

**Faculté de droit et de criminologie**

# **La durabilité dans le nouveau droit des biens : vers une fonction sociale et environnementale du droit de propriété ?**

Étude de l'article 3.67, §3 du Nouveau Code civil

Auteur : Marie-Charlotte Verelst

Promoteurs : Charles-Hubert Born et Christine Frison

Année académique 2022-2023

Master en droit - finalité droit européen



## 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 cinq années d'études enrichissantes. Mon parcours a débuté à l'Université Saint-Louis, où j'ai acquis le sens de la rigueur, la capacité à me surpasser (notamment en optant pour l'option trilingue) et la valeur de la solidarité entre étudiants. Ensuite, à l'Université catholique de Louvain, j'ai pu approfondir mes connaissances et découvrir un système universitaire différent qui m'a tout autant stimulée. Et enfin, j'ai clôturé ces belles années par un bref passage à l'Universidade de Lisboa, dans le cadre d'un *erasmus*.

Je tiens tout d'abord remercier mes promoteurs, Monsieur Born et Madame Frison, qui m'ont guidé et conseillé tout au long de la rédaction de ce mémoire. Leurs réflexions précieuses ont enrichi mon travail et ont contribué à faire de cette étude une analyse scientifique et concrète.

Ensuite, c'est l'occasion de remercier mes parents, qui m'ont apporté un soutien constant tout au long de mon parcours académique. Ils ont été présents dans les bons comme dans les moments plus difficiles, m'ont fait confiance et m'ont constamment stimulée à atteindre mes objectifs tout en plaçant mon bien-être en priorité.

Je tiens également à exprimer ma gratitude envers ma grand-mère, Nicole Verelst, qui a consacré du temps pour relire ce mémoire, même si elle n'est pas familière avec le domaine du droit.

Enfin, les années passées à l'université représentent bien plus que de simples heures passées à étudier en bibliothèque. C'est pourquoi je souhaite adresser mes remerciements à tous les amis et amies qui ont croisé ma route ou qui ont trouvé une place privilégiée dans mon cœur et dans ma vie.

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                                                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><i>INTRODUCTION : LE DROIT DE PROPRIÉTÉ MIS À L'ÉPREUVE PAR LES<br/>CONTRAINTES ÉCOLOGIQUES ? .....</i></b>                                           | <b><i>1</i></b>  |
| <b><i>TITRE 1 : GENÈSE ET ÉVOLUTION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.....</i></b>                                                                                   | <b><i>4</i></b>  |
| Chapitre 1 : La propriété sous l'Ancien Régime .....                                                                                                     | 4                |
| Chapitre 2 : La révolution française et la consécration du caractère absolu du droit de<br>propriété dans l'article 544 du Code Civil .....              | 5                |
| Chapitre 3 : Vers une relativisation de l'absoluité du droit de propriété ? .....                                                                        | 7                |
| <b><i>TITRE 2 : CORRÉLATION ENTRE DROIT DES BIENS ET ENVIRONNEMENT :<br/>DOMAINES INCONCILIABLES ? .....</i></b>                                         | <b><i>9</i></b>  |
| Chapitre 1 : Environnement, droit des biens et droit de propriété en droit belge .....                                                                   | 10               |
| Section 1 : Le mythe de l'incompatibilité totale entre droit des biens et droit de l'environnement .....                                                 | 10               |
| Section 2 : Le droit de propriété : l'ennemi de la protection environnementale ? .....                                                                   | 13               |
| §1 : Droit de propriété et droit de l'environnement : une association explosive.....                                                                     | 13               |
| §2 : Les limites internes et externes à la propriété comme moyen de conciliation avec le droit de<br>l'environnement.....                                | 14               |
| §3 : Consécration de la primauté du droit de l'environnement sur le droit de propriété ? .....                                                           | 17               |
| Chapitre 2 : Le renouveau du droit de propriété sous l'empire de l'article 3.50 .....                                                                    | 19               |
| Chapitre 3 : Le démembrement de la propriété, un outil pour relever les défis<br>environnementaux ? .....                                                | 22               |
| Section 1 : Les servitudes environnementales en droit belge .....                                                                                        | 22               |
| Section 2 : Bref coup d'œil chez nos voisins français : une plus grande prise en compte des défis<br>environnementaux au sein du droit des biens ? ..... | 24               |
| <b><i>TITRE 3 : FONCTION SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA PROPRIÉTÉ ..</i></b>                                                                          | <b><i>27</i></b> |
| Chapitre 1 : Un droit de propriété, fonction sociale... ? .....                                                                                          | 28               |
| Chapitre 2 : ... voire même fonction environnementale ? .....                                                                                            | 30               |
| <b><i>TITRE 4 : LE DROIT DE FLÂNER OU DE PARCOURIR : UNE INNOVATION QUI<br/>FAIT COULER BEAUCOUP D'ENCRE .....</i></b>                                   | <b><i>34</i></b> |
| Chapitre 1 : Le droit de flâner : une innovation intéressante dans le Nouveau droit des biens<br>.....                                                   | 35               |
| Section 1 : Généralités .....                                                                                                                            | 35               |
| Section 2 : Conditions requises pour bénéficier de la présomption de tolérance.....                                                                      | 36               |

