et de criminologie

L'impact de la réforme du droit des biens de 2020 sur la durée du droit d'emphytéose

Avec l'illustration du cas de Louvain-la-Neuve

Auteur : Vincent VERSCHAEVE

Promoteur : Étienne BEGUIN

Année académique 2022-2023

Master en Droit à finalité justice civile et pénale

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Remerciements

Ce mémoire marque la fin de mon master en droit. Un parcours à la fois long et enrichissant.

Avant tout, je souhaite remercier mon promoteur, Monsieur Etienne Beguin, pour son accompagnement et ses conseils tout au long de ce mémoire.

Je souhaite également remercier Monsieur Nicolas Cordier, dont les réponses éclairantes à mes interrogations ont considérablement contribué à approfondir et à améliorer la qualité de ce mémoire.

Je souhaite ensuite chaleureusement remercier mon amie, Mathilde Vancamp, pour sa précieuse relecture.

Enfin, j'aimerais remercier mes proches pour leur soutien indéfectible tout au long de ces études, avec une pensée particulière à ma compagne, Naomi.

Introduction

En date du 1^{er} septembre 2021, le nouveau Livre 3 du Code civil est entré en vigueur. Ce nouveau Livre a été instauré à la suite de la réforme de 2020, et plus précisément de la loi du 04 janvier 2021. Préparée par la commission ministérielle de réforme du droit des biens, (composée des professeurs universitaires Vincent Sagaert et Pascale Lecocq), cette réforme est apparue dans une optique d' « *une approche intégrée du droit des biens, une instrumentalisation du droit des biens, une modernisation du droit des biens, une flexibilisation du droit des biens, et une approche approfondie de droit comparé du droit des biens* »¹.

Dans le but de suivre la ligne directrice d'intégration du droit des biens, le législateur a opté pour la consolidation du régime des droits réels au sein d'un même Livre, actuellement éparpillé dans le Code civil ou dans des lois spéciales². C'est dans le cadre de cet objectif que, le droit d'emphytéose, un droit réel démembré jusqu'à présent réglementé par une loi néerlandaise, sera désormais incorporé dans le nouveau Livre 3. Effectivement, étant donné que le législateur du Code civil de 1804 manifestait une aversion pour les démembrements de la propriété, l'introduction du droit d'emphytéose dans le système juridique belge s'est réalisée grâce à la loi du 10 janvier 1824, conjointement à sa loi sœur relative au droit de superficie.

Initialement reconnu à l'époque romaine en tant que forme de « location » à long terme offrant au preneur le temps nécessaire pour rentabiliser ses investissements, l'emphytéose s'intégrait dans un cadre rural, bien éloigné du contexte actuel. Aujourd'hui, largement répandu en Belgique, ce droit réel évolue dans un contexte très différent : son utilisation est devenue centrale pour les développements immobiliers, comme l'a illustré l'UCLouvain lors de la construction de la ville de Louvain-la-Neuve.

En raison de cette évolution du contexte, les dispositions en vigueur, provenant de la loi néerlandaise de 1824, n'étaient plus adaptées pour répondre aux besoins contemporains. Étant principalement axée principalement sur la flexibilisation, la réforme vise à rendre ce

¹ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 5.

² *Ibid.*

concept juridique plus attractif en introduisant des dispositions novatrices. En effet, à la suite de celle-ci, le législateur a décidé de réduire la durée minimale de l'emphytéose passant alors de 27 à 15 ans, d'ajouter la possibilité de conclure un droit d'emphytéose perpétuel, non limité par la durée maximale de 99 ans ou encore, de codifier la possibilité de proroger le contrat d'emphytéose. En résumé, l'objectif était de corriger des dispositions désuètes, de combler les lacunes et de codifier des nouveautés attractives. Nous verrons également au fil du mémoire, les similitudes grandissantes avec le droit de superficie à la suite de la réforme.

Puisqu'il s'agit du seul droit réel d'usage possédant une durée minimale, le droit d'emphytéose sera au centre de ce mémoire avec un regard tourné sur sa durée. Ce mémoire sera divisé en trois parties.

Lors du premier Titre (**Titre 1**), il sera question d'évoquer les origines de ce droit, de sa création à l'époque romaine jusqu'à notre époque, désormais codifié et depuis peu régit par le nouveau Livre 3 du Code civil. Lors de titre, la définition, de nature impérative, sera mise en avant et les changements la concernant (réalisés à la suite de la réforme) seront analysés. Ensuite, objet de notre travail, le second Titre analysera en profondeur la durée de l'emphytéose (**Titre 2**). Alors qu'une comparaison entre l'ancien régime et le nouveau sera accomplie en ce qui concerne la durée minimale et celle maximale, nous analyserons ensuite la prorogation et le renouvellement. De plus, il sera également question de s'intéresser à une nouveauté : la possibilité d'accomplir un droit d'emphytéose perpétuel. Pour continuer ce titre, nous nous intéresserons à la clause novatoire (notamment utilisé à Louvain-la-Neuve), au caractère de l'article 3. 169 du Code civil et au droit transitoire. Finalement, le troisième et dernier Titre de ce mémoire se concentrera sur l'étude de cas de la ville universitaire de Louvain-la-Neuve (**Titre 3**). Établie sur le droit d'emphytéose lors de sa fondation, lui permettant de croître exponentiellement, Louvain-la-Neuve est aujourd'hui reconnue en tant que ville à part entière. Dans ce Titre, nous analyserons l'impact de la réforme sur le droit d'emphytéose au sein de cette ville.

TITRE 1. L'évolution du droit d'emphytéose

Ce Titre aura pour objectif d'évoquer l'histoire de l'actuel droit d'emphytéose. Dans un premier chapitre (**chapitre 1**), nous aborderons sa naissance afin de comprendre l'origine et la raison d'être de ce droit. Ensuite, dans un second chapitre (**chapitre 2**), il sera question de mettre en lumière la légifération de ce concept juridique. Finalement, le dernier chapitre (**chapitre 3**) sera consacré à la réforme du droit des biens ainsi qu'aux conséquences de celle-ci sur le droit d'emphytéose, ce qui permettra de faire une comparaison entre l'ancienne et la nouvelle définition du droit d'emphytéose.

Chapitre 1. Origine

Avant d'étudier le cadre normatif du droit d'emphytéose ainsi que les changements amenés par la réforme du droit des biens, il est important de comprendre la création de ce droit et dès lors de retracer l'histoire de l'emphytéose, de sa création au monde jusqu'au moment de sa codification.

L'emphytéose, connue à présent en droit des biens, tient son origine du droit romain et plus précisément de la Rome antique durant laquelle celle-ci existait sous l'appellation « emphyteusis ». Cette période était marquée par la volonté d'expansion et d'hostilité des terres agricoles³. Ce concept avait donc à cette époque une vocation plus spécifique en comparaison à celle que nous connaissons de nos jours. En effet, en grec ancien, étymologiquement, le terme « emphytéose » pouvait être traduit par « planter » ou plus précisément par « améliorer par des plantations »⁴. Cela peut interpeller lorsque l'on connaît la visée qu'à le droit d'emphytéose de nos jours. Ces traductions évoquaient la volonté de donner de la valeur à des terres abandonnées par l'Homme et qui, le plus souvent, étaient des terres appartenant à des villes ou ordres religieux⁵. Son caractère de longue durée voire perpétuelle, permettait aux empereurs d'avoir une forte politique agraire en mettant en avant le développement des terres agricoles⁶. Afin de

³ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2017, p. 391.

⁴ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI, Bruxelles, Bruylant, 1942, p. 592, n°698.

⁵ M. MUYLLE et S. SNAET, « Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal », in *Erfpacht en opstal*, Anvers, Intersentia, 2018, p. 4, n°7.

⁶ « Ayant un caractère de longue durée, voir illimitée, l'emphytéose permet d'avoir une véritable politique agraire et de mettre en valeur des terres vierges, de développer des cultures exigeant des investissements non rentables à

mettre cela en place, la solution de « louer » les terres pour une longue durée semblait des plus opportunes. Du reste, c'était intéressant pour les deux parties : d'une part, pour le propriétaire foncier puisqu'il voyait ses terres utilisées et entretenues, outre la contrepartie financière, et d'autre part pour le preneur, appelé également « emphytéote », ne voulant pas un rendement immédiat, puisqu'il disposait de la possibilité d'exploiter des terres et d'en recueillir les fruits sur un long terme⁷. Initialement perçus comme de simples baux prolongés, leur durée illimitée ainsi que les pouvoirs accordés aux preneurs pour maximiser la rentabilité de leurs terres ont conduit à l'émergence d'un nouveau droit réel⁸.

Concernant les caractéristiques en droit romain, le droit d'emphytéose s'établissait habituellement sur des propriétés rurales et le propriétaire des terres se voyait octroyer un « canon », de la part du preneur⁹. Loin de l'idée du loyer d'un bail, le canon est une redevance périodique, d'ordre recognitive ou encore symbolique. Ce canon permettait au bailleur emphytéotique de faire reconnaître son droit de propriété¹⁰ En échange de ce canon, le preneur se voyait octroyer des terres sur lesquelles il avait le droit de cultiver durant une certaine période, assez longue pour qu'elle soit rentable, expliquant la durée minimale de ce droit d'emphytéose¹¹. Une autre caractéristique de l'époque était que ce droit était le plus souvent perpétuel, contrairement à la législation qui régira plus tard la matière, qui quant à elle instaurera une durée maximum de nonante-neuf ans¹².

Les siècles se sont écoulés et, bien que certains détails aient varié, l'idée générale resta la même. L'emphytéose a été, à titre d'exemple, grandement utilisée lors de la période coloniale permettant aux colonisateurs de rendre fertiles des terres fraîchement acquises sans devoir être sur place et dès lors sans devoir s'en occuper soi-même¹³.

court termine ou de mener d'importants travaux d'irrigation. » R. ROBAYE, *Le droit romain*, 5^e éd., Louvain-la-Neuve, Academia, 2016, p. 182.

⁷ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose », in *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme* (sous la dir. de N. Bernard et V. Defraiteur), 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 299.

⁸ R. ROBAYE, *Le droit romain*, *op. cit.*, p. 182.

⁹ *Ibid.*, p. 182.

¹⁰ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose », *op. cit.* p. 297.

¹¹ V. DEFRAITEUR, « L'emphytéose 'version 2020' en 20 questions », in *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthémis, 2021, p. 260, n°9.

¹² Bien qu'un droit d'emphytéose perpétuel soit revenu lors de la réforme en 2020 (C. civ., art. 3. 169).

¹³ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 391 ; I. DURANT, *Droit des biens*, Précis de la Faculté de droit et de Criminologie de l'Université catholique de Louvain, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 361.

Ne consistant ni en location, compte tenu du fait que l'emphytéote a un droit réel sur le bien, ni en une vente, compte tenu du fait que l'emphytéote n'aliène pas définitivement le bien, l'emphytéose est devenue un contrat *sui generis*¹⁴ au V^{ème} siècle¹⁵.

Il est évident que cette ancienne conception ne reflète plus l'usage actuel du droit d'emphytéose, bien que les villes et les communes demeurent les premières utilisatrices de ce droit. Nous verrons par la suite que ce droit d'emphytéose aura fortement évolué pour en devenir de plus en plus un concept utilisé dans le cadre d'un aménagement du territoire¹⁶ ou encore pour le développement de projets immobiliers¹⁷.

Chapitre 2. Légifération

Quelques siècles plus tard, lors de l'adoption du Code Napoléon de 1804, la propriété était conçue comme un moyen de libération par le fait d'exercer, sur un espace déterminé, une entière liberté. À cette époque, cette vision de la propriété avait eu pour effet que le législateur avait une aversion pour les démembrements de la propriété. Le droit d'emphytéose, grevant la propriété d'autrui, représente un droit réel démembré ce qui explique son absence dans le Code civil de 1804 pour éviter d'encourager l'utilisation des démembrements de la propriété¹⁸.

Dès 1804, si des questions concernant les droits réels de propriété se posaient, ces derniers étaient consacrés aux articles 552 et 553 du Code Civil de 1804, appelé de nos jours « ancien Code civil », dans une section intitulée « Du droit d'accession relativement aux choses immobilières »¹⁹.

Il a fallu attendre quelques années et plus précisément 1824, pour que ce droit soit légiféré, alors que le législateur des Pays-Bas était en rédaction du Code civil. En effet, le droit d'emphytéose vu le jour avec la loi du 10 janvier 1824 qui vient réglementer ce droit à côté du Code civil de 1804. C'est à la même date que fut adoptée la loi sur le droit de superficie, un

¹⁴ Contrat à part entière, réductible à un aucun autre contrat.

¹⁵ R. ROBAYE, *Le droit romain, op. cit.*, p. 182.

¹⁶ Nous verrons le cas de Louvain-la-Neuve à la fin de ce mémoire (Cfr. Titre 3).

¹⁷ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose » *op. cit.*, p. 297.

¹⁸ I. DURANT, *Droit des biens, op. cit.*, p. 363.

¹⁹ B. PIRLET, « Titre 7. Droit d'emphytéose », in *Le nouveau droit des biens* (sous la dir. de P. LECOCQ et al.), 1^{er} éd., Bruxelles, Larcier, 2020, p. 321.

autre droit réel démembré. Ce droit de superficie, quant à lui, a pour objectif de dissocier de façon temporaire la propriété des futures constructions/plantations de la propriété du fonds sur lequel sont érigées ces dernières²⁰. En définitive, c'est lors de l'indépendance de la Belgique en 1830, que ces lois sœurs de 1824 ont rejoint l'ordre juridique belge à côté du Code civil de 1804.²¹

Concernant le contenu de la loi codifiant le droit d'emphytéose, celle-ci comprenait dix-huit articles qui étaient supplétifs de volonté, à l'exception de la disposition ayant trait à la durée²². Cette dernière avait un caractère impératif, ce qui manifestait de l'essentialité du caractère temporaire de ce droit d'emphytéose.

Peu utilisée au début de sa codification et plutôt existante pour régler des situations exceptionnelles, c'est à partir des années soixante du vingtième siècle que cette loi se voit utilisée afin de mettre en place divers montages immobiliers²³ et dès lors dans un usage totalement différent de son usage primitif. Ce concept juridique a en effet commencé à ce moment à avoir une attention particulière pour plusieurs raisons.

Concernant le régime fiscal d'abord, il est très avantageux d'opter pour le bail emphytéotique pour la raison qu'une cession ou une constitution d'un droit d'emphytéose est soumise à des droits d'enregistrement au faible taux de 2%²⁴ sur le prix. En effet, il s'agit d'un faible têt comparé à une cession à titre onéreux en pleine propriété qui, quant à elle, est soumise à un taux sur le prix de soit 10% soit 12,5%, dépendant de la Région²⁵. De plus, encore plus fiscalement avantageuse, une emphytéose constituée sur un bien du domaine public bénéficierait d'une gratuité des droits d'enregistrement²⁶. Nous verrons d'ailleurs l'évolution à ce sujet, sachant qu'il n'était initialement pas possible de constituer un droit réel sur un bien

²⁰ I. DURANT, *Droit des biens*, op. cit., p. 407 ; Loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie *précitée*, art. 1^{er}.

²¹ P. LECOCQ, « 4. Emphytéose et superficie : questions choisies », in *Droits réels d'usage : controverse et réforme*, Limal, Anthemis, 2022, p. 160.

²² Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *Journal officiel du Royaume des Pays-Bas*, 21 janvier 1824, art. 17.

²³ P. LECOCQ, « 4. Emphytéose et superficie : questions choisies », *op. cit.*, p. 160.

²⁴ Code wallon des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, Art. 83, al. 1, 3^o.

²⁵ 12, 5% en Région Wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale et 10% en Région flamande (B. PIRLET, « Titre 7. Droit d'emphytéose », in *Le nouveau droit des biens* (sous la dir. de P. LECOCQ et al.), 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2020, p. 322.

²⁶ Code des droits d'enregistrement, art. 161, 2^o.

du domaine public en raison du caractère indisponible et dès lors inaliénable de celui-ci²⁷. Nous verrons que les choses ont bien évolué par la suite²⁸.

Ensuite, dans l'intérêt des deux parties, l'utilisation de l'emphytéose permet, d'une part, d'éviter l'utilisation de la réglementation sur les baux commerciaux qui est bien plus contraignante et, d'autre part, de recourir facilement au crédit grâce à la possibilité d'hypothéquer le droit d'emphytéose²⁹.

Une autre raison concernait les entités privées et publiques pour lesquelles il était intéressant d'utiliser cet outil juridique afin de conserver une maîtrise sur le territoire et son aménagement. En effet, encore aujourd'hui, il est très intéressant pour l'aménagement public comme peut le démontrer la construction de la ville de Louvain-la-Neuve par l'UCLouvain. Par sa rapidité et son expansion, cette ville ne peut qu'être satisfaite du recours à ce droit sur son territoire³⁰.

Finalement, c'est également grâce au caractère supplétif de la quasi-totalité³¹ de cette loi que l'utilisation de ce mécanisme juridique a pris énormément d'intérêt permettant dès lors aux utilisateurs d'assouplir le régime de ce droit selon leur gré³². En effet, en dehors de l'article 2, lequel concerne la durée du droit, qui était de nature impérative, le reste des dispositions dispose d'un caractère supplétif. Ceci qui implique que les parties peuvent y déroger et adapter le régime du droit selon leurs souhaits.

Toutes ces raisons expliquent l'expansion de son utilisation en Belgique. On note en exemple, l'utilisation du bail emphytéotique pour la réalisation des développements de centres commerciaux³³, le développement d'une politique de logement par les pouvoirs publics³⁴ ou encore le développement d'institutions scolaires³⁵. Finalement, objet de ce travail, l'Université

²⁷ J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. 1, coll. Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, Liège, 1996, p. 141, n°123 ; B. PIRLET, « Titre 7 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 340.

²⁸ Cfr. Titre 2, Chapitre 3.

²⁹ B. PIRLET, « Titre 7 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 322.

³⁰ Cfr. Titre 3.

³¹ A l'exception de l'article 2 (Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose *précitée*, art. 17.)

³² A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 300.

³³ R. CARTON DE TOURNAI et A. CHARLIER, « Renaissance de l'emphytéose et de la superficie », in *Renaissance du phénomène contractuel*, La Haye, Martinus Nijhoff, 1971, p. 138.

³⁴ N. BERNARD, « L'emphytéose et la superficie comme pistes de solution à la crise du logement ou « c'est dans les vieilles casseroles... » », *Les Echos du logement*, 2010, p. 4.

