

B. Demande de Monsieur K.W.K.

1. Principes applicables

6. Selon la cour d'appel de Mons:

«Une procédure peut revêtir un caractère vexatoire non seulement lorsqu'une partie est animée de l'intention de nuire à une autre mais aussi lorsqu'elle exerce son droit d'agir en justice d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente»³.

2. En l'espèce

7. La question de savoir qui du vendeur ou de l'acquéreur est en droit d'agir pour la remise en état de la servitude revêt une certaine complexité juridique et l'erreur commise n'est pas en soi révélatrice d'un comportement celui qu'aurait pu commettre une personne normalement prudente et diligente.

Sur le fond, il y a également deux causes possibles aux troubles constatés. Soit un tuyau a été brisé lors des travaux entrepris par Monsieur K.W.K., soit au niveau du raccordement à la voirie, soit encore à ces deux niveaux.

Seule une investigation menée contradictoirement permettra sans doute d'y voir clair.

La demande n'est pas téméraire et vexatoire.

(...)

Note sous le jugement de la justice de paix de Wavre du 29 juin 2023

Quand droits réels et *propter rem* s'emmêlent

Il était question, dans la décision commentée, d'une action intentée par l'ancien propriétaire d'un immeuble bénéficiant d'une servitude d'écoulement des eaux à l'encontre du propriétaire du fonds grevé de cette servitude. Le demandeur estimait que les travaux accomplis par le propriétaire du fonds servant avaient endommagé la canalisation du réseau d'égouttage, empêchant ainsi le bon écoulement des eaux. Il postulait donc la condamnation du propriétaire du fonds servant à réaliser les travaux nécessaires à la réparation de la servitude. A l'occasion de la vente du fonds dominant, son ancien propriétaire s'était en effet engagé à *«prendre à sa charge exclusive toutes les dispositions nécessaires ainsi que l'intégralité des frais qui pourraient en découler afin de régulariser la situation de la dite canalisation et, ce, dans les meilleurs délais possibles»*. Le juge de paix a toutefois considéré que l'action introduite par l'ancien propriétaire était irrecevable dès lors qu'elle concernait un droit réel – une servitude en l'espèce – qui est automatiquement transmis au nouvel acquéreur du bien grevé du droit réel dont question, au même titre que les actions et obligations relatives à ce dernier. Le juge de paix a ainsi estimé que les seuls droits qui ont pu être conservés par l'ancien propriétaire en application de la clause précitée *«ne pourraient toutefois constituer que des droits personnels, seuls concernés par la transmission propter rem à l'exclusion des droits réels, automatiquement transmis au nouvel acquéreur»*.

La présente note est l'occasion de rappeler brièvement au lecteur qu'un droit réel, tel un droit de servitude, suit automatiquement le bien au profit duquel il a été constitué, sous réserve du respect des règles applicables en matière de publicité immobilière. Partant, les actions relatives au droit réel concerné sont, elles aussi, transmises de plein droit à l'acquéreur du bien au profit duquel il a été constitué. Un droit de créance, en revanche,

³ Mons (14 e ch.), 04/09/2018, J.T., 2019/28, n° 6782, p. 567-569.

ne se transmet pas au nouveau propriétaire du bien. Si le principe est donc celui de l'absence de transmission des droits de créance de l'ancien propriétaire au nouveau, les droits *propter rem* en constituent l'exception: dès lors qu'ils sont intrinsèquement liés à la propriété du bien transmis, ils passent automatiquement au «nouveau» propriétaire du bien concerné, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une quelconque clause qui organise cette transmission et sans qu'aucun formalisme particulier ne doive être observé¹. Dans le cadre d'un contrat de vente, les droits qualitatifs sont donc transmis en tant qu'accessoires du bien principal auquel il se rapporte². L'on attirera par ailleurs l'attention du lecteur sur le fait que le débat qui entourait autrefois la question du fondement légal de cette théorie prétorienne des droits *propter rem* est désormais clos puisqu'elle est consacrée à l'article 5.105 du Code civil en ces termes «*sauf clause contraire, les droits cessibles qui sont étroitement liés à un bien en manière telle que l'intérêt de ces droits dépend de la propriété du bien, sont transmis à celui qui acquiert ce bien à titre particulier. La nature et l'étendue des droits transmis sont déterminées par le contrat dont ils résultent*». Avant l'adoption du Livre 5³ toutefois l'on pouvait trouver au sein du nouveau Code civil une référence au principe des droits qualitatifs⁴. En effet, l'article 3.9 du Code civil, après avoir défini la notion d'«accessoire»⁵, dispose en ses alinéas 2 et 3 qu'«*un droit réel sur un bien vise aussi, de plein droit, les accessoires de ce bien. Sauf clause contraire, tout acte de disposition relatif à un bien concerne de plein droit les accessoires de celui-ci*»⁶. Si cette disposition vise à conférer une base légale générale à la règle suivant laquelle, sauf clause contraire, «*l'accessoire suit le principal*», les travaux parlementaires évoquent aussi, comme application particulière de ce principe, les droits qualitatifs avec pour exemple à l'appui «*une demande en garantie pour éviction ou vices cachés*», laquelle est «*l'accessoire du bien acquis*»⁷. On peut donc considérer que c'est désormais par le jeu de l'article 3.9 du Code civil combiné à celui de l'article 5.105 dudit Code que se justifie la transmission automatique des droits (accessoires) à ce point liés au bien auquel ils se rapportent, objet de la transmission principale⁸, le vendeur initial étant dès lors dépourvu de toute action relative à ces droits.

Laura DERU,
Assistante à l'ULiège,
Avocate au barreau de Liège-Huy

- 1 Voy. B. KOHL et R. SALZBURGER, «La transmission des droits et dettes *propter rem* en droit belge», in P. JOURDAIN et P. WERY (dir.), *La transmission des obligations en droit français et en droit belge*, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 667; A. VERHOEVEN, «De juridische grondslag van kwalitatieve rechten en plichten», *Jura Falc.*, 1988-1989, p. 143.
- 2 Voy. C. BORUCKI, «Samenloop tussen buitencontractuele en contractuele aansprakelijkheid bij schade veroorzaakt door een goed met verborgen gebreken», *T.B.B.R.*, 2022/10, p. 522.
- 3 Notons qu'il existait déjà sous l'empire de l'ancien droit des applications particulières de ce principe, comme l'article 1615 de l'ancien Code civil par exemple.
- 4 Voy. B. PIRLET et N. WALSHOT, «Le contrat et les tiers», in B. KOHL et P. WERY (coord.), *Le nouveau droit des obligations*, coll. CUP, vol. 126, Liège, Anthemis, 2022, p. 272.
- 5 Article 3.9, alinéa 1^{er}, du Code civil.
- 6 Voy. P. LECOCQ et R. POPA, «Titre 1. Dispositions générales», in P. LECOCQ, I. DURANT, N. BERNARD, B. MICHAUX, J.-F. ROMAIN et V. SAGAERT (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 31.
- 7 Voy. Proposition de loi portant insertion du Livre 3, «Les biens» dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extra., 2019, 16 juillet 2019, *Commentaires des articles*, n° 55-0173/001, p. 27.
- 8 Voy. F. GEORGE, P. COLSON, A. CATALDO, B. FOSSÉPREZ, X. THUNIS, *Manuel de droit des obligations*, Bruxelles, Intersentia, 2024, p. 362.