|                                                                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| §1 : Un immeuble .....                                                                                                                                                     | 37        |
| a) Non-bâti .....                                                                                                                                                          | 37        |
| b) Non-cultivé .....                                                                                                                                                       | 38        |
| c) Non-clôturé .....                                                                                                                                                       | 39        |
| §2 : Pas d'interdiction du propriétaire .....                                                                                                                              | 40        |
| §3 : Ne pas causer de dommages ni de nuisances .....                                                                                                                       | 40        |
| <b>Chapitre 2 : Questions approfondies .....</b>                                                                                                                           | <b>41</b> |
| Section 1 : La responsabilité du propriétaire tolérant .....                                                                                                               | 42        |
| Section 2 : Les prescriptions .....                                                                                                                                        | 43        |
| §1 : Généralités et l'article 3.67, §3 in fine .....                                                                                                                       | 43        |
| §2 : La loi vicinale de 1841 et l'arrêt de cassation du 27 mai 2021 .....                                                                                                  | 45        |
| §3 : L'articulation entre le décret voirie communale de 2014 et le Code civil : enjeux autour du statut<br>des chemins privés et des servitudes publiques de passage ..... | 47        |
| Section 3 : La relation avec les autres droits spéciaux .....                                                                                                              | 50        |
| <b>Chapitre 3 : Droit de parcourir : perspectives de droit comparé et possibilités d'application<br/>en Belgique .....</b>                                                 | <b>52</b> |
| Section 1 : Les Pays-scandinaves et l' <i>Allemansrätt</i> en Suède .....                                                                                                  | 53        |
| §1 : État des lieux : l'accès à la nature, un droit pour tous sous le signe de la responsabilité individuelle.<br>.....                                                    | 53        |
| §2 : Transposable en Belgique ? Démographie variable et valeurs différentes .....                                                                                          | 55        |
| Section 2 : Le Royaume-Uni .....                                                                                                                                           | 56        |
| §1 : État des lieux : l'accès légal à la nature, right to roam et permissive paths .....                                                                                   | 56        |
| §2 : Transposable en Belgique ? Le permissive path comme source d'inspiration .....                                                                                        | 57        |
| Section 3 : L'Ecosse .....                                                                                                                                                 | 58        |
| §1 : État des lieux : Land Reform (Scotland) Act 2003 et le Scottish Outdoor Access Code .....                                                                             | 58        |
| §2 : Transposable en Belgique ? Entre disparités pratiques et source d'inspiration .....                                                                                   | 59        |
| Section 4 : Les Pays-Bas .....                                                                                                                                             | 60        |
| §1 : État des lieux : les article 5.22 et 5.48 du Code civil néerlandais .....                                                                                             | 60        |
| §3 : Transposable en Belgique ? Perspectives d'application de l'article 5.22 du Code Civil néerlandais<br>dans l'ordre juridique belge ? .....                             | 61        |
| Section 5 : Conclusion des recherches comparées .....                                                                                                                      | 61        |
| <b>Chapitre 4 : Analyse critique .....</b>                                                                                                                                 | <b>61</b> |
| Section 1 : Les problèmes d'interprétation de l'article 3.67, §3 .....                                                                                                     | 61        |
| Section 2 : Une disposition qui permet un réel accès à la nature ? .....                                                                                                   | 62        |
| §1 : L'accès à la nature : protecteur ou destructeur de l'environnement ? .....                                                                                            | 62        |
| §2 : Tentative d'identification cartographique des terrains concernés par l'article 3.67, §3 .....                                                                         | 64        |
| §3 : Observations empiriques .....                                                                                                                                         | 65        |
| a) Situation n° 1 : Rue L. Jasmin, 1200 Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles) .....                                                                                             | 65        |
| b) Situation n° 2 : Avenue Ariane, 1200 Bruxelles .....                                                                                                                    | 65        |