³⁵ K. VERHEYDEN, « Erfpachtcontracten binnen het onderwijs », *T.O.R.B.*, 2004-2005, p. 308.

catholique de Louvain également, a opté pour cet outil juridique pour le développement de Louvain-la-Neuve.³⁶

Le problème étant que cette loi néerlandaise de 1824, restant inchangée alors que le droit d'emphytéose était largement utilisé, ne répondait plus aux besoins de la période actuelle et ce, malgré la loi de 2014³⁷, qui concernait en général le droit de superficie. Des changements étaient, en conséquence, nécessaires. De fait, nonobstant caractère hautement adaptable de l'ancien régime³⁸, la réforme apportée par lieu à la loi du 4 février 2020, laquelle a intégré le nouveau Livre 3 dans le Code civil, était dès lors pour le moins attendue. En effet, certaines choses manquées de précisions, des débats existants en doctrine et jurisprudence attendaient une réponse légale, ou encore en raison de certaines lacunes, il devenait opportun de compléter la législation à certains points.

Chapitre 3. La réforme (loi du 4 février 2020)

La loi de 1824, texte vieux de près de deux siècles et ayant créé l'emphytéose dans un objectif rural, nécessitait fortement une mise à jour surtout à la vue de son importante utilisation depuis une cinquantaine d'années dans les projets immobiliers de toutes sortes en Belgique. L'objectif étant de répondre aux besoins de plus de flexibilité ainsi qu'à une sécurité juridique ex ante, lignes directrices de la réforme du droit des biens³⁹.

Pour donner suite à cela, la loi du 4 février 2020 n'a pas seulement souhaité reformer une partie du Code civil mais a également voulu s'attaquer aux lois sœurs de 1824 respectivement celle du droit d'emphytéose⁴⁰ et celle du droit de superficie⁴¹. Cette réforme a tout simplement abrogé ces deux lois précitées et les a mises à jour en les intégrant dans le nouveau Livre 3 du Code civil complétant ainsi la liste limitative des droits réels⁴². Le droit d'emphytéose est désormais réglé par le Titre 7 « Droit d'emphytéose » du nouveau Code civil,

³⁶ I. DURANT, *Droit des biens*, op. cit., p. 365.

³⁷ Loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice, M. B., 05 mai 2014, p. 39065.

³⁸ I. DURANT, *Droit des biens*, op. cit., p. 365.

³⁹ P. LECOCQ et V. SAGAERT, *La réforme du droit des biens*, Bruges, die Keure / La Charte, 2019, p. 340.

⁴⁰ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *Journal officiel du Royaume des Pays-Bas*, 21 janvier 1824.

⁴¹ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, *Journal officiel du Royaume des Pays-Bas*, 21 janvier 1824.

⁴² N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthémis, 2022, p. 569.

et plus précisément aux articles 3. 167 à 3. 176, alors que le Titre 8 concerne, quant à lui, son proche voisin, le droit de superficie.

La réforme du droit des biens, plus spécifiquement la loi du 4 février 2020, a apporté des modifications substantielles au droit d'emphytéose sur plusieurs aspects, principalement de nature supplétive. Il est particulièrement pertinent de se concentrer sur la définition et la durée, en raison de leur caractère non-dérogeable⁴³. En effet, au vu du caractère supplétif concernant la quasi-totalité des dispositions de l'ancien régime, les parties avaient déjà la possibilité, avant l'entrée en vigueur de cette réforme, de prévoir des clauses dérogeant à celles-ci.

Alors que l'objet de ce travail concerne plus spécifiquement la durée du droit d'emphytéose, il reste tout de même opportun d'examiner la nouvelle définition de ce droit ainsi que les différences avec celle de l'ancien régime.

Sous le régime de la loi du 10 janvier 1824, le droit d'emphytéose était défini comme suit : « *l'emphytéose est un droit réel, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en argent, soit en nature, en reconnaissance de son droit de propriété* »⁴⁴.

Désormais, la nouvelle définition consacre que le « *Le droit d'emphytéose est un droit réel d'usage conférant un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble par nature ou par incorporation appartenant à autrui. L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure ; il peut, sauf clause contraire, modifier la destination de l'immeuble.* »⁴⁵.

Après lecture de cette définition, il paraît intéressant d'approfondir quelques aspects de celle-ci. Après avoir abordé le caractère impératif de cette définition (**section 1**), nous évoquerons les différents changements entre la nouvelle et l'ancienne définition (**section 2**) tels que : les prérogatives de l'emphytéote (§1), la disparition du canon (§2), la possibilité de conclure une

⁴³ Cfr. Titre 2, Chapitre 5.

⁴⁴ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose *précitée*, art. 1^{er}, al. 1^{er}.

⁴⁵ C. Civ, art. 3. 167.

emphytéose sur un immeuble par nature ou par incorporation (§3), le fait que l'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble (§4) et finalement le droit pour ce dernier de modifier la destination de l'immeuble (§5).

Section 1. Caractère impératif de la définition

Il est avant tout primordial de mentionner le fait que la définition du droit d'emphytéose est un texte impératif et auquel il n'est, dès lors, pas possible pour les parties de déroger. En effet, l'article 3.1 du Code civil intitulé « Droit supplétif » énonce que « *les parties peuvent déroger aux dispositions du présent livre, sauf s'il s'agit de définitions ou si la loi en dispose autrement* ». À la lecture de cet article, nous comprenons que le législateur a prévu deux exceptions au caractère supplétif du Livre 3. D'abord, lorsque la loi prévoit expressément que la disposition n'est pas supplétive et ensuite, lorsque cela concerne les définitions. L'exception se rapportant aux définitions vise dès lors celles des concepts juridiques d'un système de droit réel fermé comme le prévoit l'article 3.3 du Code civil. En effet, cette disposition prévoit que ces droits réels proviennent uniquement de la création du législateur et prévoit également une liste limitative de ces droits réels. Parmi les droits réels énumérés au sein de cette liste, on peut retrouver le droit d'emphytéose⁴⁶. Par conséquent, chaque droit réel mentionné par cette disposition est défini de manière impérative, tandis que sa mise en œuvre demeure souple pour les éléments additionnels.⁴⁷

Ce caractère impératif de la définition montre la première évolution par rapport à la loi de 1824 qui, quant à elle, n'avait pas ce caractère. Au contraire, la loi néerlandaise stipulait que toutes les dispositions étaient supplétives de volonté, en dehors de son article 2 qui concernait la durée du droit d'emphytéose⁴⁸. Ayant accordé un caractère impératif à la définition, le législateur en a d'ailleurs intelligemment saisi l'occasion pour y inclure d'autres éléments dans celle-ci, tels que l'interdiction pour l'emphytéote de diminuer la valeur de l'immeuble sur lequel repose l'emphytéose⁴⁹. De plus, n'étant pas inscrit dans la définition mais ayant tout autant voire plus d'intérêt, le législateur a également et explicitement prévu que la durée était impérative en ajoutant les mots « *nonobstant toute clause contraire* » à la disposition régulant

⁴⁶ C. civ, art. 3. 3.

⁴⁷ P. LECOCQ, « 4. Emphytéose et superficie : questions choisies », *op. cit.*, p. 161.

⁴⁸ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose *précitée*, art. 2.

⁴⁹ C. civ., 3. 167.

celle-ci⁵⁰. Concernant le reste de la réglementation du droit d'emphytéose, les parties gardent une importante autonomie, étant implicitement des textes supplétifs de volonté. Cette supplétivité de la quasi-totalité des dispositions permet, comme sous l'ancien régime, de garder l'intérêt pour ce concept juridique, étant adaptable par les parties.

Au regard du caractère impératif de la définition de ce droit réel d'usage, il est primordial de bien comprendre l'enjeu de celle-ci en expliquant certaines notions, qui seront abordées ci-dessous.

Section 2. Contenu de la définition du droit d'emphytéose

§1. Prérogatives du droit d'emphytéose

Concernant le contenu de la définition, nous pouvons commencer par l'analyse des prérogatives liées à ce droit.

Pour rappel, le droit de propriété, étant un droit réel absolu, est constitué de trois prérogatives qui sont l'usus (l'usage), le fructus (la jouissance) et l'abusus (la disposition)⁵¹. Comme consacré dans la nouvelle définition, le droit d'emphytéose, quant à lui, comprend uniquement l'usage et la jouissance mais ne contient pas la troisième prérogative qui est celle de la disposition. Cette dernière prérogative est en revanche tout de même reconnue lorsque « *l'emphytéote acquiert ou réalise des ouvrages ou plantations, librement ou sur obligation* » car dans ce cas « *celles-ci sont sa propriété, en application de l'article 3. 182* »⁵². Ce dernier point marque d'ailleurs la grande différence avec le droit de superficie qui, quant à lui, octroie à son titulaire la propriété en ce qui concerne les volumes⁵³.

Nous remarquons à cette occasion une grande différence entre l'ancien et le nouveau régime dans le fait que l'ancien ne reconnaissait que la jouissance et non l'usage. Désormais, la nouvelle définition de l'emphytéose reconnaît ces deux prérogatives, considérant ce concept comme « *un droit réel d'usage conférant un plein usage et une pleine jouissance d'un*

⁵⁰ C. civ., art. 3. 169.

⁵¹ C. civ., art. 3. 50.

⁵² C. civ., art. 3. 172, al. 3.

⁵³ C. civ., art. 3. 177.

immeuble par nature ou par incorporation appartenant à autrui »⁵⁴. Cependant, c'est sans grande utilité que cette prérogative a été ajoutée eu égard à son utilisation dans la pratique sous l'ancien régime⁵⁵. Du reste, ces deux prérogatives que confère le droit d'emphytéose permettent de faire une différence avec le droit d'usufruit puisqu'elles permettent à l'emphytéote de modifier la destination de l'immeuble. En revanche, le droit d'usufruit ne reconnaît, à son titulaire, ni le plein usage ni la pleine jouissance du bien, et requiert de ce dernier qu'il respecte la destination du bien d'autrui⁵⁶. C'est dès lors pour cette raison, que le droit d'emphytéose est considéré comme un droit réel plus proche du droit de propriété que celui d'usufruit ou encore de superficie⁵⁷.

Finalement, lorsque la disposition stipule que l'emphytéose est un « *droit réel d'usage* », il s'agit simplement des nouveaux mots utilisés à la suite de la réforme pour remplacer un droit réel démembre⁵⁸. Le droit d'emphytéose fait dès lors partie du système fermé des droits réels d'usage comme le prévoit l'article 3. 2, alinéa 2 du Code civil.

§2. Disparition du canon

Un autre changement concerne la disparition de la redevance périodique, appelée « canon ».

La loi du 10 janvier 1824 exigeait, en tant qu'élément constitutif du droit d'emphytéose, une redevance périodique et recognitive permettant au bailleur emphytéotique de faire reconnaître son droit de propriété⁵⁹. Cette redevance était un élément essentiel du bail emphytéotique au point que si celle-ci était manquante, le contrat d'emphytéose ne pouvait exister et le contrat était alors tout simplement requalifié en contrat de prêt à usage⁶⁰. Cette redevance périodique était avant tout une redevance recognitive et n'était pas vue comme une contrepartie des prérogatives mise à disposition de l'emphytéote, contrairement au loyer d'un

⁵⁴ C. civ., art. 167.

⁵⁵ N. BERNARD, *Le droit des biens* après la réforme de 2020, op. cit. p. 571.

⁵⁶ C. civ., art. 3. 138 et 3. 143.

⁵⁷ V. SAGAERT, *Goederenrecht*, t. V, coll. Beginselen van Belgisch privaatrecht, Malines, Kluwer, 2014, p. 571, n° 709.

⁵⁸ V. DEFRAITEUR, « L'emphytéose « version 2020 » en 20 questions », op. cit., p. 258, n°5.

⁵⁹ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose précitée, art. 1^{er}, al. 1^{er}.

⁶⁰ N. BERNARD, « Droit d'emphytéose et de superficie », in *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale* (sous la dir. de L. BARNICH), Limal, Anthémis, 2021, p. 20.

contrat de location. Le canon avait, en conséquence, un large caractère symbolique.⁶¹ Au vu de ces caractéristiques, la redevance était dès lors souvent limitée. Qui plus est, une redevance trop « gourmande » pouvait être la cause d'un abus fiscal (afin de profiter des taux plus faibles) et causer également une requalification⁶², en bail commercial par exemple⁶³.

La réforme de 2020 agissant sur base d'un axe majeur de la réforme, le principe de flexibilisation du nouveau droit des biens, a supprimé le caractère onéreux de ce contrat trouvant celui-ci trop long et trop générale⁶⁴. Historiquement utilisé pour une raison de reconnaissance de ce droit de propriété, le canon a disparu à cause de l'introduction des registres hypothécaires ne trouvant dès lors plus l'utilité d'avoir cette redevance recognitive⁶⁵ ainsi qu'en raison de l'obligation de transcrire les actes constitutifs de droits réels immobiliers, tels que ceux constitutifs d'un droit d'emphytéose⁶⁶.

Finalement, cette disparition est également causée par la perte de la fonction initiale du canon, qui était celle de la reconnaissance du droit de propriété du bailleur emphytéotique, pour être remplacée par celle de rémunération.

Malgré la disparition de ce canon, les nouveaux articles de Livre 3 laissent une place conséquente à la liberté contractuelle et il reste dès lors possible pour les parties de prévoir conventionnellement une redevance⁶⁷. De plus, puisqu'il n'existe aucun texte à ce sujet, cette redevance est également libre en ce qui concerne sa forme⁶⁸. Si les parties décident d'une redevance, elles peuvent librement prévoir cela dans leur contrat tout en veillant à ne pas faire l'objet d'une requalification civile et fiscale. En effet, au vu des nombreux avantages qu'offre ce droit, il serait malheureux que leur contrat d'emphytéose soit requalifié d'un contrat de vente ou encore d'un contrat de bail⁶⁹. Nous analyserons d'ailleurs, dans le Titre 3 de ce mémoire, que dans le cas de Louvain-la-Neuve, le canon n'a pas vocation à disparaître des contrats⁷⁰. Il

⁶¹ Cfr. Titre 3, Chapitre 2.

⁶² N. BERNARD, « Droit d'emphytéose et de superficie », *op. cit.*, p. 21.

⁶³ J. P. Wavre, 22 juin 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 138.

⁶⁴ P. LECOCQ, « 4. Emphytéose et superficie : questions choisies », *op. cit.*, p. 169.

⁶⁵ P. LECOCQ et V. SAGAERT, « La réforme du droit des biens », *op. cit.*, p. 340.

⁶⁶ N. BERNARD, « Droit d'emphytéose et de superficie », *op. cit.*, p. 21 ; C. civ. Art. 3. 30 ; Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 310.

⁶⁷ V. DEFRAITEUR, « L'emphytéose « version 2020 » en 20 questions », *op. cit.*, p. 276, n°28.

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ B. PIRLET, « Titre 7. Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 332.

⁷⁰ Cfr. Titre 3, Chapitre 2.

s'agira également d'une manière de voir un exemple du symbolisme de cette redevance périodique.

§3. Immeuble par nature ou incorporation

Alors que l'ancien régime se limitait à dire que l'emphytéose est un droit qui porte sur un « *immeuble appartenant à autrui* »⁷¹, la nouvelle définition est plus précise en rajoutant qu'il doit s'agir d'un « *immeuble par nature ou par incorporation* »⁷². L'article 3. 47 définit ces immeubles comme suivant « *sont immeubles par leur nature, les fonds de terre et les divers volumes les composant, déterminés en trois dimensions. Sont immeubles par incorporation, tous ouvrages et plantations qui, s'incorporant aux immeubles par nature, en constituent une composante inhérente.* ». La conséquence de cette précision est qu'il est désormais possible de conclure un droit d'emphytéose soit sur un fonds de terres, soit sur des volumes composant ce fond⁷³. Cette notion de volume, notion attachée sous l'ancien régime au droit de superficie, se définit par les travaux préparatoires comme « *un espace géométrique à trois dimensions, géographiquement situé dans un lieu précis* »⁷⁴.

Cette nouvelle disposition exclut, implicitement au vu de leur absence, les immeubles par destination ainsi que les immeubles incorporels⁷⁵. S'agissant des immeubles par destination⁷⁶, étant considérés comme des meubles, il est évident qu'ils soient exclus. Cependant, une réserve est émise lorsque l'emphytéose concerne un immeuble sur lequel on retrouve des meubles qui y sont destinés⁷⁷. Dans ce cas, ces immeubles par destination seraient logiquement inclus dans l'objet de l'emphytéose.

Longtemps, nous nous sommes posé la question de savoir si une emphytéose pouvait être conçue sur un bien du domaine public. Qu'en est-il de nos jours ? La réponse est oui. Les biens du domaine public sont ceux « *affectés directement à l'usage du public, par leur nature ou par une décision de l'autorité compétents ; soit sont affectés par l'autorité compétente à un service public pourvu cependant que, dans cette hypothèse, les biens soient spécialement*

⁷¹ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose *précitée*, art. 1^{er}, al. 1^{er}.

⁷² C. civ., art. 3. 167.

⁷³ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose » *op. cit.*, p. 314.

⁷⁴ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 332.

⁷⁵ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 316.

⁷⁶ C. civ., art. 3. 47.

⁷⁷ V. DEFRAITEUR, « L'emphytéose « version 2020 » en 20 questions », *op. cit.*, p. 260, n° 8.

adaptés au but particulier du service public considéré en manière telle qu'ils sont devenus irremplaçables ou difficilement remplaçables et que leur aliénation mettrait en péril la continuité dudit service »⁷⁸.

Partant du fait que ses caractéristiques principales sont qu'il soit indisponible et inaliénable, il reviendrait à dire qu'aucun droit réel ne pourrait être conclu sur ce type de bien⁷⁹. Cependant, au fil des années, il a été admis de constituer une servitude⁸⁰ sur un bien du domaine public puis un droit de superficie⁸¹. Ceux-ci sont possibles pour autant qu'ils n'empêchent pas l'affectation publique du bien et qu'ils laissent la possibilité, pour l'administration, de révoquer à tout moment le droit octroyé⁸².

Mais le débat concernant la possibilité de réaliser un droit d'emphytéose sur un bien du domaine public est longtemps resté ouvert. En effet, il a été complexe de concilier la possibilité pour l'administration de révoquer à tout moment, dans le but d'assurer la continuité du service public, avec la caractéristique impérative du droit d'emphytéose qui imposait une durée minimale de 27 à l'époque⁸³. Ce débat a continué jusqu'en 2018, lorsque la Cour de cassation a admis que soit conféré un droit d'emphytéose sur un bien du domaine public afin d'y construire une bibliothèque, en raison de son caractère d'utilité publique⁸⁴.