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| c) Conclusion des observations empiriques .....                                                                            | 66        |
| Section 3 : Promotion de la fonction sociale ou réaffirmation de l'aspect individualiste de la propriété<br>privée ? ..... | 67        |
| <b>CONCLUSION GÉNÉRALE.....</b>                                                                                            | <b>68</b> |
| <b>ANNEXES.....</b>                                                                                                        | <b>71</b> |
| Annexe 1 : Pancarte « passage toléré » .....                                                                               | 71        |
| Annexe 2 : Densité de la population en Suède et en Belgique.....                                                           | 71        |
| Annexe 3 : Occupation du sol selon les principales zones du plan de secteur en Région wallonne.....                        | 72        |
| Annexe 4 : Aire prospectée pour la praticabilité de l'article 3.67, §3 du Code civil à Woluwe-Saint-<br>Lambert .....      | 72        |
| Annexe 5 : Rue L. Jasmin, 1200 Bruxelles.....                                                                              | 73        |
| Annexe 6 : Avenue Ariane, 1200 Bruxelles.....                                                                              | 75        |
| Annexe 7 : Rue Saint-Lambert 141, 1200 Bruxelles .....                                                                     | 76        |
| <b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>                                                                                                  | <b>77</b> |
| Législation .....                                                                                                          | 77        |
| Travaux préparatoires .....                                                                                                | 79        |
| Documents parlementaires .....                                                                                             | 79        |
| Soft law .....                                                                                                             | 79        |
| Jurisprudence.....                                                                                                         | 79        |
| Sources doctrinales .....                                                                                                  | 80        |
| Ressources électroniques.....                                                                                              | 88        |
| Autres.....                                                                                                                | 92        |

*« L'homme se doit d'être le gardien de la nature, non son propriétaire. »<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Philippe Saint-Marc

## **INTRODUCTION : LE DROIT DE PROPRIÉTÉ MIS À L'ÉPREUVE PAR LES CONTRAINTES ÉCOLOGIQUES ?**

4 avril 2022, le GIEC – le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat – tire une énième sonnette alarme : il nous reste trois ans pour inverser la courbe des émissions de gaz à effet de serre avant que les conséquences de celles-ci sur notre planète ne soient irrévocables. Il s'agit d'un nouveau bilan critique de la situation actuelle de notre planète terre. Alors que le dérèglement climatique prend de plus en plus d'ampleur, les habitudes de chacun et chacune ne semblent pas changer : la surconsommation reste une pratique courante voire dominante, le système économique actuel met la croissance au premier plan, les politiques ne prennent pas des mesures assez concrètes et la COP26 a été considérée par beaucoup comme un échec<sup>2</sup>. Une chose est certaine, il est grand temps de réfléchir à des adaptations concrètes et de les appliquer réellement. Un simple changement dans nos habitudes au quotidien ne sera pas suffisant : c'est d'une transition systémique dont on a besoin bien que cela soit plus compliqué.

Un changement systémique, oui mais lequel ? Notre paradigme actuel est croissantiel<sup>3</sup>, fondé sur l'individualisme et laisse une grande place aux libertés de chacun et chacune. Dans le domaine juridique, l'illustration la plus parfaite de cet individualisme est la propriété privée : le tout est de posséder. Posséder des vêtements, des biens immobiliers, posséder à titre exclusif et absolu.

Au regard des défis actuels, la conception traditionnelle et toute puissante du droit de propriété suscite des questionnements quant à sa pertinence dans le contexte contemporain. Est-ce qu'une partie du changement systémique nécessaire ne trouverait pas sa source à ce niveau-là, en repensant la propriété individuelle et en revalorisant juridiquement le sens de la collectivité, du social dans le but de préserver l'environnement ? Ou encore, en insérant une approche de durabilité dans l'esprit de la loi ?

Lors de réforme du code civil et notamment le Titre 3, « Les biens », le législateur semble avoir intégré des considérations environnementales et sociales dans les dispositions. En effet,

---

<sup>2</sup> X, « L'échec de la COP26, l'échec des leaders mondiaux », disponible sur <https://www.amnesty.fr>, 15 novembre 2021.

<sup>3</sup> Voy. A. BAILLEUX et F. OST, « Six hypothèses à l'épreuve du paradigme croissanciel », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, 2016, n° 2, p. 27 à 53 ; M. SCHMELZER, « The growth paradigm: History, hegemony, and the contested making of economic growthmanship », *Elsevier - Ecological Economics*, 2015, n° 118, p. 262 à 271.

la définition du droit de propriété a été remodelée pour instaurer davantage de limites internes au droit et y adjoindre une fonction sociale<sup>4</sup>. Par ailleurs, une nouvelle disposition, l'article 3.67, §3, a également suscité de nombreux débats et discussions, car il semble être celui qui incarne le plus la dimension sociale du droit de propriété en y introduisant de nouvelles restrictions, imposées aux propriétaire<sup>5</sup>.

Face à ces changements législatifs, la question centrale qui nous intéressera dans ce mémoire est de déterminer si ces modifications peuvent réellement apporter une contribution positive à l'environnement et à sa préservation ou si elles restent purement théoriques, sans impact tangible dans la réalité.

Notre approche oscillera entre le théorique et le pragmatique, dans le but d'apporter une vision globale de la problématique mais aussi particulière quant au droit de flâner de l'article 3.67, §3 du Nouveau code civil.

Cette étude ne vise pas à remettre en question l'ensemble du système actuel, mais plutôt à proposer des pistes de réflexion sur la capacité des outils de droit privé à contribuer au changement systémique dont notre société a besoin, tout en considérant les défis et questions que ces innovations pourraient entraîner.

La structure de ce mémoire se déclinera en quatre parties. Nous commencerons par replacer le droit de propriété dans son contexte historique, depuis ses origines en tant que droit absolu jusqu'à son statut actuel avec l'érosion des prérogatives illimitées du propriétaire (Titre 1). Ensuite, nous examinerons les relations, souvent antagonistes, entre le droit de la propriété et le droit de l'environnement, et noterons leur convergence progressive vers des objectifs communs (Titre 2).

La partie charnière de ce mémoire se concentrera sur la fonction sociale et écologique que le droit de propriété peut remplir, en soulignant les développements récents qui ont conduit à cette orientation dans le droit belge (Titre 3).

---

<sup>4</sup> Nouveau C. civ., art. 3.50.

<sup>5</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 167.

Enfin, nous nous pencherons sur une notion émergente et stimulante, le droit de flâner<sup>6</sup>, qui pourrait permettre un éventuel accès à la nature et d'aller davantage vers un droit de propriété fonction sociale. On restera malgré tout critique quant à cette nouveauté législative car son impact concret pourrait se révéler relativement limité. Dans cette partie, nous procéderons également à une analyse de droit comparé pour voir où le législateur belge a puisé son inspiration et si ce qui existe en matière d'accès à la nature dans d'autres pays peut être transposé dans le contexte belge (Titre 4).

L'objectif de ce mémoire n'est pas de remettre en cause tout le système actuel mais de voir comment, de façon théorique et pragmatique, les changements relatifs à un des instruments juridiques les plus « phares » – à savoir le droit de propriété - peuvent éventuellement avoir un impact sur la préservation de l'environnement.