La réforme de Livre 3 du Code civil a été très attendue à ce niveau afin que le législateur règle une fois pour toute ce débat et cela a été fait. Le législateur a décidé, dans le nouveau Livre 3, de détendre l'indisponibilité des biens du domaine public accordant la possibilité de conclure « *un droit personnel ou réel d'usage sur un bien public dans la mesure où la destination publique de ce bien n'y fait obstacle* »⁸⁵, confirmant ainsi la jurisprudence de la Cour de cassation. De plus, les travaux préparatoires consacrent la possibilité de la constitution d'un droit d'emphytéose sur un bien du domaine public⁸⁶. Finalement, l'article 3. 169, relatif à

⁷⁸ D. LAGASSE, *Droit de la voirie. Droit de la domanialité publique*, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 30, n°26.

⁷⁹ J. HANSENNE, *Les biens. Précis, t. 1, op. cit.*, p. 141, n°123 ; B. PIRLET, « Titre 7. Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 340.

⁸⁰ Cass., 6 décembre 1957, Pas., 1958, I, p. 366.

⁸¹ Cass., 18 mai 2007, *J.I.*, 2007, pp. 1726 et s.

⁸² A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 320.

⁸³ S. VAN GARSSE et M. LERNOUT, « Erfpacht en opstal & de overheid », *in Erfpacht en opstal*, Anvers, Intersentia, 2018, p. 240, n°38.

⁸⁴ Cass., 15 mars 2018, Pas., 2019, pp. 626-630.

⁸⁵ C. civ., art. 3. 45.

⁸⁶ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 112.

la durée, évoque même un droit d'emphytéose perpétuel lorsque celui-ci est constitué à des fins de domanialité publique^{87, 88}.

Le fait que le législateur ait accepté les emphytéoses sur les biens du domaine public apporte un nouvel avantage financier pour l'emphytéote. De fait, à certaines conditions, il est possible d'octroyer la gratuité des droits d'enregistrement pour les emphytéoses du secteur public⁸⁹. Compte tenu du régime déjà avantageux en droits d'enregistrement relativement au droit d'emphytéose, le régime concernant l'emphytéose perpétuelle nous paraît l'être encore plus.

§4. *L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble*

Tout comme sous l'ancien régime⁹⁰, les prérogatives octroyées à l'emphytéote, abordées dans la section 2, sont limitées. Cette limitation se trouve désormais directement dans la définition du droit d'emphytéose.

L'alinéa 2 de la définition stipule que l'emphytéote « *ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure* »⁹¹. Étant repris dans le corps de la définition – impérative –, cette limitation ne peut faire l'objet d'aucune dérogation⁹². Cette limitation provient de l'absence de la dernière prérogative pour le droit d'emphytéose qui est celle de l'abusus, qu'il soit matériel (détruire) ou encore juridique (aliéner)⁹³.

§5. *Peut modifier la destination de l'immeuble*

En 1824, l'ancien régime permettait à l'emphytéote de modifier la destination de l'immeuble du moment que cela n'ait pas pour conséquence d'en diminuer la valeur⁹⁴. Cette possibilité a été reprise dans le nouveau Code civil post-réforme et même ajoutée à la définition

⁸⁷ C. civ., art. 3. 169 ; Cfr. Titre 2, Chapitre 3.

⁸⁸ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 320.

⁸⁹ Code des droits d'enregistrement, art. 161, 2°.

⁹⁰ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose *précitée*, art. 3.

⁹¹ C. civ., art. 3. 167, al. 2.

⁹² Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 312.

⁹³ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 – Droit d'emphytéose », *op. cit.*, 311.

⁹⁴ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose *précitée*, art. 3.

afin d'y conférer le caractère impératif à cela, marquant dès lors une grande différence avec l'usufruit⁹⁵. Il faut savoir que cela avait pu être limité voire exclu sous l'ancien régime⁹⁶ et à la suite de la réforme, le législateur a suivi cette idée. En effet, il est désormais prévu que les parties peuvent prévoir une clause contraire dans la convention ne permettant aucune modification de la destination de l'immeuble⁹⁷. Lorsqu'il n'y a pas de clause interdisant la modification de la destination, il est tout de même demandé que celle-ci soit « fixée et cadrée par le contrat »⁹⁸.

⁹⁵ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 575.

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ C. civ., art. 3. 167, al. 2.

⁹⁸ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 312.

TITRE 2. Durée du droit d'emphytéose

Ce titre fera l'objet d'interrogations concernant une caractéristique substantielle au droit d'emphytéose : son caractère temporaire. Alors qu'à sa naissance ce concept était couramment perçu comme perpétuel, la codification en 1824 a établi une limite minimale et une limite maximale concernant la durée. Il est particulièrement important de noter à cet égard que, sous cette loi, la disposition régissant la durée minimale et maximale était la seule disposition de nature impérative, mettant en avant l'importance de ce trait distinctif.

Nous explorerons dans ce titre comment la réforme a maintenu ces limites, codifié des enseignements qui l'accompagnent et finalement, de manière novatrice, réintroduit le droit d'emphytéose perpétuel, possible dans des circonstances bien définies.

Au cours de ce titre, plusieurs leçons seront déduites à ce sujet. Premièrement, la durée minimale ainsi que la durée maximale feront l'objet d'une étude approfondie (**Chapitre 1**). Ensuite, les possibilités de prorogation et de renouvellement seront au cœur de l'intérêt (**Chapitre 2**). Dans le chapitre suivant, nous nous pencherons sur une grande nouveauté : le droit d'emphytéose perpétuel (**Chapitre 3**). Par la suite, le cas particulier de la clause novatoire sera étudié (**Chapitre 4**). Nous examinerons également le caractère de l'article 3. 169 du nouveau Code civil (**Chapitre 5**). Finalement, dans le dernier chapitre, le droit transitoire clôturera ce titre (**Chapitre 6**).

Chapitre 1. Durée minimale et durée maximale du droit d'emphytéose

Objet de ce mémoire, la durée de l'emphytéose est un élément primordial de ce concept juridique, étant le seul droit réel doté d'une durée minimale. Dans ce chapitre, nous examinerons les raisons derrière ces durées minimales et maximales, les questionnements qui les entourent ainsi que les modifications survenues à la suite de la réforme. Pour mieux appréhender l'évolution de la durée minimale et maximale du droit d'emphytéose, nous étudierons son évolution en commençant par l'ancien régime (**Section 1**) avant d'analyser les changements survenus lors du nouveau régime (**Section 2**). Finalement, nous examinerons les impacts à la suite de ces changements (**Section 3**).

Section 1. Régime précédent

Malgré la réforme, et de nouvelles dispositions pour le droit d'emphytéose, il est important de connaître les dispositions de l'ancien régime sachant que tous les contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la loi du 4 janvier 2020 seront toujours régis par les anciennes dispositions en raison du droit transitoire⁹⁹.

En vertu de la loi néerlandaise du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, il était stipulé : « *L'emphytéose ne pourra être établie pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf ans, ni au-dessous de vingt-sept ans.* »¹⁰⁰. Nous constatons immédiatement que le contrat d'emphytéose sous l'ancien régime ne pouvait être conclu pour une durée inférieure à 27 ans ni supérieure à 99 ans.

De plus, il convient de souligner que cet article 2 doit être interprété conjointement avec l'article 17 de la même loi, ce dernier venant appuyer le caractère impératif de l'article premier. En effet, l'article 17 de cette loi stipule « *Les dispositions du présent titre n'auront lieu que pour autant qu'il n'y aura pas été dérogé par les conventions des parties, sauf la disposition de l'article 2 du présent titre* »¹⁰¹. Cette disposition énonce ainsi clairement que la durée était de nature impérative, ce qui la rendait non-sujette à des dérogations, contrairement aux autres dispositions de cette même loi. Cette particularité met en évidence l'importance de la durée pour ce concept¹⁰² et souligne également la distinction avec les autres droits réels. Selon certains auteurs, en plus de son caractère impératif, cette disposition revêt également un caractère d'ordre public¹⁰³.

§1. Durée minimale et durée maximale

Concernant d'abord la durée minimale, celle-ci était de 27 ans sous l'ancien régime. Cette durée minimum du droit d'emphytéose répond à la volonté du législateur de créer un droit réel de longue durée. En effet, tout comme l'utilisation de ce concept lors de l'époque

⁹⁹ Cfr. Titre 2, Chapitre 6 ; Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M. B.*, 17 mars 2020, p. 15753, art. 37.

¹⁰⁰ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose *précitée*, art. 2.

¹⁰¹ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose *précitée*, art. 17.

¹⁰² Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose *précitée*, art. 17.

¹⁰³ Gand, 16 mars 1972, *R.W.*, 1971-1972, p. 1986 ; Gand, 21 avril 1977, *Res jur. imm.*, 1978, p. 103 ; Cfr. Titre 2, Chapitre 5.

romaine, la vocation de l'emphytéose était de permettre à l'emphytéote d'utiliser les terres du tréfoncier et, plus important encore, de lui accorder le temps nécessaire pour rentabiliser son investissement. Le législateur avait jugé en 1824 qu'une durée minimale de 27 ans était suffisante pour permettre à l'emphytéote de faire ses amortissements¹⁰⁴. De plus, cette durée minimale permet également de simplement différencier ce droit avec d'autres droits réels tels que le bail à long terme¹⁰⁵.

De plus, malgré la nature impérative de cette disposition, nous verrons à la fin de chapitre les possibilités d'extinction anticipée, c'est-à-dire de mettre fin au contrat avant la durée minimale du contrat d'emphytéose¹⁰⁶.

Ensuite, en ce qui concerne la durée maximale du droit d'emphytéose, cette loi marque une rupture avec l'emphytéose perpétuelle connue sous l'époque romaine et établit un plafond. Dès 1824, le droit d'emphytéose ne peut être contracté pour une durée supérieure à 99 ans. Cette durée apparaît significativement longue lorsqu'on la compare à la limite fixée pour son pendant juridique, le droit de superficie, qui quant à elle était limité à 50 ans sous l'ancien régime¹⁰⁷.

Finalement, lorsque l'emphytéose arrive à son terme, cette dernière s'éteint. En effet, puisqu'il s'agit d'un droit temporaire, elle est de nature à prendre fin et c'est alors le propriétaire qui, par le biais d'accession, acquiert les constructions érigées par l'emphytéose¹⁰⁸. Nous verrons d'ailleurs dans la fin de ce chapitre, dans la section 3 plus précisément, le processus d'indemnisation lors de l'extinction de ce droit ainsi que le changement majeur introduit à la suite de la réforme.

§2. Sanctions

Il est primordial de se questionner sur les conséquences d'une emphytéose conclue pour une durée soit inférieure à 27 ans soit supérieure à 99 ans. En tant que disposition impérative,

¹⁰⁴ B. PIRLET, « Titre 7. Droit d'emphytéose », *op. cit.* p. 342.

¹⁰⁵ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge, t. VI, op. cit.*, p. 595, n° 700.

¹⁰⁶ Cfr. Titre 2, Chapitre 1, Section 3, §2.

¹⁰⁷ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie *précitée*, art. 4.

¹⁰⁸ I. DURANT, *Droit des biens, op. cit.*, p. 367.

non-sujette à dérogation par les parties, il convenait de se demander quelles étaient les implications lorsque ces durées n'étaient respectées.

D'abord, en ce qui concerne la durée minimale, que se passait-il lors qu'un contrat d'emphytéose était établi pour une durée inférieure à 27 ans ? La doctrine présentait deux cours divergents : un courant minoritaire considérait qu'il convenait d'augmenter la durée de l'emphytéose au minimum légale¹⁰⁹, tandis qu'un courant majoritaire de la doctrine prônait plutôt la requalification du contrat d'emphytéose en contrat de bail ordinaire (bail de droit commun ou commercial)¹¹⁰. Cependant, certains auteurs estimaient que ce courant majoritaire était applicable uniquement si les parties avaient conféré à l'emphytéote les mêmes prérogatives qu'aurait normalement un locataire¹¹¹. Par ailleurs, nous examinerons des situations où il est tout de même possible de mettre fin au contrat avant le terme de la durée maximale du droit d'emphytéose¹¹².

Ensuite, lorsqu'un contrat d'emphytéose était cette fois constitué pour une durée supérieure à 99 ans, la doctrine était moins hésitante. En effet, il n'y avait pas plusieurs options et la solution était la réductibilité de la durée à la durée maximale, soit à 99 ans¹¹³. Nous examinerons également pour la durée maximale un cas pour lequel il est désormais légalement envisageable d'avoir un droit d'emphytéose d'une durée supérieure à 99 ans, à savoir l'emphytéose perpétuelle¹¹⁴.

Finalement, il est également intéressant de se pencher sur la question des sanctions en cas d'omission, par les parties, de la durée dans le contrat d'emphytéose. Dans ce contexte, on en déduisait que les parties avaient implicitement convenu de conclure un droit d'emphytéose pour une durée habituelle de nonante-neuf ans¹¹⁵.

¹⁰⁹ C. MOSTIN, A. CULOT, B. GOFFAUX et J. THILMANY, *L'emphytéose et la superficie*, 2^e éd, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 88, n° 22.

¹¹⁰ P. LECOCQ, « 4. Emphytéose et superficie : questions choisies », *op. cit.*, p. 175 ; L. HERVE, « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *R. G. F.*, 2008, p. 13, n° 6.

¹¹¹ C. MOSTIN, A. CULOT, B. GOFFAUX et J. THILMANY, *L'emphytéose et la superficie*, *op. cit.*, p. 88, n° 22.

¹¹² Cfr. Titre 2, Chapitre 1, Section 3, §2.

¹¹³ P. LECOCQ, « 4. Emphytéose et superficie : questions choisies », *op. cit.*, p.175 ; L. HERVE, « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *op. cit.*, p. 13, n° 6 ; Bruxelles (2^e ch.), 2 avril 1980, *Rev. not. Belge*, 1981, p. 364.

¹¹⁴ Cfr. Titre 2, Chapitre 3.

¹¹⁵ C. MOSTIN, A. CULOT, B. GOFFAUX et J. THILMANY, *L'emphytéose et la superficie*, *op. cit.*, p. 87, n° 20.

À côté de ces limites, il existait un cas spécifique sous l'ancien régime, qui était le droit d'emphytéose sur un terrain privé au profit d'une personne morale de droit public ayant pour objectif la construction d'un bien qui appartiendra au domaine public¹¹⁶. Dans cette situation précise, la durée maximale de 99 ans ne peut mettre fin à l'emphytéose. En effet, sachant que le propriétaire privé deviendrait à nouveau propriétaire du bien de domaine public et qu'un bien de ce type ne peut devenir la propriété d'un propriétaire privée, un problème survenait¹¹⁷. La conséquence en est que le démembrement subsistera aussi longtemps que le bien restera affecté à ce domaine public¹¹⁸. Dans le cas contraire de désaffectation, il est important de distinguer les hypothèses du dépassement ou non de la durée de 99 ans. En cas de dépassement de la durée maximale de 99 ans, le propriétaire peut résilier le contrat et en cas de non-dépassement, le droit d'emphytéose continue jusqu'à l'échéance du délai maximum, sauf si la possibilité de résiliation avant le terme n'a été convenue par les parties dans le contrat initial¹¹⁹. Nous verrons par la suite qu'il existe désormais, dans le nouveau Livre 3 un droit d'emphytéose perpétuel, prévu dans un cas précis¹²⁰.

Section 2. Nouveau régime

À la suite de la réforme, la disposition relative à la durée de l'emphytéose a été modifiée par le législateur. Désormais, l'alinéa premier de l'article 3. 169 du Code civil stipule « *Nonobstant toute clause contraire, la durée du droit d'emphytéose ne peut être inférieure à quinze ans ni supérieure à nonante-neuf ans* ». Alors que la durée maximale demeure inchangée et reste à 99 ans, on aperçoit une réduction de la durée minimale passant de 27 ans à 15.

Au vu de l'importance du plancher et du plafond concernant la durée du droit d'emphytéose, nous retrouvons les mots « *Nonobstant toute clause contraire* »¹²¹ évoquant le caractère impératif de la durée. Comme nous l'avons vu précédemment, seules les définitions sont d'ordres impératives¹²². C'est pour cette raison que le législateur a décidé d'ajouter ces

¹¹⁶ I. DURANT, *Droit des biens, op. cit.*, p. 368.

¹¹⁷ Bruxelles (2^e ch.), 2 avril 1980, *Rev. not. belge.*, 1981, p. 364.

¹¹⁸ I. DURANT, *Droit des biens, op. cit.*, p. 368.

¹¹⁹ *Ibid* ; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Bruxelles, Intersentia, 2012, p. 194, n° 255.

¹²⁰ Cfr. Titre 2, Chapitre 3.

¹²¹ C. civ., art. 3. 169, al. 1^{er}, 1^{ère} phrase, in limine.

¹²² C. civ., art. 3. 1.

termes afin de maintenir le caractère impératif de la durée comme il a été le cas sous l'ancien régime.

§1. *Durée minimale et durée maximale*

En ce qui concerne la durée minimale, le nouveau Code civil et plus précisément le premier alinéa de l'article 3. 169, énonce que la durée de l'emphytéose ne peut être inférieure à 15 ans¹²³. On constate que la durée minimale, spécificité du contrat d'emphytéose, est évidemment maintenue, étant donné que cette durée minimale permet de distinguer l'emphytéose des autres droits réels. Cependant, dans l'objectif de rendre le droit des biens plus flexible, le législateur a réduit la durée minimale à 15 ans.

La réduction de cette durée minimale n'est pas intervenue sans raisons et plusieurs explications se cachent derrière cette réduction qui encouragent une plus grande utilisation de l'emphytéose.

Il s'agit d'abord de la volonté du législateur de rendre le droit des biens plus flexible ainsi que d'obtenir un droit d'emphytéose plus attractif. En effet, la durée minimale de 27 poussait les cocontractants à ne pas conclure un contrat d'emphytéose, estimant cette durée trop élevée¹²⁴. Ce changement de durée minimale poussera dès lors à une plus forte utilisation de ce concept juridique.

De plus, le droit comparé a également joué un rôle dans cette modification. En effet, en modifiant cette durée minimale, les réformateurs se sont inspirés des législations étrangères telles que le Code civil québécois qui prévoit une durée minimale de 10 ans¹²⁵ ainsi que le Code rural français qui impose de son côté une durée minimale de 18 ans¹²⁶.

Une autre raison pour laquelle cette réduction est apparue est que la durée était trop longue pour certains montages immobiliers tels que le leasing immobilier¹²⁷. Dans ce cas

¹²³ C. civ., art. 3. 169, al. 1^{er}.

¹²⁴ A. VAN OEVELEN, « Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van postal », in *Het zakenrecht : absoluut niet een rustig bezit*, Anvers, Kluwer Rechtswetenschappen, 1992, p. 327 ; B. PIRLET, « Titre 7. Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 323.