---

<sup>6</sup> N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, p. 426.

## TITRE 1 : GENÈSE ET ÉVOLUTION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

« Cette chose m'appartient, je l'ai achetée ».

Derrière cette phrase anodine que l'on peut énoncer sans arrière-pensée dans notre vie quotidienne se cache une figure juridique phare du droit civil, le droit de propriété. Bien que la jouissance de cette prérogative semble relever de la normalité aujourd'hui, tel n'a pas toujours été le cas. Tout comme Rome ne s'est pas construite en un jour, ce droit fondamental à valeur constitutionnelle non plus<sup>7</sup> et son histoire est digne d'intérêt.

Partant, il y a lieu de retracer brièvement une partie de l'histoire du droit de propriété : d'abord, sa place sous l'Ancien régime (Chapitre 1), ensuite, la façon dont il a été consacré à la suite de la Révolution française en mettant l'accent sur sa dimension absolue (Chapitre 2) et, enfin, l'érosion graduelle de l'absoluité comme sa caractéristique essentielle (Chapitre 3).

### Chapitre 1 : La propriété sous l'Ancien Régime

Du 16<sup>e</sup> au 18<sup>e</sup> siècle, l'idée de la propriété suivait la théorie du double domaine<sup>8</sup>. Il s'agissait d'une fusion entre deux perceptions différentes : d'une part, la conception germanique du droit de propriété basée sur la féodalité et, d'autre part, l'idée du « dominium » en droit romain où le propriétaire pouvait exercer toutes les prérogatives qu'il voulait sur son bien<sup>9</sup>.

À l'époque médiévale et sous l'Ancien Régime français, il n'existait pas de droit de propriété unitaire où le propriétaire entretenait une relation individuelle et exclusive avec son bien. Le système était de nature féodale et la propriété des terres (agricoles par exemple) était fragmentée de façon hiérarchique entre différents individus. En effet, la propriété n'était pas conçue comme un droit fondamental dont chacun pouvait bénéficier mais comme « un faisceau de droits » répartis entre différents individus, devant respecter des obligations envers leurs supérieurs ou

---

<sup>7</sup> J.-F. NEURAY et M. PALLEMAERTS, « L'environnement et le développement durable dans la Constitution belge », *L'environnement, objet d'un droit fondamental, numéro spécial de la revue Amén.-Env.*, F. Haumont et al. (dir.), Waterloo, Kluwer, 2008, p. 131 ; F. HAUMONT, « Le droit fondamental à la protection de l'environnement dans la Convention », *L'environnement, objet d'un droit fondamental, numéro spécial de la revue Amén.-Env.*, F. Haumont et al. (dir.), Waterloo, Kluwer, 2008, p. 45.

<sup>8</sup> C. DE CET BERTIN, « Les conceptions de la propriété de l'Antiquité romaine aux temps modernes », *SEQUEDEM sur la propriété – Séminaire 1 – Histoire de la pensée*, disponible sur <https://www.umar-amure.fr>, 11 juillet 2012, p. 5.

<sup>9</sup> V. VALGUARNERA, « Access to Nature between Ideology and Law – Summary », disponible sur <https://www.academia.edu>, 2018, p. 7.

leurs inférieurs<sup>10</sup>. La relation entre ces derniers se caractérisait par des concessions contractuelles réciproques : le seigneur féodal octroyait à son vassal des concessions de fiefs, notamment des droits sur des terres ainsi qu'une protection et, en contrepartie, les vassaux devaient lui payer une redevance, leur rendre des services, etc<sup>11</sup>. Ainsi, les parcelles de terre n'étaient pas aliénables par la population : celle-ci ne pouvait que les exploiter de façon précaire afin de les rendre fertiles et cultivables. Les paysans étaient donc assujettis envers l'Église et les seigneurs, propriétaires de ces terrains<sup>12</sup> et pouvaient, à tout moment, en être dépossédés de façon arbitraire<sup>13</sup>.