¹²⁵ Code civil du Québec, art. 1197.

¹²⁶ Code rural français, art. L451-1, al. 2.

¹²⁷ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 316.

précis, que nous pouvons également appeler la location avec option d'achat, il s'agit d'un contrat de location à long terme de biens immobiliers lors de laquelle le locataire paie un loyer mensuel faisant la preuve de l'option d'achat futur¹²⁸. Cela signifie dès lors que le locataire a la possibilité d'acheter le bien à la fin de ce contrat de location. Il s'agit d'une alternative très intéressante à l'achat traditionnel d'un bien immobilier. Le nouveau délai minimal de 15 ans s'aligne habituellement avec le délai prévu par les contrats de leasing immobiliers. L'emphytéose semble correspondre de très près au contrat de leasing immobilier sachant que ce dernier doit être non résiliable¹²⁹. Ce caractère non résiliable fait ainsi penser au contrat d'emphytéose, qui ne peut s'éteindre par la seule volonté des parties avant la durée minimale de 15 ans¹³⁰.

Cette durée de 15 ans s'aligne également avec la durée de révision du taux de TVA pour les biens d'investissement immobiliers¹³¹. Cette révision correspond à la période au cours de laquelle l'administration peut récupérer la TVA déduite par les parties, soit en raison de la perte de leur statut d'assujetti, soit en cas de changement d'affectation du bien d'investissement¹³². En effet, cela représente de nombreux avantages pour les parties concernées. Le bailleur emphytéotique, particulièrement pour un nouvel immeuble, bénéficie d'un droit de déduction sur la TVA pour les travaux de construction de cet immeuble. D'autre part, l'emphytéote peut également déduire la TVA si ce dernier choisit d'affecter son immeuble à des activités soumises à la taxe. Étant donné que pour les biens d'investissement immobiliers la période de révision du taux de TVA est de 15 ans, cela représente une opportunité intéressante. Si l'emphytéose prend fin avant la durée de 15 ans, l'emphytéote sera contraint de reverser une partie de la TVA précédemment déduite. Parallèlement, cela pourrait être avantageux pour le bailleur, qui aurait la possibilité de réaffecter l'immeuble à une autre activité (toujours soumise à la TVA) afin de contourner la révision de la TVA.¹³³

¹²⁸ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, pp. 579-580.

¹²⁹ Arrêté royal n° 30 du 29 décembre 1992 relatif à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à la location-financement d'immeubles, *M. B.*, 31 décembre 1992, art. 1^{er}, 2^o.

¹³⁰ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, p. 580.

¹³¹ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 339. ; Arrêté royal n° 3 du 19 décembre 1969 relatif aux déductions pour l'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, *M.B.*, 12 décembre 1969, p. 12006, art. 6 et 9.

¹³² N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, p. 580.

¹³³ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 340.

Ce choix d'une durée minimale de 15 ans, alignée sur la durée de révision du taux de la TVA et habituellement sur les contrats de leasing immobiliers, démontre la volonté du législateur de promouvoir davantage l'utilisation du droit d'emphytéose.

Concernant désormais la durée maximale du droit d'emphytéose, nous pouvons remarquer que le législateur a été conservateur et a gardé la même durée, soit une durée maximale de 99 ans¹³⁴. À ce propos, il est pertinent de souligner que la durée maximale du droit de superficie a été étendue de 50 ans à 99 ans, désormais en harmonie avec le droit d'emphytéose¹³⁵. Nous pouvons alors nous demander quelle raison sous-tend cet alignement de la durée maximale. Les réformateurs ont justifié cette mesure en arguant qu'elle découle simplement de leur volonté de prévenir la possibilité que des individus choisissent l'un ou l'autre de ces concepts en se basant uniquement sur la durée, plutôt que sur la nature réelle de chaque concept juridique¹³⁶.

§2. *Sanctions*

Que se passe-t-il, depuis la réforme, lorsque le contrat prévoit une durée inférieure à 15 ans ? Les approches doctrinales précédentes demeurent pertinentes ; ainsi, le courant minoritaire soutenant l'extension de la durée à la limite minimale de 15 ans et le courant majoritaire prônant la requalification du contrat d'emphytéose en un contrat de bail ordinaire (conversion) subsistent. L'évolution résultant de la réforme réside dans la considération désormais incontournable que le contrat d'emphytéose peut désormais être conclu à titre gratuit, ce qui exclurait dès lors la possibilité de le requalifier en contrat de bail dans ce contexte¹³⁷.

Que se passe-t-il si le contrat prévoit une durée supérieure à 99 ans ? La réforme a-t-elle introduit des modifications quant à cette sanction ? En dépit de cette réforme, il semble que cela demeure inchangé. Par conséquent, la durée sera automatiquement réduite à sa limite maximale de 99 ans¹³⁸, en attendant les réactions éventuelles de la doctrine et de la jurisprudence.

¹³⁴ C. civ., art. 3. 169, al. 1^{er}.

¹³⁵ C. civ., art. 3. 180.

¹³⁶ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 338.

¹³⁷ P. LECOQ, « 4. Emphytéose et superficie : questions choisies », *op. cit.*, p. 176.

¹³⁸ V. SAGAERT, « De hervorming van het goederenrecht », *T. P. R.*, 2019, p. 599.

Finalement, que se passe-t-il lorsque qu'un contrat d'emphytéose est conclu mais que les parties ont omis l'inscription d'une durée ? À l'époque de l'ancien régime, le tribunal de première instance de Gand en avait statué que l'emphytéose serait valable pour la durée de 99 ans¹³⁹. Depuis la réforme, une nouvelle perspective est envisagée, suggérant que la durée par défaut serait désormais de 15 ans, à la suite de la réduction de la durée minimale de 27 ans à 15 ans, sous l'argument que les 27 ans était jugée excessifs¹⁴⁰. Toutefois, il est évident que le juge cherchera d'abord à déterminer l'intention des parties en examinant les clauses de la convention.

Section 3. Enseignements à la suite de la réduction de la durée minimale à 15 ans.

La nouvelle durée minimale de 15 ans n'est pas apparue sans raison. Dans cette section, nous examinerons comment cette réduction a impacté l'indemnisation des ouvrages et plantations lors de l'extinction du droit d'emphytéose (§1). Par la suite, nous analyserons de manière plus détaillée les possibilités d'extinction anticipée, c'est-à-dire avant la durée minimale de 15 ans (§2).

§1. Modification concernant l'indemnisation des ouvrages et plantations à la fin de l'emphytéose.

La modification de la durée minimale de l'emphytéose, passant d'une durée de 27 ans à une durée réduite de 15 ans, pourrait avoir des répercussions sur d'autres dispositions. Nous pouvons penser à l'article 3.176 qui traite de l'indemnisation lors de l'extinction de l'emphytéose en serait un exemple.

Cet article stipule : « *Accession et indemnisation*
A l'extinction du droit d'emphytéose, la propriété des ouvrages et plantations réalisés en application de l'article 3.172, passe au constituant du droit d'emphytéose ou à son ayant droit. Le constituant du droit d'emphytéose doit indemniser, sur la base de l'enrichissement injustifié, l'emphytéote pour les ouvrages et plantations réalisés dans les limites de son droit. Jusqu'à indemnisation, l'emphytéote a un droit de rétention sur les ouvrages et plantations.

¹³⁹ Civ. Gand, 2 août 1882, *Pas.*, 1883, p. 17 cité par C. MOSTIN, A. CULOT, B. GOFFAUX et J. THILMANY, *L'emphytéose et la superficie*, *op. cit.* p. 87, n° 20.

¹⁴⁰ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose » *op. cit.*, p. 342.

En cas de transmission universelle, à titre universel ou de cession du droit du constituant du droit d'emphytéose, l'obligation d'indemnisation pèse sur l'ayant cause. »

Cette disposition stipule qu'à l'extinction de l'emphytéose, toutes les constructions érigées par l'emphytéote passent sous la possession du propriétaire du sol par voie d'accession. Compte tenu de ce transfert, le nouveau Code civil prévoit une indemnisation des ouvrages et plantations de la part du bailleur emphytéotique à l'égard de l'emphytéote¹⁴¹. Il s'agit d'une forte modification lorsqu'on compare la disposition à l'ancienne réglementation qui stipulait au contraire : « *L'emphytéote ne pourra forcer le propriétaire du fonds à payer la valeur des bâtiments, ouvrages, constructions et plantations quelconques, qu'il aurait fait élever, et qui se trouvent sur le terrain à l'expiration de l'emphytéose* »¹⁴². On passe ainsi d'un régime au cours duquel le propriétaire du terrain n'est pas soumis à l'obligation d'indemniser, à un régime dans lequel il a une obligation ; il doit indemniser les ouvrages et plantations réalisés par l'emphytéote. En conséquence de cette modification, et afin d'avoir un recours effectif pour cette indemnisation, il appartient désormais à l'emphytéote de détenir un droit de rétention sur ses constructions en fin d'emphytéose, alors que sous l'ancien régime, le propriétaire des fonds avait également ce droit de rétention sur « *ses objets, jusqu'à l'acquittement de ce qui lui est dû par l'emphytéote* »¹⁴³.

À la suite de cette modification, il est pertinent de se questionner sur la manière dont l'indemnisation en faveur de l'emphytéote est calculée.

D'abord, il est important de noter que cette indemnisation est soumise à des limites précisant qu'il convient d'indemniser uniquement les ouvrages et plantations de l'emphytéote qu'il aurait réalisés « *dans les limites de son droit* ». Par conséquent, en dehors de ces limites, l'emphytéote n'aura pas de droit à une indemnisation¹⁴⁴. Il s'agit du cas lorsque l'emphytéote n'a, par exemple, pas respecté son devoir impératif de ne « *rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble* »¹⁴⁵.

¹⁴¹ C. civ., art. 3. 176.

¹⁴² Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose précitée, article 8.

¹⁴³ C. civ., art. 3. 176, al. 2, 2^e phrase ; Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose précitée, art. 7, al. 2.

¹⁴⁴ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 748.

¹⁴⁵ C. civ., art. 3. 167, al. 2.

Ensuite, concernant la base de l'indemnisation, celle-ci se repose sur le principe de « *l'enrichissement injustifié* »¹⁴⁶. Cela signifierait qu'une indemnité se doit d'être équivalente au montant de l'enrichissement qu'il aurait acquis, sans qu'elle soit supérieure au montant de l'appauvrissement subi par l'emphytéote. Le calcul consisterait dès lors à simplement sélectionner le montant le plus faible entre l'enrichissement ou l'appauvrissement. La loi ne prévoit pas de formule pour calculer ces deux montants, ce qui ne facilite pas la tâche pour évaluer l'indemnité à la fin de l'emphytéose.¹⁴⁷ Une solution pour résoudre cette problématique serait que les parties stipulent directement dans le contrat la méthode à appliquer, évitant ainsi toute incertitude ultérieure. Cependant, gardons à l'esprit qu'il s'agit d'un texte supplétif de volonté et qu'il est ainsi possible pour les parties d'omettre d'appliquer cette disposition et donc, de ne pas prévoir cette indemnisation¹⁴⁸.

Cette évolution concernant cette indemnisation peut être mise en corrélation avec la réduction de la durée minimale du droit d'emphytéose, passant d'une période de 27 ans à 15 ans. En effet, il est nécessaire de garder à l'esprit que la durée minimale de l'emphytéose existe principalement pour permettre à l'emphytéote d'avoir le temps nécessaire pour rentabiliser ses investissements. La modification de l'indemnisation à l'extinction de l'emphytéose pourrait ainsi découler du fait que l'emphytéote dispose désormais d'un temps plus limité pour récupérer le rendement de ses investissements¹⁴⁹. Cette vision des choses reste tout de même conceptuelle. En effet, compte tenu du caractère supplétif des dispositions de la loi néerlandaise de 1824, il était d'ores et déjà possible pour les parties de prévoir cette indemnisation avant la réforme¹⁵⁰.

Il est finalement pertinent de se questionner sur la responsabilité de l'indemnisation en cas du décès du constituant de l'emphytéose ou encore de sa cession. En effet, compte tenu de la durée potentiellement prolongée de l'emphytéose, cette question mérite d'avoir une réponse claire. Désormais, le nouveau Livre 3 a résolu cette situation en imposant que cette responsabilité incombe à « l'ayant cause »¹⁵¹.

¹⁴⁶ C. civ., art. 3. 176.

¹⁴⁷ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8. Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 380, n°112.

¹⁴⁸ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8. Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 380, n°112.

¹⁴⁹ N. BERNARD, « Droit d'emphytéose et de superficie », *op. cit.*, p. 91.

¹⁵⁰ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, p. 602.

¹⁵¹ C. civ., art. 3. 176, al. 3.

Après avoir remarqué que la durée maximale était en coordination avec celle du droit de superficie, nous remarquons désormais que cette modification permet d'ajouter un nouveau point commun entre ces deux outils juridique¹⁵².

§2. Possibilité d'expiration anticipée ?

Alors que sous l'ancien régime les motifs d'extinction avant l'expiration de la durée minimale de 27 ans suscitaient un grand intérêt et faisaient l'objet de débats intenses, nous examinerons dans ce paragraphe comment la réforme et son nouveau Livre 3 apportent des éclaircissements à ce sujet.

La doctrine s'intéressait vivement à l'extinction de l'emphytéose sous l'ancien régime, surtout au niveau des extinctions anticipées avant la durée minimale prévue. En effet, compte tenu de la nature non dérogeable de la durée de l'emphytéose à l'époque¹⁵³, se posait la question de savoir s'il était possible que l'emphytéose prenne fin avant la durée de 27 ans. La seule disposition prévoyant les motifs d'extinction était l'article 18 de l'ancienne loi sur le droit d'emphytéose, stipulant que les causes d'extinction étaient identiques à celles du droit de superficie¹⁵⁴ renvoyant ainsi à l'article 9 de la loi sur la superficie¹⁵⁵. Cependant, cette disposition s'est révélée incomplète¹⁵⁶. Malgré les tentatives répétées de la doctrine et de la jurisprudence pour éclaircir certaines possibilités d'extinction, telles que la clause résolutoire en cas de faillite¹⁵⁷, la question demeurait tout de même sujette à débat.

Désormais, sous le nouveau régime, le Livre 3 clarifie la situation concernant l'extinction avant la durée minimale de 15 ans. Cela est d'ailleurs expressément prévu en vertu de l'article 3. 174 du nouveau Code civil qui stipule « *Le droit d'emphytéose s'éteint par les causes visées aux articles 3.15 et 3.16 même si elles se produisent avant le délai minimal de quinze ans. Cependant, le droit d'emphytéose ne peut s'éteindre avant le délai minimal de quinze ans du seul fait de la volonté d'une des parties* »¹⁵⁸.

¹⁵² N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit. p. 603.

¹⁵³ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose précitée, art. 2 et 17.

¹⁵⁴ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose précitée, art. 18.

¹⁵⁵ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie précitée, art. 9.

¹⁵⁶ I. DURANT, *Droit des biens*, op. cit., p. 396, n° 0524.

¹⁵⁷ Cass., 30 mars 2006, *Pas.*, 2006, III, p. 720.

¹⁵⁸ C. civ., art. 3. 174.

Cet article apporte de belles avancées concernant ce sujet. Il mentionne d'abord les modes d'extinction de l'emphytéose en se référant aux articles 3. 15¹⁵⁹ et 3. 16¹⁶⁰ du nouveau Code civil. Il précise par la suite que, pour garantir la sécurité juridique¹⁶¹, ces modes peuvent être utilisés avant même que le délai minimal de quinze années ne soit écoulé. Finalement, cette disposition émet tout de même une importante réserve dans son deuxième alinéa. Celui-ci stipule que l'emphytéose ne peut s'éteindre avant l'échéance du délai de 15 ans « *du seul fait de la volonté d'une des parties* »¹⁶². Cette exception se justifie par le fait que la durée minimale, étant établie dans un objectif économique de rentabilité, ne peut être rompue par une seule des parties¹⁶³. En fin de compte, compte tenu du lien avec la durée de l'emphytéose et sachant le caractère impératif de la durée, certains considèrent, tel que V. Defraiteur, que cet article 3. 174 possède le même caractère¹⁶⁴.

Chapitre 2. Prorogation et renouvellement

Les contrats d'emphytéose peuvent faire l'objet de modification en ce qui concerne leur durée, notamment par le biais de la prorogation ou encore celui du renouvellement. Afin que ces deux concepts soient opposables aux tiers de bonne foi, il est nécessaire de les transcrire aux registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (s'agissant soit d'un nouveau contrat d'emphytéose soit d'une modification d'un contrat d'emphytéose initial) et un acte notarié est requis¹⁶⁵.

Au cours de ce chapitre, nous ferons la distinction entre ces deux concepts, en abordant notamment les modifications induites par la réforme, ainsi que les diverses conséquences pouvant découler de leurs différences. Tandis que l'analyse de la prorogation fera l'objet de la **section 1**, nous traiterons le cas du renouvellement dans la **section 2**.

¹⁵⁹ « Modes généraux d'extinction des droits réels »

¹⁶⁰ « Modes spécifiques d'extinction des droits réels d'usage »

¹⁶¹ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 324.

¹⁶² C. civ., art. 3. 174, al. 2.

¹⁶³ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 324.

¹⁶⁴ V. DEFRAITEUR, « L'emphytéose « version 2020 » en 20 questions », *op. cit.*, p. 266, n° 15.

¹⁶⁵ V. SAGAERT, *Goederenrecht*, *op. cit.*, p. 558, n° 694 ; C. civ., art. 3. 30, §1^{er}, 1°.

Section 1. Prorogation (ou prolongation)

La prorogation est un concept permettant d'étirer la durée de l'emphytéose, sans pour autant créer un nouveau contrat. Au cours de cette section, celle-ci sera d'abord analysée sous l'angle de l'ancien régime (§1) avant d'être étudiée sous l'angle du nouveau droit des biens (§2).

§1. Ancien régime

Même si la loi du 10 janvier 1824 relative au droit d'emphytéose ne prévoyait rien à ce sujet, la doctrine et la jurisprudence permettaient la prorogation, également appelée prolongation, sous l'ancien régime. Cependant, pour qu'une telle prorogation soit valide, plusieurs conditions devaient être remplies. Il fallait d'abord que celle-ci soit prévue avant l'expiration de la durée initiale. Ensuite, les conditions essentielles ne devaient pas être modifiées, puisqu'il s'agissait du contrat initial qui se poursuivait. Enfin, il fallait respecter la durée maximale de 99 ans et ce, même après l'addition de la durée de la ou des prolongations avec la durée du contrat initial¹⁶⁶.

§2. Nouveau régime

Alors que seules la doctrine et la jurisprudence prévoyaient une prorogation sous l'ancien régime, le législateur a modifié la situation à la suite de la réforme. Ce dernier a en effet clarifié ce concept en prévoyant la possibilité de proroger le droit d'emphytéose dans le nouveau Livre 3, dans son article 3. 169, alinéa 1^{er}. En ajoutant la prorogation dans le nouveau Code civil, le législateur saisit l'occasion pour inclure ce concept dans la disposition qui concerne la durée, étant de nature impérative. La prorogation est désormais non dérogeable par les parties du contrat d'emphytéose.

Cette disposition prévoit que « *Le droit d'emphytéose peut être prorogé sans que sa durée totale puisse excéder nonante-neuf ans* »¹⁶⁷. Le législateur accepte désormais cela pour autant que les durées additionnées ne dépassent pas le maximum légal, soit 99 ans¹⁶⁸. Toujours

¹⁶⁶ I. DURANT, *Droit des biens, op. cit.*, p. 369.

¹⁶⁷ C. civ., art. 3. 169.

¹⁶⁸ C. civ., art. 3. 169.

comme sous l'ancien régime, la prorogation ne crée pas de nouvelle convention : il s'agit uniquement de la durée de l'emphytéose qui est modifiée dans le but de l'étendre. La conséquence du maintien de la convention d'emphytéose n'est autre qu'aucune accession de la part du tréfoncier n'est permise¹⁶⁹.

Que se passe-t-il lorsque la prorogation ne respecte pas l'article 3. 169 et prévoit un dépassement de la durée maximale de 99 ans ? Dans ce cas, la règle générale s'applique, et dès lors, similairement à un contrat d'emphytéose conclu pour une durée supérieure à 99 ans, la prorogation dépassant la durée maximale se verra réduite au plafond maximal cité précédemment¹⁷⁰.

Pour le contrat d'emphytéose, il existe également la possibilité de prorogation grâce à clause prévue initialement. Cette clause serait fréquente dans les contrats emphytéotiques conclus par les autorités publiques prévoyant une durée initiale de 33 ans avec une clause stipulant la prolongation automatique à deux reprises d'une durée de 33 ans (à moins qu'il n'y ait une opposition d'une partie avant l'échéance des trente-trois ans)¹⁷¹. Dans cette même optique, des parties peuvent également conclure un contrat emphytéotique d'une durée initiale avec une clause permettant à l'emphytéote d'actionner dans un délai précis une prorogation de l'emphytéose¹⁷².

Finalement, sachant qu'il n'est pas précisé que l'accord exprès des parties est demandé, la prorogation implicite, contrairement au renouvellement, paraît dès lors possible¹⁷³. Rappelons tout de même qu'elle doit respecter la durée maximale des 99 ans.

Section 2. Renouvellement

Le renouvellement, quant à lui, est un concept permettant non pas de modifier le contrat initial comme nous venons de l'étudier avec la prorogation, mais bien d'étirer la durée de l'emphytéose en concluant un nouveau contrat. Similairement à la section 1 concernant la

¹⁶⁹ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8. Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 346.

¹⁷⁰ *Ibid.*

¹⁷¹ K. VERHEYDEN, « Erfpachtcontracten binnen het onderwijs », *op. cit.*, p. 315, n° 13.

¹⁷² *Ibid.*

¹⁷³ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, p. 583.

prorogation, notre étude du renouvellement sera divisée entre l'ancien (§1) et le nouveau régime (§2).

§1. Ancien régime

Concernant le renouvellement, la loi du 10 janvier 1824 sur l'emphytéose stipule : « *L'emphytéose éteinte par l'expiration du temps ne se renouvelle pas tacitement, mais elle peut continuer d'exister jusqu'à révocation* »¹⁷⁴. Contrairement à la prorogation, nous constatons ici que le législateur n'a pas omis ce concept-ci.

Cet article a laissé place à des interprétations divergentes. En effet, quelle est l'intention du législateur par ces mots ? Une emphytéose voyant sa durée dépassée ne serait-elle pas morte finalement ? Une réponse serait que malgré le fait que l'emphytéose soit belle et bien éteinte, l'occupation de l'« ex » emphytéote reste possible à titre précaire. Elle proviendrait alors d'une tolérance et serait soumise à révocation¹⁷⁵. Dès lors, on pourrait considérer que l'accession se produit lorsque le droit d'emphytéose s'éteint. D'autres auteurs estiment que lorsque l'emphytéote qui reste occuper les lieux malgré la fin de la durée du contrat, alors l'emphytéose continue mais est révocable à tout moment par le propriétaire ou l'emphytéote¹⁷⁶. La différence entre ces deux perspectives concerne la titularité du droit d'emphytéose : alors que dans le premier cas, l'ex-emphytéote occupe les lieux qu'à titre précaire, il n'est pas possesseur car l'accession a produit ses effets alors que dans le second cas, l'emphytéote est encore en possession du droit d'emphytéose¹⁷⁷.

En dehors de cette situation, cet article 14 énonce également par le début de sa phrase que « *L'emphytéose éteinte par l'expiration du temps ne se renouvelle pas tacitement* »¹⁷⁸. Cette disposition prévoit dès lors la possibilité pour les parties de convenir du renouvellement de leur contrat d'emphytéose non tacitement et donc de façon expresse.

¹⁷⁴ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose précitée, art. 14.

¹⁷⁵ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI, op. cit., p. 610, n° 716.

¹⁷⁶ J. DE WEGGHELEIRE, « Verkrijgende verjaring : detentie en titelomzetting begrepen ? » note sous Gand (11^e ch.), 4 février 2010, *R. W.*, 2012-2013, p. 902, n° 3.

¹⁷⁷ I. DURANT, *Droit des biens*, op. cit., p. 370.

¹⁷⁸ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose précitée, art. 14.

§2. Nouveau régime

Le renouvellement est de nouveau présent après la réforme. Il est désormais inclus dans l'article 3. 169 (tout comme la prorogation) afin de profiter de la nature impérative de cette disposition. Pour ce concept, le nouveau Code civil prévoit « *Il peut être renouvelé de l'accord exprès des parties* »¹⁷⁹. Le renouvellement est dès lors, comme la prorogation, explicitement autorisé. En revanche, à la différence de cette dernière, le renouvellement nécessite obligatoirement l'accord express des parties. La question se pose alors de savoir ce qu'il se passe en l'absence d'un tel accord entre les parties. Dans ce cas, l'emphytéose dépassant l'échéance du contrat serait considérée, comme cela avait été évoqué sous l'ancien régime, « *comme une simple tolérance, sujette à révocation à tout moment* »¹⁸⁰.

Concernant la durée cette fois, on aperçoit que le nouveau Code civil ne prévoit pas de limite temporelle, contrairement à la prorogation. Quelle est l'intention du législateur derrière ce silence ? Est-ce à dire qu'il n'y a aucune limite à la possibilité de renouvellement ? Est-il possible de renouveler un nombre de fois illimité et dès lors avoir un renouvellement *ab libitum*¹⁸¹ ? La réponse est positive. Il est nécessaire cependant que le renouvellement ne soit pas prévu dans le contrat d'emphytéose initial comme nous l'indiquent, à contrario, les travaux préparatoires. En effet ces travaux énoncent que « *si les parties sont liées dès la conclusion du premier contrat, la majorité de la doctrine estime qu'il ne peut y avoir renouvellement que pour autant que le délai total maximal de 99 ans soit respecté* »¹⁸². Dans ce cas, lorsque le renouvellement est prévu *ab initio*, il serait obligatoire de respecter le délai maximum de 99 ans cumulés¹⁸³. Le flou persiste tout de même présent lorsque l'on compare le renouvellement de l'emphytéose avec celui de la superficie : celui-ci ne peut se faire, en toute hypothèse, que pour une durée maximale de 99 ans¹⁸⁴.

De plus, contrairement à la prorogation, le renouvellement constitue un nouveau contrat d'emphytéose. Ceci peut alors engendrer des problèmes en relation avec la règle de l'accession

¹⁷⁹ C. civ., art. 3. 169, al. 1 in fine.

¹⁸⁰ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 316.

¹⁸¹ « sans limitation ».

¹⁸² Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 316 ; P. LECOQ, S. BOUFFLETTE, A. SALVE et R. POPA, *Manuel de droit des biens*, t. 2, coll. de la Faculté de droit de l'Université de Liège, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 453, n° 4.

¹⁸³ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.* p. 584.

¹⁸⁴ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 318

lors de l'expiration du contrat initial. Ce problème pourrait ainsi régler le traitement du renouvellement *ab libitum* et dissuader l'emphytéote de conclure de multiples renouvellements.¹⁸⁵

Lorsqu'une hésitation entre ces deux différents concepts se fait de la part des parties, le choix dépend de la situation. La distinction majeure entre ces concepts réside dans le maintien ou non du contrat initial. Tandis que la prorogation (ou prolongation) conserve le contrat initial, le renouvellement ne le conserve pas et une nouvelle convention est créée. De cette distinction découlent certaines conséquences. La plus significative est certainement la possibilité d'accession pour tréfoncier. Alors que pour le premier concept, sachant que le contrat demeure inchangé et que les terres ne reviennent à aucun moment dans les mains du tréfoncier, la situation opposée se produit lors d'un renouvellement. Par conséquent, si l'objectif est de simplement prolonger le contrat d'emphytéose tout en restant dans la durée maximale de 99 ans, il est préférable pour les parties d'opter pour la prorogation¹⁸⁶. Cette solution permet d'éviter l'accession que provoque le renouvellement, ne serait-ce qu'un fragment de temps, et dès lors d'éviter les conséquences fiscales et civiles que cela apporte¹⁸⁷.

Chapitre 3. Droit d'emphytéose perpétuel

Comme nous l'avons vu précédemment, le droit d'emphytéose est un droit réel d'usage caractérisé par sa durée minimale et sa durée maximale, toutes deux ancrées dans le nouveau Code civil, faisant l'objet d'une disposition d'ordre impérative. Nous verrons dans ce chapitre que la réforme a prévu une nouveauté concernant la durée. Celle-ci déroge au plafond de contrat d'emphytéose, en incluant la situation d'une durée excédant les 99 ans : l'emphytéose perpétuelle. Lors de ce chapitre, la notion d'emphytéose perpétuelle sera analysée en premier (**section 1**). Ensuite, nous étudierons l'application de ce droit (**section 2**). Finalement, nous aborderons brièvement la question des droits d'enregistrement liés à ce sujet (**section 3**).

¹⁸⁵ N. BERNARD, « droits d'emphytéose et de superficie », *op. cit.*, p. 16.

¹⁸⁶ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 316.

¹⁸⁷ P. LECOCQ en V. SAGAERT, *La réforme du droit des biens, op. cit.*, p. 345.

Section 1. Notions

Nouveauté et point significatif de la réforme du droit des biens, le droit d'emphytéose connaît désormais une exception à la durée maximale vue auparavant. En effet, le Livre 3 du nouveau Code civil a introduit la possibilité d'un droit d'emphytéose à durée perpétuelle, dans l'article 3. 169¹⁸⁸. Cette disposition prévoit expressément l'option d'un droit emphytéose perpétuel « *lorsque et tant qu'il est constitué, par le propriétaire de l'immeuble, à des fins de domanialité publique* »¹⁸⁹.

Cette nouveauté est d'autant plus significative puisque ce droit est réputé comme un droit réel d'usage possédant une durée minimale et une durée maximale, stipulé dans un article du Livre 3 de nature impérative¹⁹⁰, la distinguant des autres droits réels. Ce droit emphytéose perpétuel est d'autant plus surprenant lorsque l'on se rappelle qu'il existait déjà, sous l'époque romaine, une emphytéose perpétuelle que la loi néerlandaise de 1824 avait pour l'un de ses objectifs de fixer une limite temporelle à ce droit¹⁹¹. Totale nouveauté pour ce droit d'emphytéose, il est dès lors vivement intéressant de l'étudier plus profondément ainsi que répondre à plusieurs questions pouvant laisser planer certaines doutes.

Avant tout chose, il est primordial de bien comprendre sa définition et la volonté du législateur qui la sous-tend. Comme stipulé dans le nouveau Code civil, le droit d'emphytéose peut désormais avoir une durée perpétuelle lorsqu'il est établi « *par le propriétaire de l'immeuble, à des fins de domanialité publique* »¹⁹². Afin de mieux appréhender l'intention du législateur, il est justifié dans l'exposé des motifs qu'« *un droit d'emphytéose octroyé aux fins d'ériger des constructions relevant du domaine public n'est pas limité à 99 ans car il doit pouvoir se poursuivre tant que durent l'affection publique et la poursuite de l'intérêt général en question.* », tout comme le droit de superficie¹⁹³. Cependant, contrairement au droit de cette dernière¹⁹⁴, le droit d'emphytéose ne peut être perpétuel que dans cette unique hypothèse.

¹⁸⁸ C. civ., art. 3. 169, in fine.

¹⁸⁹ C. civ., art. 3. 169, in fine.

¹⁹⁰ « nonobstant toute clause contraire » (C. civ., art. 3. 169).

¹⁹¹ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 617.

¹⁹² C. civ., art. 3. 169.

¹⁹³ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 317.

¹⁹⁴ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 339.

Section 2. Application du droit d'emphytéose perpétuel

Afin de repérer les situations lors desquelles le droit d'emphytéose peut être perpétuel, ce dernier doit répondre à une série de conditions.

§1. Bien à des fins de domanialité publique

La première question que nous pouvons nous en lisant la disposition, est ce qu'insinue le législateur en mentionnant une emphytéose « à des fins de domanialité publique » ? Logiquement, l'emphytéose pourrait désormais être légalement conclue sur un bien du domaine public comme le prévoit l'article 3. 45, al. 2 in fine qui expose « *il peut exister un droit personnel ou réel d'usage sur un bien du domaine public dans la mesure où la destination publique de ce bien n'y fait pas obstacle.* »¹⁹⁵.

Initialement il n'était pas possible de conclure une emphytéose sur un bien du domaine public puisque la précarité de ce type de bien devait permettre à l'autorité de le révoquer à tout moment, ce qui entraînait en contradiction avec l'exigence de durée minimale de l'emphytéose¹⁹⁶. Comment mentionné précédemment, au fil du temps, cette acceptation s'est étendue à certains droits réels d'usage. Par la suite, c'est un arrêt de 2018 qui a autorisé cette pratique pour une emphytéose relative à la construction d'une bibliothèque¹⁹⁷. Finalement, le législateur avait codifié cela lors de la réforme du droit des biens¹⁹⁸.

Cependant, à la lecture de l'article 3. 169 du nouveau Code civil, il semblerait que cette disposition aille au-delà d'un simple bien du domaine public et puisse englober tous les immeubles érigés à des fins de domanialité publique¹⁹⁹. Les travaux préparatoires énoncent d'ailleurs que le droit d'emphytéose perpétuel concerne celui octroyé « *aux fins d'ériger des constructions relevant du domaine public* »²⁰⁰. En plus des biens publics, cette possibilité pourrait également s'étendre aux biens appartenant à des personnes privées, ou provenant du

¹⁹⁵ C. civ., art. 3. 45, al. 2.

¹⁹⁶ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8. Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 319, n° 19.

¹⁹⁷ Cass., 15 mars 2018, *Pas.*, 2019, pp. 626-630.

¹⁹⁸ C. civ., art. 3. 45, al. 2, in fine.

¹⁹⁹ L. BELLINCK et A. BROHEZ, *Emphytéose et superficie*, 1e éd., Bruxelles, Larcier, 2023, p. 90.

²⁰⁰ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 317.

domaine privé de l'État²⁰¹. Par conséquent, il ne sera automatiquement considéré comme perpétuel un droit d'emphytéose sur un bien du domaine public²⁰².

La question de savoir sur quoi une emphytéose perpétuelle peut porter n'étant pas évidente, l'auteur V. Defraiteur a tiré une conclusion afin d'y apporter des éclaircissements : il admet d'abord que l'emphytéose peut concerner un immeuble du domaine public comme prévu à l'article 3. 45. Il explique que dans ce cas, l'immeuble ne doit pas forcément être d'utilité publique mais il sera être perpétuelle si c'est le cas. Ensuite, il admet également que l'emphytéose peut être perpétuelle lorsqu'elle est d'utilité publique et ce, bien qu'il s'agisse d'un propriétaire privé ou d'un propriétaire public possédant un bien de domaine privé.²⁰³

§2. Constituant du droit d'emphytéose perpétuel

En ce qui concerne la possibilité de constituer un tel droit d'emphytéose, la disposition énonce que ce droit peut uniquement être conclu « *par le propriétaire de l'immeuble* »²⁰⁴. Par conséquent, seuls les propriétaires du bien immeuble ont cette faculté et non ceux détenant un droit réel d'usage²⁰⁵. Il s'agit d'un fait logique en vertu de l'adage « *nemos plus iuris* »²⁰⁶ car, ayant un droit d'usage qui est dès lors limité dans le temps, le titulaire de ce droit ne pourrait constituer qu'un droit d'emphytéose restreint dans le temps de son propre droit ²⁰⁷. En revanche, il est plus difficile de comprendre pourquoi un titulaire d'un droit d'emphytéose perpétuel est également exclu de conclure ce type de droit, bien que cela puisse être expliqué par le souci d'éviter la fragmentation du droit d'emphytéose ainsi que la dilution du droit de propriété²⁰⁸.

²⁰¹ V. DEFRAITEUR, « L'emphytéose « version 2020 » en 20 questions », *op. cit.*, p. 262, n° 12 ; N. BERNARD, Le droit des biens après la réforme de 2020, *op. cit.*, 2022, p. 581.

²⁰² A. BROHEZ et A. BECHAIMONT, « Droit d'emphytéose et droit de superficie : points de comparaison et cas d'application » in *Conseil francophone du notariat 2020-2022 – Deux ans de formation*, 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2022, p. 132.

²⁰³ A. BROHEZ et A. BECHAIMONT, « Droit d'emphytéose et droit de superficie : points de comparaison et cas d'application » *op. cit.*, p. 132.

²⁰⁴ C. civ., art. 3. 169, al. 2.

²⁰⁵ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 344.

²⁰⁶ Une personne ne peut transférer plus de droit qu'il en a lui-même.

²⁰⁷ C. civ., art. 3. 168.

²⁰⁸ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 – Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 344

§3. Conditions formelles d'établissement du droit d'emphytéose perpétuel

Concernant les formalités, il ne semble pas nécessaire d'inclure une clause ou autre dans le contrat d'emphytéose²⁰⁹. Il suffit dès lors que l'emphytéose soit conclue à des fins de domanialité publique, et cela pourrait se refléter dans l'intention des parties dans la convention²¹⁰. Cependant, afin d'éviter tout doute, il est néanmoins préférable de préciser le caractère perpétuel dans le contrat d'emphytéose afin d'éviter toute éventuelle requalification en contrat d'emphytéose de 99 ans²¹¹.

§4. Extinction de l'emphytéose perpétuelle

Bien que cette emphytéose soit prévue de façon perpétuelle, est-il possible qu'elle s'éteigne à un moment donné ? La réponse est effectivement positive. En effet, ce droit d'emphytéose est octroyé à titre perpétuel aussi longtemps que perdure « *l'affection publique et la poursuite de l'intérêt général* »²¹². Par conséquent, nous pouvons comprendre implicitement que lorsque l'affection publique cesse d'exister, il deviendra inutile de maintenir cette emphytéose perpétuelle. Il s'agit ainsi d'un mode spécifique d'extinction qui est prévu sous le nouveau Code civil par l'article 3. 175 sous le titre « *perte d'utilité* ». Cet article stipule « *En cas de droit d'emphytéose perpétuel tel que visé à l'article 3.169, alinéa 2, si le droit d'emphytéose existe depuis nonante-neuf ans au moins, le juge peut en ordonner la suppression lorsque ce droit a perdu toute utilité, même future ou potentielle* »²¹³.

Une comparaison intéressante peut être faite avec la servitude, pour laquelle cette forme d'extinction avait initialement été envisagée²¹⁴. En plus de garder ce mode spécifique d'extinction, le législateur a également repris cet usage pour d'autres concepts juridique tel que pour le droit d'emphytéose lorsque ce dernier est perpétuel²¹⁵. En comparant les deux, nous pouvons remarquer que l'extinction de l'emphytéose par « *perte d'utilité* » requiert des conditions plus strictes²¹⁶. En effet, concernant la servitude, l'extinction se fait lorsqu'elle « *a*

²⁰⁹ *Ibid.*

²¹⁰ *Ibid.*

²¹¹ Voy, *supra*, Titre 2, Chapitre 1, Section 2, §2.

²¹² P. LECOCQ et V. SAGAERT, *La réforme du droit des biens*, *op. cit.*, p. 345 ; Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil précitée, p. 317.

²¹³ C. civ., art. 3. 175.

²¹⁴ Ancien C. civ., art. 710bis.

²¹⁵ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, pp. 600-601.

²¹⁶ B. PIRLET, « Titre 7 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 343.

perdu toute utilité, même future, pour le fonds dominant »²¹⁷. Une utilité potentielle suffit pour maintenir la servitude en vigueur. En revanche, pour l'emphytéose, une perte d'utilité « *potentielle* » suffirait pour engendrer l'extinction du de ce droit perpétuel²¹⁸.

Concernant cette extinction, celle-ci ne peut être ordonnée que par le juge. Un oubli est en revanche à constater en ce qui concerne les personnes habilitées à introduire une action en justice afin de mettre en œuvre cette extinction. À la suite de cette absence et compte tenu du fait que le droit d'emphytéose est reconnu comme un droit bilatéral, il est possible d'envisager que ce pouvoir d'action soit attribué aux deux parties du contrat²¹⁹.

En ce qui concerne le délai, il est demandé d'attendre la fin des 99 années, comme précisé par ce nouvel article du Code civil²²⁰. Cette attente est justifiée dans l'exposé des motifs « *pour des raisons de sécurité juridique et la sauvegarde du crédit immobilier* »²²¹. Cependant, certains auteurs demeurent perplexes face à l'idée d'attendre 99 ans, se demandant si cela ne pourrait pas engendrer une autre forme d'insécurité juridique²²². En effet, si la perte d'utilité est déjà manifeste, il paraît peu justifié d'attendre jusqu'à l'échéance des 99 ans.

Dans une telle situation où la perte d'utilité de l'emphytéose perpétuelle est constatée, la question de la durée à venir se pose. Si l'on se base sur les travaux préparatoires liés au droit de superficie, la nouvelle durée serait dès lors limitée à 99 ans à compter du changement d'affectation²²³. Cependant, cette situation suscite des interrogations car cette spécificité n'est pas explicitement prévue dans le Livre 3 du nouveau Code civil. Selon la lecture de ces derniers travaux préparatoires, il s'agirait d'un délai réduit « *à compter, en principe, de la désaffectation* » et non pas, à la date de la constitution de ce contrat d'emphytéose²²⁴.

²¹⁷ C. civ., art. 3. 128.

²¹⁸ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, p. 600.

²¹⁹ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, p. 601.

²²⁰ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 344.

²²¹ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 326.

²²² N. BERNARD, « Droits d'emphytéose et de superficie », in *Le droit des biens réformé* (sous la dir. de N. BERNARD), 1^{er} éd. Bruxelles, Larcier, 2020, 261, n° 42 ; V. DEFRAITEUR, « L'emphytéose « version 2020 » en 20 questions », *op. cit.*, p. 281, n° 34.

²²³ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 340.

²²⁴ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 340.

Section 3. Droits d'enregistrement

Un aspect intéressant à propos du droit d'emphytéose perpétuel concerne les droits d'enregistrements. Nous connaissons déjà l'avantage fiscal du droit d'emphytéose en raison du faible coût des droits d'enregistrement (2%), comparé à un transfert en pleine propriété (dépendant des Régions). Cet avantage est encore plus prononcé dans le cas d'une emphytéose perpétuelle car cette dernière bénéficiera d'une gratuité des droits d'enregistrement²²⁵. En effet, l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement stipule que cette gratuité est octroyée pour les cessions amiables d'immeuble « *pour cause d'utilité publique* ».

Nous remarquons dès lors que le droit d'emphytéose perpétuel répond au principe de flexibilisation et que celui-ci permet de le rendre encore plus attractif en offrant la gratuité des droits d'enregistrements, bien que les contrats non-perpétuels ne soient pas non plus à négliger.

Chapitre 4. Clause novatoire

Ce Titre fera l'objet d'interrogations concernant la clause novatoire conclue dans un contrat d'emphytéose. Ce Titre commencera par évoquer les généralités de cette clause (**Section 1**) avant d'aborder l'impact de la réforme du droit des biens sur celle-ci (**Section 2**).

Section 1. Notion

Une clause novatoire, prévue dans un contrat d'emphytéose, est une clause permettant avec l'accord du tréfoncier, de façon anticipative et irrévocable, de concéder un nouveau droit d'emphytéose à un éventuel cessionnaire dans l'hypothèse d'une cession ou transmission future²²⁶. Ce mécanisme permet dès lors au concessionnaire de contracter une nouvelle emphytéose pour une durée de 99 ans, qui en est la durée maximum, sans être soumis au délai restant du contrat d'emphytéose précédent, qui est, sans surprise, plus court²²⁷. Cela s'avère

²²⁵ Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, art. 161, 2°

²²⁶ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », in *Chronique de jurisprudence en droit des biens* (sous la dir. de P. LECOCQ), coll. Commission Université-Palais n°104, Liège, Anthemis, 2008, p. 355.

²²⁷ C. MOSTIN, A. CULOT, B. GOFFAUX et J. THILMANY, *L'emphytéose et la superficie*, op. cit., p. 91.

ainsi plus avantageux qu'une simple cession ordinaire qui, quant à elle, maintient le délai initialement prévu²²⁸.

Cette clause permet dès lors, d'une certaine manière, de « contredire » le caractère temporaire du bail emphytéotique. En effet, cette clause est insérée dans un but précis : le caractère temporaire inhérent à ce concept juridique peut susciter des réticences parmi les emphytéotes. Cette durée maximale peut effectivement rejeter l'intention d'utiliser le droit d'emphytéose. La clause novatoire se présente donc comme un moyen judicieux de contrecarrer cette situation.

Paradoxalement, l'enchaînement des clauses novatoires a pour effet de rendre l'emphytéose « perpétuelle », évoquant dès lors les pratiques de l'époque romaine, alors que la loi de 1824 avait été adoptée pour mettre fin à cette forme d'emphytéose ainsi que pour instaurer une limite temporelle à celle-ci²²⁹.

Cette clause stipulerait : *« Au cas où l'emphytéote voudrait céder son droit, le propriétaire s'engage, si l'emphytéote le lui demande, à mettre fin au présent contrat par anticipation et de commun accord et à accorder au tiers désigné par l'emphytéote ou à ses héritiers, un nouveau droit d'emphytéose sur le même bien et aux mêmes conditions, sous réserve de ce qui est dit ci-après. Le propriétaire ne pourra refuser de faire droit à cette demande que s'il justifie de son intention de disposer lui-même du bien pour ses propres besoins. Ce refus entraînera pour lui l'obligation à l'expiration du contrat, de payer à l'emphytéote la valeur vénale à dire d'experts des constructions et plantations régulièrement réalisées par ce dernier. En outre, à condition de notifier sa volonté au propriétaire dans les trois mois du refus de celui-ci, l'emphytéote pourra exiger qu'il soit mis fin, par anticipation, au contrat et que le propriétaire l'indemnise de la manière prévue au paragraphe ci-dessus. »*²³⁰

Cette clause suscite de nombreux débats, et il est intéressant de se demander si une telle clause est valide. Allant à l'encontre du caractère impératif interdisant un bail emphytéotique d'une durée supérieure à 99 ans, la question mérite d'être posée.

²²⁸ A. VANDENDRIES, « Chapitre 8. Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 348.

²²⁹ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, p. 617.

²³⁰ C. MOSTIN, A. CULOT, B. GOFFAUX et J. THILMANY, *L'emphytéose et la superficie*, *op. cit.*, p. 91.

Initialement, il est possible que le propriétaire puisse accepter la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique avec un nouveau cessionnaire au moment où la cession lui est notifiée et résilier le contrat initial. En revanche, il est difficilement envisageable pour le propriétaire d'accepter de manière anticipée et irrévocable, lors de la conclusion du bail initial, la conclusion d'un nouveau contrat d'emphytéose avec un cessionnaire potentiel. Cela reviendrait simplement à accepter de la part du propriétaire que l'emphytéose dure plus de 99 ans, contournant ainsi la règle impérative établissant une limite maximale de 99 années. Le fait que le propriétaire puisse échapper à cette clause et refuser la cession, lorsqu'il justifie son intention d'occuper le bien pour ses propres besoins, ne peut justifier la validité de cette clause selon C. Mostin²³¹. De plus, le débat resterait ouvert pour déterminer si les motivations sont réellement liées à des besoins personnels ou non.²³² La jurisprudence, pour sa part, n'a pas jamais rendu de décision sur la validité de cette clause et, à partir du moment où le nouveau contrat d'emphytéose est conclu avec le cessionnaire, toute éventuelle nullité de cette clause est « couverte ».

Section 2. Nouveau régime

Une réponse à ce débat était vivement attendue lors de la réforme, dans l'espoir de résoudre définitivement ce problème. Nous espérions également que la controverse concernant cette clause appartienne au passé lointain. Cependant, le législateur n'a pas répondu à ces attentes et aucune mention de la clause novatoire n'est présente dans le nouveau Livre 3, ce qui est fortement regrettable compte tenu de la controverse existante²³³. De plus, les travaux préparatoires quant à eux restent silencieux à ce sujet et, puisqu'aucune décision sur la validité de cette clause n'a été rendue par les cours et tribunaux, la question concernant la clause novatoire demeure complètement ouverte.

Considérant son importance actuelle en Belgique, le débat demeure davantage dans la lumière. Ce débat connaît une forte utilisation en Belgique, que ce soit à Bruxelles ou simplement à Louvain-la-Neuve, où l'université catholique de Louvain-la-Neuve prévoit cette disposition pour la plupart de ses contrats²³⁴. Malgré l'intérêt que ce concept représente pour

²³¹ *Ibid.*

²³² *Ibid.*

²³³ V. DEFRAITEUR, « L'emphytéose « version 2020 en 20 questions », *op. cit.* p. 265.

²³⁴ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, p. 585.

emphytéotes, la question de sa légalité demeure ouverte étant donné que le bien devient indisponible pour une période prolongée, ce que le législateur cherchait à éviter en instaurant une durée maximale pour ce droit d'emphytéose²³⁵.

Le silence concernant l'utilisation de cette clause est inquiétant et, compte tenu de sa forte utilisation, il serait difficile d'imaginer les conséquences que pourrait avoir une décision judiciaire invalidant cette clause sur les contrats d'emphytéose existants, que ce soit d'un point de vue juridique ou financier.²³⁶

Cependant, il ne semblerait pas opportun de s'inquiéter lorsque nous remarquons la souplesse du nouveau droit d'emphytéose. En effet, le renouvellement illimité ou, dans certains cas, l'emphytéose perpétuelle pourraient régler certains problèmes.

Encore est-il que si les parties remplacent la clause novatoire par un renouvellement illimité, ne faut-il pas oublier les conséquences civiles et fiscales que cela pourrait engendrer étant donné qu'entre les deux contrats d'emphytéose, le bien redevient dans les mains de l'UCL, le tréfoncier²³⁷. En effet, il ne serait pas impossible de voir un juge décider de d'invalidation de cette clause novatoire, mettant les contrats conclus à Louvain-la-Neuve dans l'embarras²³⁸. Il serait dès lors intéressant d'anticiper ce cas. Cette clause fera l'objet d'une étude particulière dans le cas de Louvain-la-Neuve dans le Titre 3.

Chapitre 5. Caractère de l'article 3. 169 du nouveau Code civil

Dans ce dernier chapitre, nous allons nous pencher sur un débat qui a suscité beaucoup d'attention : il s'agit de la nature de la disposition concernant la durée de l'emphytéose. Cela concerne d'abord l'article 2 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, et plus récemment, la nouvelle disposition, c'est-à-dire l'article 3. 169 du nouveau Code civil.

En premier lieu, afin de saisir la raison derrière l'évaluation du caractère de cette disposition, il est pertinent de différencier les dispositions d'ordres publiques à celles

²³⁵ N. BERNARD, *Précis de droit des biens, op. cit.*, p. 422.

²³⁶ V. DEFRAITEUR, « L'emphytéose « version 2020 en 20 questions », *op. cit.* p. 265.

²³⁷ N. BERNARD, « Vers une réorientation du développement immobilier de Louvain-la-Neuve, sous la double influence de la réforme du droit d'emphytéose et du community land trust ? », *lieuxdits#19*, 2020, pp. 28-32

²³⁸ *Ibid.*

impératives. Une loi peut être définie comme d'ordre public lorsque « *elle touche aux intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité ou si elle fixe dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société* »²³⁹. Alors que ces règles d'ordre public touchent à l'intérêt général, les dispositions de caractère impératives visent, quant à elles, à protéger les intérêts privés²⁴⁰. Cette distinction s'avère utile pour déterminer qui peut invoquer en justice le non-respect de la disposition.

Malgré des opinions divergentes, la doctrine n'a pas trouvé de réponse non-équivoque à ce sujet et la jurisprudence n'a pas amené d'éclaircissement non plus. Cette controverse existait déjà lors de l'ancien régime concernant alors l'article 2 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose et celle-ci n'a pas été résolue après la réforme avec l'article 3. 169 du nouveau Code civil.

Sous l'ancien régime, il était stipulé que l'article 2 ne pouvait être sujet à dérogation des parties, et il s'agissait d'ailleurs de la seule disposition dans ce cas-là²⁴¹. La doctrine a toujours été divisée en deux. En effet, une partie de celle-ci trouvait que la disposition réglant la durée de l'emphytéose était une disposition de nature impérative en justifiant que l'objectif poursuivi par le législateur était avant tout l'intérêt de l'emphytéote et non pas l'intérêt général, comme le disait par exemple B. Pirlet²⁴². Ils fondaient leur position sur la nécessité d'éviter une durée trop courte, ce qui pourrait compromettre l'amortissement des investissements des emphytéotes et par conséquent, leur rentabilité à conclure une emphytéose²⁴³. Cependant, la doctrine débattait et d'autres auteurs attribuaient à cette disposition un caractère d'ordre public²⁴⁴. Plus rare, il arrivait également de voir des auteurs (tels que M. Muylle) admettre un caractère simplement impératif pour la durée minimale et ensuite un caractère d'ordre public pour celle de la durée maximale²⁴⁵.

²³⁹ X. DIEUX, « Le contrat : instrument et objet de dirigisme ? », in *Les obligations contractuelles*, Bruxelles, Le Jeune Barreau, 1984, pp. 270-271, n° 8.

²⁴⁰ P. VAN OMMESLAGHE, *Traité de droit civil Belge*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 361, n° 219.

²⁴¹ Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose précitée, art. 17.

²⁴² B. PIRLET, « Chapitre XI. Emphytéose », in *Droits réels* (sous la dir. de J.-Fr. Romain), 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2017, p. 483.

²⁴³ *Ibid.*

²⁴⁴ Par exemple : R. DERINE, F. VAN NESTE et H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, t. II b., Gand, Story-Scientia, 1984, p. 852, n° 999.

²⁴⁵ M. MUYLLE, « In De duur en de beëindiging van zakelijke rechten », *op. cit.*, p. 587.

Concernant la jurisprudence, l'avis est également controversé. La Cour de cassation avait tranché en 1948 sur l'ancienne disposition, le fait que la durée ne concernait pas les « *intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité* ». Elle avait rajouté que cet article 2 ne fixait pas « *dans le droit privé les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société* » mais n'avait cependant pas conclu quelque chose de concret²⁴⁶. Par la suite, en 2007, le caractère d'ordre public concernant cette même disposition avait été conclu par le tribunal de première instance de Bruges²⁴⁷.

Concernant le nouveau régime, la nouvelle disposition, bien que la durée ne fasse pas partie de la définition qui est de nature impérative, commence tout de même par les mots « *nonobstant toute clause contraire* »²⁴⁸ : ceci ne permet pas vraiment de clarifier la situation. Concernant les travaux préparatoires, ils ont évoqué le fait que l'article 3. 169 du nouveau Code civil soit un texte de caractère impératif en stipulant que les textes de nature particulière étaient impératifs en évoquant comme exemple les dispositions qui prévoient la durée²⁴⁹. Cependant, le problème est tel qu'il n'est pas évident de savoir où veulent en venir les rédacteurs. Étant donné que le mot « impératif » est la plupart du temps considéré de manière large, il ne permettait pas de savoir s'il s'agit, par conséquent, d'un texte simplement impératif ou alors d'un texte d'ordre public²⁵⁰. Il est encore moins évident lorsqu'on évoque que la notion d'ordre public est évolutive. La justification utilisée est que la durée minimale existerait afin de respecter une « *stabilité économique à plus longue échéance* »²⁵¹. Cependant, une fois de plus, que peut-on en conclure ? La volonté de défendre l'intérêt des emphytéotes paraît être logique mettant en avant le caractère impératif. Cependant, il est également possible au vu des mots « *stabilité économique* » de faire référence à un objectif macroéconomique et dès lors en conclure un caractère d'ordre public de la disposition²⁵².

Il est également justifié, plus loin dans le Livre 3, que la résiliation anticipée, c'est-à-dire la résiliation avant la durée minimale de 15 ans, par les parties n'est pas possible pour cause de rentabilité de la part de l'emphytéote²⁵³. Cette fois-ci, B. Pirlet estime qu'il est plus

²⁴⁶ Cass., 9 décembre 1948, *Pas.*, 1948, I, p. 699.

²⁴⁷ Civ., Bruges, 24 décembre 2007, *Rec. gén. enr. not.*, 2008, p. 306.

²⁴⁸ C. Civ., art. 3. 169.

²⁴⁹ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 12.

²⁵⁰ G. BAETEMAN, « Les effets des dispositions légales impératives protégeant des intérêts privés », note sous Cas. (1^{er} Ch.), 6 décembre 1956, *R. C. J. B.*, 1960, p. 164, n^o 5.

²⁵¹ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 316.

²⁵² PIRLET, B., « Titre 7 - Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 344.

²⁵³ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 324.

évident de trancher car cela sous-entend l'intérêt des parties et non l'intérêt général. Cependant, il est également mentionné que cette durée minimale favorise également le crédit immobilier, mettant une réserve à ce sujet, pouvant viser les deux positions²⁵⁴. Au vu de ces éléments, B. Pirlet estime qu'il est préférable de pencher pour le caractère impératif et non celui d'ordre public concernant l'article 3. 169 du nouveau Code civil. Il ne voit en effet pas comment cette disposition protégerait l'intérêt général, puisqu'il existe d'autres concepts juridiques permettant d'avoir un droit de jouissance et ce, sans pour autant être soumis à une durée minimale²⁵⁵. Néanmoins, il estime également qu'il serait bénéfique que la Cour de cassation clarifie la situation²⁵⁶. Son avis (par rapport au caractère simplement impératif de cette disposition) est également partagé par d'autres auteurs de doctrine tels que N. Bernard²⁵⁷ alors que d'autres auteurs tels que M. Muylle se penche pour le caractère d'ordre public, que ce soit pour la durée minimale ou la maximale²⁵⁸. Une clarification de la question par la Cour de cassation est fortement attendue.

Chapitre 6. Droit transitoire

La réforme du droit des biens issue de la loi du 4 février 2020 est entrée en vigueur en date du 1^{er} septembre 2021. Cette loi, qui réforme également le droit d'emphytéose en l'incluant dans le nouveau Livre 3 du Code civil, remplace ainsi des dispositions de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose (loi qui régissait l'emphytéose jusque-là). Dans ce dernier titre, notre attention sera portée sur la cohabitation entre ces deux lois. En effet, étant donné qu'un droit d'emphytéose peut s'étendre sur une période de 99 ans, il est évident que de nombreuses emphytéoses, conclues avant l'entrée en vigueur du nouveau Livre 3, perdureront après la réforme. Le droit transitoire résout ainsi la problématique de l'application temporelle des lois.

²⁵⁴ PIRLET, B., « Titre 7 – Droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 334.

²⁵⁵ *Ibid.*

²⁵⁶ *Ibid.*

²⁵⁷ N. BERNARD, « Droits d'emphytéose et de superficie », *op. cit.*, p. 242, n° 11 ; V. DEFRAITEUR, « L'emphytéose « version 2020 » en 20 questions », *op. cit.* p. 278, n° 31.

²⁵⁸ M. MUYLLE, « Erfpacht », in *Het nieuwe goederenrecht* (sous la dir. de V. SAGAERT), 1^e éd. Bruxelles, Intersentia, 2021, p. 454, n° 18.

Afin d'aborder cette question, il convient de se référer à l'article 37, §1 de la loi du 4 février 2020, loi réformatrice, qui stipule : « § *La présente loi s'applique à tous les actes juridiques et faits juridiques qui ont eu lieu après son entrée en vigueur.*

Sauf accord contraire entre les parties, la présente loi ne s'applique pas :
1° aux effets futurs des actes juridiques et des faits juridiques survenus avant son entrée en vigueur;

2° aux actes juridiques et aux faits juridiques qui se sont produits après son entrée en vigueur et qui se rapportent à des droits réels découlant d'un acte juridique ou d'un fait juridique survenu avant son entrée en vigueur.

Les dispositions de la présente loi ne peuvent porter atteinte aux droits qui auraient été acquis avant l'entrée en vigueur de la présente loi. »²⁵⁹.

Nous comprenons dès lors, qu'en vertu de cet article, cette loi ainsi que les dispositions du nouveau Livre 3 s'appliqueront uniquement aux actes et faits juridiques en vie après l'entrée en vigueur, c'est-à-dire aux baux emphytéotiques conclus après le 1^{er} septembre 2021. En revanche, concernant les effets futurs des actes et faits juridiques qui sont nés avant cette date ou encore les actes et faits juridiques survenus après l'entrée en vigueur mais se rapportant à un droit réel provenant d'avant l'entrée en vigueur, l'ancienne loi du 10 janvier 1824 sera toujours d'application. Cet article 37 est dès lors plus stricte que le droit transitoire du droit commun qui établit comme principe la non-rétroactivité de la nouvelle loi et défend par conséquent l'application immédiate de cette dernière²⁶⁰. Malgré la volonté du législateur d'éviter toute perturbation dans les relations entre les parties, il est tout de même regrettable que, dans certaines situations, les parties ne puissent pas bénéficier de dispositions plus à jour avec les développements actuels²⁶¹.

L'application de cette article 37 sera d'autant plus particulière que le droit d'emphytéose peut avoir une durée allant jusque 99 ans. Par conséquent, si un contrat d'emphytéose est conclu juste avant l'entrée en vigueur de la loi du 4 février 2020, les

²⁵⁹ Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, M. B., 17 mars 2020, p. 15753, art. 37.

²⁶⁰ S. BOUFFLETTE et A. SALVE, « Chapitre 1 - Les principes généraux du droit des biens (Titre Ier du nouveau livre 3 du Code civil) et le droit transitoire de la réforme du 4 février 2020 », in *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme* (sous la dir. de N. BERNARD et V. DEFRAITEUR), 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 8.

²⁶¹ *Ibid.*

anciennes dispositions devront être appliquées jusqu'en 2120 au maximum. Jusqu'à cette date, les deux régimes n'auront d'autres choix que de coexister.

Cette question du droit transitoire revêt une importance d'autant plus grande en ce qui concerne la durée de l'emphytéose. En effet, puisque le reste des dispositions, en dehors de la définition évidemment, sont de nature supplétive, ces dernières sont ainsi sujettes à dérogation. Doit-on alors adhérer aux règles de loi de 1824 concernant la durée jusqu'à l'extinction de l'emphytéose ? En principe, la réponse est affirmative. Cependant, anticipant les risques et les problèmes potentiels que cela pourrait engendrer, le législateur a ajouté les termes « *sauf accord contraire entre les parties* »²⁶². Ces termes visent à permettre aux parties de déroger à l'application de l'ancien régime et d'appliquer les nouvelles dispositions, et non uniquement les supplétives, sur leur bail emphytéotique pourtant conclu sous l'ancien régime. Connaissant les emphytéoses de longue durée conclues à Louvain-la-Neuve, ces mots auront certainement une grande utilité.

Le droit transitoire, la coexistence entre les deux régimes est une question d'autant plus significative concernant les contrats emphytéotique à Louvain-La-Neuve sachant que la majorité de ces emphytéoses ont été conclues avant la réforme pour une longue durée, la majorité étant des contrats de 99 ans. Nous observerons cela lors du prochain Titre.

²⁶² Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, M. B., 17 mars 2020, p. 15753, art. 37, §1^{er}, al. 2.

Titre 3. Application au cas de LLN

Désormais reconnue comme une ville universitaire animée par une population estudiantine, Louvain-la-Neuve se distingue par son centre piéton, ses voies souterraines et son architecture singulière. Malgré sa relative jeunesse, cette ville possède déjà une histoire riche tirant son origine de sa conception. Au cours de ce Titre, nous aborderons son histoire (**Chapitre 1**) avant d'analyser l'impact de la réforme du droit des biens sur le droit d'emphytéose tel qu'il est présent dans les contrats à Louvain-la-Neuve (**Chapitre 2**).

Chapitre 1. Histoire

À la suite de la scission de Leuven, également connue sous le nom de « Walen buiten »²⁶³, l'objectif était de rapidement mettre en place une nouvelle ville de l'autre côté de la frontière entre la Flandre et la Wallonie. Celle-ci avait pour but d'accueillir l'ensemble de la population étudiante francophone²⁶⁴.

C'est de manière assez involontaire et grâce à une dose de « chance » que l'emphytéose a été mise en place dans la ville de Louvain-la-Neuve. En effet, après acquisition des terrains²⁶⁵, une loi du 24 juillet 1969 a été votée afin d'empêcher l'UCLouvain, alors propriétaire, de les vendre pendant une période de cinquante ans, afin d'éviter que ceux-ci ne soient cédés aux plus offrants²⁶⁶. Pour contourner cette restriction, l'UCLouvain a fait usage du droit d'emphytéose, concept juridique provenant de la loi néerlandaise du 10 janvier 1824²⁶⁷.

Ce concept utilisé par l'université offrait de multiples avantages pour le développement de cette ville. L'emphytéose a tout d'abord permis à l'université d'exercer une mainmise sur la ville, anticipant son expansion potentielle²⁶⁸. En effet, en demeurant propriétaire des terres et en utilisant une loi quasi-supplétive, l'UCLouvain a pu pleinement profiter de ce concept

²⁶³ Traduit par « les Wallons dehors »

²⁶⁴N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 606.

²⁶⁵ « L'Université catholique de Louvain a reçu de l'État une importante subvention destinée à acquérir les quelque 920 hectares qui allaient servir de « berceau » à la future cité. » (N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 606.)

²⁶⁶ Loi du 24 juillet 1969 relative au financement de l'acquisition de terrains par l'Université libre de Bruxelles et par l'Université catholique de Louvain, *M. B.*, 23 septembre 1969, art. 3, al. 1^{er}.

²⁶⁷ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 605.

²⁶⁸ F. HAUMONT, « Le bail emphytéotique comme outil de contrôle de l'urbanisme, l'exemple de Louvain-la-Neuve », *Études foncières*, 2010, p. 28, n° 144.

afin d'édifier une ville selon ses souhaits, en assortissant les contrats de diverses obligations, telles que concernant l'affection de la parcelle par exemple²⁶⁹. De plus, l'emphytéose attirait les acheteurs en raison du faible taux des droits d'enregistrement (fixé à 2%) ainsi qu'en raison du canon à bas prix (0,75/m² à l'époque). Cependant, un élément pouvant susciter des hésitations chez les acheteurs était la durée de l'emphytéose qui s'étendait de 99 ans, ainsi que le fait qu'ils n'auraient pas de pleine propriété²⁷⁰. En fin de compte, même si la création de la ville visait à contrecarrer la spéculation, il est difficile de considérer ce défi comme pleinement relevé, compte tenu des prix pratiqués à Louvain-la-Neuve de nos jours²⁷¹.

Chapitre 2. Enseignements concernant le droit d'emphytéose

Puisque la ville repose principalement sur des contrats d'emphytéose, il est pertinent d'examiner comment ce concept est intégré dans le territoire de l'Université catholique de Louvain-la-Neuve et de noter les répercussions de la réforme sur ces contrats.

Selon N. Cordier, directeur du Développement urbain et régional de l'UCLouvain avec qui nous avons réalisé un entretien, il n'y a pas de changement à déplorer et estime que l'Université ne sera pas impactée par la réforme²⁷².

Nous pouvons d'abord observer cela avec la redevance périodique, le « canon ». Cette dernière n'a pas vocation à disparaître des contrats conclus par l'UCLouvain, malgré la suppression de son caractère obligatoire à la suite de la réforme²⁷³. En effet, comme l'a expliqué Monsieur Nicolas Cordier, le maintien de ce canon dans les contrats s'explique d'abord par le fait qu'il constitue une source de revenus financiers pour l'Université, malgré son montant minimaliste. De plus, il souligne que cette redevance permet à tout emphytéote, même en payant ne serait-ce qu'un canon symbolique, de garder à l'esprit son engagement dans une emphytéose. Bien que l'emphytéose soit stipulée dans le contrat initial, il est important que cette notion reste comprise par les parties au fil des années. Le fait que l'emphytéote reçoive

²⁶⁹N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 607.

²⁷⁰J. REMY, *Louvain-la-Neuve, une manière de concevoir la ville – Genèse et développement*, Louvain-la-Neuve, Presses universitaires de Louvain, 2007, p. 63.

²⁷¹N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 618.

²⁷²Interview de Monsieur N. CORDIER (directeur du Développement urbain et régional de l'UCLouvain) datant du 02 août 2023.

²⁷³Voy. *supra*, Titre 1, chapitre 3, Section 2, §2.

une notification annuellement afin de payer ce montant remet en tête l'idée qu'il n'est pas plein propriétaire.²⁷⁴

Il est également opportun de ne pas confondre, dans le cas précis de Louvain-la-Neuve, cette redevance périodique avec la Redevance Unique d'Infrastructure prévue par l'UCLouvain²⁷⁵. Cette dernière, quant à elle, avait lors de sa création pour objectif d'aider l'aménagement matériel du territoire et, comme son nom l'indique, était payable une fois, contrairement au canon²⁷⁶. Actuellement, bien que le lien avec l'aménagement matériel soit moins prépondérant, il est indéniable que la viabilisation d'un terrain engendre des coûts, et cette redevance unique permet à l'Université de récupérer une partie de ces dépenses²⁷⁷.

Dans le cas de Louvain-la-Neuve, ces deux redevances, le canon périodique et la redevance unique d'infrastructures, sont alors distinctes et se cumulent, à quelques exceptions près. Par exemple, pour le parc scientifique, un canon supérieur est exigé par rapport au reste de la ville (il est question d'un canon à +/- 0,85€/m² pour les logements résidentiels contre 2,50€/m² pour le parc scientifique). Cependant et en contrepartie, il n'existe pas de redevance unique d'infrastructure lors de la signature du contrat d'emphytéose pour le parc scientifique²⁷⁸. Nous pouvons noter qu'au vu du canon existant conjugué aux points de matière que nous verrons plus loin, la ville de Louvain-la-Neuve montre un bel exemple de la supplétivité des dispositions du droit d'emphytéose.

Concernant la durée des contrats d'emphytéose, il est pertinent de se demander ce qu'il en est à Louvain-la-Neuve. Compte tenu du fait que la plupart des contrats ont été conclus dans les années 1970 pour une durée de 99 ans, pour la majorité d'entre eux, il est question de savoir si ces contrats s'écouleront simplement et si les ouvrages reviendront entre les mains de l'Université, propriétaire des terrains, à l'expiration de ce droit.

Pour contrecarrer le délai maximal de 99 ans, l'UCLouvain a mis en place une certaine stratégie en ajoutant une clause novatoire dans ses contrats. En effet, dans les années 1980,

²⁷⁴ Interview de Monsieur N. CORDIER (directeur du Développement urbain et régional de l'UCLouvain) datant du 02 août 2023.

²⁷⁵ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 609.

²⁷⁶ *Ibid.*

²⁷⁷ Interview de Monsieur N. CORDIER (directeur du Développement urbain et régional de l'UCLouvain) datant du 02 août 2023.

²⁷⁸ *Ibid.*

l'Université a inclus cette clause dans la plupart de ses contrats d'emphytéose à Louvain-la-Neuve²⁷⁹. Celle-ci s'applique dans cette ville universitaire que ce soit pour cause de mort et même lorsque l'emphytéose est cédée entre vifs²⁸⁰. Puisqu'il s'agit d'un nouveau contrat, il est à noter que la signature devant le notaire ainsi que le paiement de nouveaux droits d'enregistrement sont requis²⁸¹.

Cette clause est considérée par l'université comme la meilleure solution pour contourner la limite temporelle de l'emphytéose. Il ne s'agit pas simplement de la continuation du contrat en cours, mais plutôt de l'établissement d'un nouveau contrat éteignant par ce fait le précédent²⁸². En examinant la clause novatoire précédemment mentionnée²⁸³ le seul moyen qu'aurait l'UCLouvain pour contrer l'utilisation de celle-ci serait de justifier « *de son intention de disposer lui-même du bien pour ses propres besoins* »²⁸⁴ ce qui n'a jamais été le cas jusque présent²⁸⁵. De plus, étant donné l'enchaînement prévu des clauses novatoires, l'Université ne récupérera pas les terres de sitôt, ce qui n'est pas son objectif finalement.

Concernant cette fois-ci la légalité de cette clause, la réponse semble assez simple : les autorités universitaires ne sont pas craintives et considèrent cette clause comme légale. Comme l'a souligné Monsieur Cordier, même si cette clause devenait illégale, il faudrait encore que quelqu'un engage une action en justice à cet égard. Cependant, il est évident que cela ne sera pas le cas de l'Université, qui a elle-même introduit cette clause. Il en va de même pour les emphytéotes, pour qui cette clause a été octroyée et leur est bénéfique²⁸⁶. Cette idée se remarque également par le fait qu'aucun incident n'a été signalé depuis plus de 50 ans.

À la suite de la réforme, l'Université aurait eu la possibilité d'explorer de nouveaux moyens légaux permettant de dépasser la durée maximale de 99 ans. Nous pensons évidemment au renouvellement illimité ou encore à l'emphytéose perpétuelle, possible à des fins de

²⁷⁹ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 615.

²⁸⁰ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 616.

²⁸¹ *Ibid.*, p. 615.

²⁸² F. HAUMONT, *L'emphytéose au service de l'aménagement du territoire*, Bruxelles, Oyez, 1976, pp. 57 à 59.

²⁸³ Voy. *supra*, Titre 2, Chapitre 4.

²⁸⁴ C. MOSTIN, A. CULOT, B. GOFFAUX et J. THILMANY, *L'emphytéose et la superficie*, op. cit., p. 91.

²⁸⁵ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 616.

²⁸⁶ Interview de Monsieur N. CORDIER (directeur du Développement urbain et régional de l'UCLouvain) datant du 02 août 2023.

domanialité publique²⁸⁷. Ces deux concepts pourraient permettre de prolonger la durée au-delà de 99 ans et potentiellement contourner toute éventuelle illégalité de la clause novatoire. Il est d'ailleurs légitime de se demander si les logements à Louvain-la-Neuve répondent à la définition de domanialité publique (ce qui rendrait possible l'application de l'emphytéose perpétuelle). Comme nous pourrions le déduire d'après la conclusion de V. Defraiteur, le logement à finalité sociale entrerait dans cette définition²⁸⁸. Cependant, Monsieur N. Cordier constate que malgré la souplesse offerte par les nouvelles dispositions du droit d'emphytéose, ces concepts ne sont pas d'actualité pour la ville universitaire qui possède une certaine tranquillité et habitude avec leurs clauses novatoire²⁸⁹.

Nous remarquons dès lors que la réforme du droit d'emphytéose n'impacte pas réellement la ville universitaire de Louvain-la-Neuve. L'article 37, §1 de la loi du 4 février 2020, prévoyant la possibilité pour les contrats d'emphytéose conclus avant la réforme d'appliquer les nouvelles dispositions, n'a d'ailleurs jamais été utilisé. Monsieur N. Cordier explique que cela est dû soit au fait que les nouvelles règles ne sont pas souhaitées par l'Université, soit au fait que certaines dispositions étaient déjà prévues par des clauses antérieures grâce au caractère supplétif de l'ancien régime²⁹⁰. Néanmoins, il n'écarte pas la possibilité qu'un contrat d'emphytéose puisse être conclu pour une durée de 15 ans à l'avenir, ce qui n'était pas envisageable sous l'ancien régime.

²⁸⁷ N. BERNARD, « Vers une réorientation du développement immobilier de Louvain-la-Neuve, sous la double influence de la réforme du droit d'emphytéose et du Community land trust ? », *op. cit.*, p. 29.

²⁸⁸ *Ibid.*

²⁸⁹ Interview de Monsieur N. CORDIER (directeur du Développement urbain et régional de l'UCLouvain) datant du 02 août 2023.

²⁹⁰ *Ibid.*

Conclusion

Au cours des dernières décennies, le droit d'emphytéose a émergé en Belgique comme un outil juridique largement exploité. En raison de ses nombreux avantages, notamment sur le plan fiscal, il est devenu courant de remarquer que les parties choisissent ce concept pour mener à bien divers projets immobiliers. Il est remarquable de constater que ce droit réel d'usage, initialement associé à une utilisation rurale, a connu une croissance exponentielle et est désormais au cœur des stratégies de développement immobilier. Étant donné que l'utilisation contemporaine du droit d'emphytéose diffère considérablement de son ancien régime régi par la loi néerlandaise de 1824, nous comprenons pourquoi cet instrument juridique a suscité de vives attentes lors de la réforme. Nous pouvons observer que la réforme du droit des biens a eu un impact significatif sur le droit d'emphytéose en l'intégrant dans le nouveau Livre 3 du Code civil, reflétant ainsi les évolutions et les besoins actuels.

Nous notons d'abord d'importantes avancées. En effet, les nouvelles dispositions concernant le Titre 7 du nouveau Code civil relatif au droit d'emphytéose ont apporté des modifications très attendues dans la pratique.

D'abord, ce nouveau droit d'emphytéose répond au principe de flexibilisation de plusieurs manières. Nous avons analysé que la réduction de la durée minimale à 15 ans le rend plus attractif, contrairement à l'ancienne durée minimale de 27 années, considérée comme trop longue. Nous avons vu à ce sujet que cette durée réduite s'aligne parfaitement avec la durée de révision de la TVA ainsi qu'avec les contrats de leasing immobilier, ce qui rend ce droit encore plus pertinent. De plus, nous avons remarqué que l'option de renouvellement illimité, déduit de l'article 3. 169, et celle de l'emphytéose perpétuelle permettent de contourner la limite de 99 ans, éliminant ainsi les préoccupations liées à cette durée maximale. Nous avons observé que le caractère supplétif de la quasi-totalité des dispositions offre aux parties une adaptabilité considérable, ce qui rend l'utilisation de ce concept attrayant et sans réticence.

Par ailleurs, la réforme a également comblé certaines lacunes qui étaient sujettes à débat sous l'ancien régime. Un exemple notable est celui de la prorogation, qui faisait l'objet de discussions sous la doctrine et la jurisprudence. Cette question a été clarifiée par l'article 3. 169 du nouveau Code civil. De plus, une autre controverse concernait les possibilités

d'extinction anticipée avant la durée minimale de 27 ans sous l'ancien régime. Cette problématique est désormais résolue grâce à l'article 3. 174, qui reconnaît explicitement les modes d'extinction anticipée avant la période de 15 ans.

Cependant, malgré les nombreux avantages apportés par la réforme, nous notons que certaines attentes n'ont pas été satisfaites. L'une d'entre elles concerne la clause novatoire, largement utilisée dans la plupart des contrats à Louvain-la-Neuve. Étant donné le débat de longue date sur la légalité de cette clause, il était grandement espéré que le nouveau Livre 3 du Code civil apporte une résolution à cette question. Malheureusement, cette problématique n'a pas été abordée dans la réforme. Bien que l'Université se montre confiante à cet égard, il est important de préciser que les conséquences d'une décision de justice déclarant la clause novatoire illégale pourraient être significatives.

En ce qui concerne le cas concret de Louvain-la-Neuve, nous observons que la réforme du droit d'emphytéose n'a pas eu de réel impact sur la ville universitaire. En effet, elle a par exemple choisi de maintenir le canon périodique dans le contrat d'emphytéose, malgré la suppression de cette redevance dans le Code civil. De plus, la possibilité d'octroyer des renouvellements illimités ou encore celle d'instaurer une emphytéose perpétuelle ne change pas la position de l'UCLouvain. L'Université demeure confiante dans le maintien des clauses novatoires.

Finalement, la réforme a conduit à un rapprochement notable entre le droit d'emphytéose et le droit de superficie. Des similitudes telles que l'extension de la durée maximale du droit de superficie passant désormais à 99 ans, la possibilité de conclure de façon perpétuelle ces deux concepts juridiques ou encore l'obligation du bailleur d'indemniser le preneur à l'extinction des droits, ont été instaurées. Les travaux préparatoires ont même qualifié ces deux droits comme « *interchangeables* » bien qu'ils conservent leurs spécificités respectives²⁹¹. Cependant, à Louvain-la-Neuve, malgré cette convergence entre l'emphytéose et la superficie, et même estimant la superficie plus adéquate pour la ville, l'UCLouvain reste attachée à l'emphytéose. Monsieur Nicolas Cordier justifie ce choix par la simplicité puisque l'emphytéose est utilisée depuis la naissance de cette ville et qu'elle est dès lors comprise par

²⁹¹ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil *précitée*, p. 329.

les emphytéotes de la ville²⁹². Par conséquent, la réforme du Code civil n'a pas non plus eu d'impact majeur sur ce point spécifique pour la ville universitaire.

L'utilisation de l'emphytéose a connu une croissance significative et, avec les changements introduits par la réforme, cette tendance devrait se poursuivre sans aucun doute. En effet, il est fort probable que l'utilisation de l'emphytéose continue de croître de manière exponentielle, renforçant ainsi son rôle en tant qu'outil juridique clé dans le domaine immobilier.

²⁹² Interview de Monsieur N. CORDIER (directeur du Développement urbain et régional de l'UCLouvain) datant du 02 août 2023.

Bibliographie

Législation

Législations étrangères

- Code civil du Québec, article 1197.
- Code rural français, article L451-1.

Législation belge

§1. Législation fédérale

- Ancien Code civil, articles 1875 et 710bis.
- Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *Journal officiel du Royaume des Pays-Bas*, 21 janvier 1824, articles 1, 2, 3, 7, 8, 14, 17, 18.
- Loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, *Journal officiel du Royaume des Pays-Bas*, 21 janvier 1824, articles 1, 4 et 9.
- Loi du 24 juillet 1969 relative au financement de l'acquisition de terrains par l'Université libre de Bruxelles et par l'Université catholique de Louvain, *M. B.*, 23 septembre 1969, article 3.
- Arrêté royal n° 3 du 19 décembre 1969 relatif aux déductions pour l'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, *M.B.*, 12 décembre 1969, p. 12006, articles 6 et 9.
- Arrêté royal n° 30 du 29 décembre 1992 relatif à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à la location-financement d'immeubles, *M. B.*, 31 décembre 1992, article 1.
- Loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice, *M. B.*, 05 mai 2014, p. 39065.
- Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M. B.*, 17 mars 2020, p. 15753, article 37.
- Code civil, articles 3.1, 3.3, 3.30, 3.45, 3.47, 3.50, 3.128, 3.138, 3.143, 3.167, 3.168, 3.169, 3.172, 3.174, 3.175, 3.176, 3.177, 3.180, 3.182.

§2. Législation régionale

- Code wallon des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, article 83 et 161.

§3. Travaux préparatoires

- Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001.
- Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Rapport de la première lecture, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2019-2020, n°55-0173/004.

Jurisprudence

- Cass., 9 décembre 1948, *Pas.*, 1948, I, p. 699.
- Cass., 6 décembre 1957, *Pas.*, 1958, I, p. 366.
- Cass., 30 mars 2006, *Pas.*, 2006, III, p. 720.
- Cass., 18 mai 2007, *J.I.*, 2007, pp. 1726 et s.
- Cass., 15 mars 2018, *Pas.*, 2019, pp. 626-630.
- Gand, 16 mars 1972, *R.W.*, 1971-1972, p. 1986.
- Gand, 21 avril 1977, *Res jur. imm.*, 1978, p. 103.
- Bruxelles (2^e ch.), 2 avril 1980, *Rev. not. belge.*, 1981, p. 364.
- Civ. Gand, 2 août 1882, *Pas.*, 1883, p. 17.
- J. P. Wavre, 22 juin 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 138.
- Civ., Bruges, 24 décembre 2007, *Rec. gén. enr. not.*, 2008, p. 306.

Doctrine

Monographies

- BELLINCK, L. et BROHEZ, A., *Emphytéose et superficie*, 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2023.
- BERNARD N., *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2017.

- BERNARD N., « Vers une réorientation du développement immobilier de Louvain-la-Neuve, sous la double influence de la réforme du droit d'emphytéose et du community land trust ? », lieuxdits#19, 2020, pp. 28-32
- BERNARD N., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2022.
- DE PAGE H. et DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI, Bruxelles, Bruylant, 1942.
- DERINE R., VAN NESTE F et VANDENBERGHE H., *Zakenrecht*, t. 2, b, Gand, Story-Scientia, 1984.
- DURANT I., *Droit des biens*, Précis de la Faculté de droit et de Criminologie de l'Université catholique de Louvain, Bruxelles, Larcier, 2017.
- HANSENNE J., *Les biens. Précis*, t. 1, coll. Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, Liège, 1996.
- HAUMONT F., *L'emphytéose au service de l'aménagement du territoire*, Bruxelles, Oyez, 1976.
- LAGASSE D., *Droit de la voirie. Droit de la domanialité publique*, Bruxelles, Larcier, 2019.
- LECOCQ P., BOUFFLETTE S., SALVE A. et POPA R., *Manuel de droit des biens*, t. 2, 1^e éd., Coll. de la Faculté de droit de l'Université de Liège, Bruxelles, Larcier, 2016.
- LECOCQ P. et SAGAERT V., *La réforme du droit des biens*, Brugges, die Keure / La Charte, 2019.
- MOSTIN C., CULOT A., GOFFAUX B. et THILMANY J., *L'emphytéose et la superficie*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2016.
- MUYLLE M., *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Bruxelles, Intersentia, 2012.
- REMY J., *Louvain-la-Neuve, une manière de concevoir la ville – Genèse et développement*, Louvain-la-Neuve, Presses universitaires de Louvain, 2007.
- ROBAYE R., *Le droit romain*, 5^e éd., Louvain-la-Neuve, Academia, 2016.
- SAGAERT V., *Goederenrecht*, t. V, coll. Beginselen van Belgisch privaatrecht, Malines, Wolters Kluwer, 2014.
- VAN OMMESLAGHE P., *Traité de droit civil Belge*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 2013.

Notes de jurisprudence

- BAETEMAN G., « Les effets des dispositions légales impératives protégeant des intérêts privés », note sous Cas. (1^e ch.), 6 décembre 1956, *R. C. J. B.*, 1960, p. 164.
- DE WEGGHELEIRE J., « Verkrijgende verjaring : detentie en titelomzetting begrepen ? » note sous Gand (11^e ch.), 4 février 2010, *R. W.*, 2012-2013, p. 902.

Périodiques

- BERNARD N., « L'emphytéose et la superficie comme pistes de solution à la crise du logement ou « c'est dans les vieilles casseroles... » », *Les Echos du logement*, 2010, pp. 1-11.
- HAUMONT F., « Le bail emphytéotique comme outil de contrôle de l'urbanisme, l'exemple de Louvain-la-Neuve », *Études foncières*, 2010, pp. 36-37.
- HERVE L., « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *R.G.F.*, 2008, pp. 3-27.
- SAGAERT V., « De hervorming van het goederenrecht », *T. P. R.*, 2019, pp. 389-654.
- VERHEYDEN K., « Erfpachtcontracten binnen het onderwijs », *T.O.R.B.*, 2004-2005, p. 308.

Contributions à des ouvrages collectifs

- BERNARD N., « Droit d'emphytéose et de superficie », in *Le droit des biens réformé* (sous la dir. de BERNARD N.), 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 235-306.
- BERNARD N., « Droit d'emphytéose et de superficie », in *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale* (sous la dir. de L. BARNICH), Limal, Anthémis, 2021, pp. 17-95.
- BOUFFLETTE, S. et SALVE, A., « Chapitre 1 - Les principes généraux du droit des biens (Titre Ier du nouveau livre 3 du Code civil) et le droit transitoire de la réforme du 4 février 2020 », in *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme* (sous la dir. de N. BERNARD et V. DEFRAITEUR), 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 7-58.
- BROHEZ, A. et BECHAIMONT, A., « Droit d'emphytéose et droit de superficie : points de comparaison et cas d'application », in *Conseil francophone du notariat 2020-2022 – Deux ans de formation*, 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2022, pp. 119-141.

- CARTON DE TOURNAI R. et CHARLIER A., « Renaissance de l'emphytéose et de la superficie », in *Renaissance du phénomène contractuel*, La Haye, Martinus Nijhoff, 1971, pp. 131-177.
- DEFRAITEUR V., « L'emphytéose 'version 2020' en 20 questions », in *Le droit des biens revisité* (sous la dir. de BERNARD N. et HAVET B.), Limal, Anthémis, 2021, pp. 255-285.
- DIEUX X., « Le contrat : instrument et objet de dirigisme », in *Les obligations contractuelles*, Bruxelles, Le Jeune Barreau, 1984., pp. 250-262.
- LECOCQ P., « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », in *Chronique de jurisprudence en droit des biens* (sous la dir. de P. LECOCQ), coll. Commission Université-Palais n°104, Liège, Anthemis, 2008, pp. 337-373.
- LECOCQ P., « 4. Emphytéose et superficie : questions choisies », in *Droits réels d'usage : controverse et réforme*, Limal, Anthemis, 2022, pp. 159-203.
- MUYLLE M. et SNAET S., « Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal », in *Erfpacht en opstal*, Anvers, Intersentia, 2018, pp. 17-23.
- MUYLLE M., « Erfpacht », in *Het nieuwe goederenrecht* (sous la dir. de SAGAERT V.), 1^e éd., Bruxelles, Intersentia, 2021 pp. 443-488.
- PIRLET B., « Chapitre XI. Emphytéose », in *Droits réels* (sous la dir. de ROMAIN J.-Fr.), 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2017, p. 479-487.
- PIRLET B., « Titre 7 - Droit d'emphytéose », in *Le nouveau droit des biens* (sous la dir. de P. LECOCQ et al.), 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 321-370.
- VANDENDRIES, A., « Chapitre 8 - Droit d'emphytéose », in *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme* (sous la dir. de N. BERNARD et V. DEFRAITEUR), 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 295-382
- VAN GARSSE S. et LERNOUT M., « Erfpacht en opstal & de overheid », in *Erfpacht en opstal*, Anvers, Intersentia, 2018, pp. 219-265.
- VAN OEVELEN A., “Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van postal”, in *Het zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Anvers, Kluwer Rechtswetenschappen, 1992, pp. 321-374.

Divers

- Interview de Monsieur N. CORDIER (directeur du Développement urbain et régional de l'UCLouvain) datant du 02 août 2023.

Table des matières

Introduction	1
TITRE 1. L'évolution du droit d'emphytéose	3
Chapitre 1. Origine	3
Chapitre 2. Légifération	5
Chapitre 3. La réforme (loi du 4 février 2020)	8
Section 1. Caractère impératif de la définition	10
Section 2. Contenu de la définition du droit d'emphytéose	11
§1. Prérogatives du droit d'emphytéose	11
§2. Disparition du canon	12
§3. Immeuble par nature ou incorporation	14
§4. L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble	16
§5. Peut modifier la destination de l'immeuble	16
TITRE 2. Durée du droit d'emphytéose	18
Chapitre 1. Durée minimale et durée maximale du droit d'emphytéose	18
Section 1. Régime précédent	19
§1. Durée minimale et durée maximale	19
§2. Sanctions	20
Section 2. Nouveau régime	22
§1. Durée minimale et durée maximale	23
§2. Sanctions	25
Section 3. Enseignements à la suite de la réduction de la durée minimale à 15 ans.	26
§1. Modification concernant l'indemnisation des ouvrages et plantations à la fin de l'emphytéose. ...	26
§2. Possibilité d'expiration anticipée ?	29
Chapitre 2. Prorogation et renouvellement	30
Section 1. Prorogation (ou prolongation)	31
§1. Ancien régime	31
§2. Nouveau régime	31
Section 2. Renouvellement	32
§1. Ancien régime	33
§2. Nouveau régime	34
Chapitre 3. Droit d'emphytéose perpétuel	35
Section 1. Notions	36
Section 2. Application du droit d'emphytéose perpétuel	37
§1. Bien à des fins de domanialité publique	37
§2. Constituant du droit d'emphytéose perpétuel	38
§3. Conditions formelles d'établissement du droit d'emphytéose perpétuel	39
§4. Extinction de l'emphytéose perpétuelle	39
Section 3. Droits d'enregistrement	41
Chapitre 4. Clause novatoire	41
Section 1. Notion	41
Section 2. Nouveau régime	43
Chapitre 5. Caractère de l'article 3. 169 du nouveau Code civil	44
Chapitre 6. Droit transitoire	47
Titre 3. Application au cas de LLN	50
Chapitre 1. Histoire	50

Chapitre 2. Enseignements concernant le droit d'emphytéose	51
<i>Conclusion</i>	55
<i>Bibliographie</i>.....	58
<i>Table des matières</i>.....	64