## **Chapitre 2 : La révolution française et la consécration du caractère absolu du droit de propriété dans l'article 544 du Code Civil**

De la fumée entourant Notre-Dame, des soldats – paysans et bourgeois – gisant au sol, morts, et d'autres brandissant des armes. Enfin, une femme à l'allure de divinité, le drapeau français à la main, représentant la victoire du peuple. C'est de la sorte que le peintre Eugène Delacroix [1798-1863], dans son tableau *La liberté guidant le peuple* représenta la deuxième révolution française en 1830<sup>14</sup>. Néanmoins, dans le cœur des Français, la Révolution, et en particulier celle de 1789, représente bien plus que cela.

En effet, à partir de la fin du 16<sup>e</sup> siècle, des courants philosophiques et idéologiques basés sur le rationalisme ont commencé à prendre de l'ampleur avec la perception que le droit romain devrait être un modèle applicable à leur époque. Petit à petit, ce mouvement idéologique prit la forme d'un mouvement politique et, dans le courant du 18<sup>e</sup> siècle, la bourgeoisie commença à développer des aspirations socio-politiques ayant pour objectif de mettre fin au système féodal<sup>15</sup>.

---

<sup>10</sup> P. LAFARGUE et Y. GUYOT, « La propriété, origine et évolution », disponible sur <https://www.marxists.org>, s.d., consulté le 20 décembre 2022 ; X, « Féodalité », disponible sur <https://fr.wikipedia.org>, s.d., consulté le 20 décembre 2022.

<sup>11</sup> P. LAFARGUE et Y. GUYOT, *ibidem* ; X, « Féodalité », *ibidem*.

<sup>12</sup> I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 155 ; D. GOSEWINKEL, « Introduction. Histoire et fonctions de la propriété », *Revue d'histoire moderne & contemporaine*, 2014, n° 1, p. 9 ; P. LAFARGUE et Y. GUYOT, *ibidem*.

<sup>13</sup> N. BERNARD, « Les limites de la propriété par les droits de l'Homme », *La propriété et ses limites / Das Eigentum und seine Grenzen*, B. Winiger (dir.), Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, p. 62.

<sup>14</sup> E. DELACROIX, *La liberté guidant le peuple*, 1830, [peinture], Musée du Louvre, Paris, France.

<sup>15</sup> F. VALGUARNERA, *op. cit.*, p. 7.

Ces aspirations de la classe bourgeoise se développèrent en réaction à l'Ancien Régime et avaient pour objectif de mettre fin à la monarchie absolue. Mais, au-delà, les citoyens aspiraient à davantage : l'obtention de droits et libertés fondamentales<sup>16</sup>. Très vite, le droit de propriété fut considéré comme « la forteresse de la liberté et le pilier de l'ordre social »<sup>17</sup> et comme un moyen permettant d'atteindre la préoccupation principale de la bourgeoisie à cette époque : jouir de plus de liberté.

C'est dans ce contexte que le droit de propriété devint un droit subjectif fondamental et essentiel dont les individus voulaient se prévaloir.

À la suite de ces événements, la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 fut adoptée et consacra le droit de propriété en un « droit naturel et imprescriptible »<sup>18</sup> ainsi que comme « inviolable et sacré »<sup>19</sup>. Le désir et le besoin de liberté se sont donc matérialisés, entre autres, par la propriété privée qui permettait aux citoyens d'exercer un droit individuel et exclusif sur une chose<sup>20</sup>.

Plus tard, en 1804, le Code civil Napoléon consacra la propriété privée comme un droit absolu. En ce sens, l'article 544 de ce Code disposait que : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». Ce caractère absolu et exclusif conférait au propriétaire les prérogatives les plus larges sur son bien à savoir, *l'usus* (droit d'utiliser ou non le bien), le *fructus* (droit de percevoir les fruits et les produits de la chose) et *l'abusus* (le droit de disposer de la chose : de l'aliéner et même de la détruire<sup>21</sup> si tel était le souhait du propriétaire)<sup>22</sup>. En d'autres termes, cette consécration juridique permit au propriétaire d'utiliser son bien comme il l'entendait, sous réserve de ce qui était interdit par la législation au sens large<sup>23</sup>.

---

<sup>16</sup> D. GRUYAERT, « Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid », *R.D.C.*, 2021, n° 10, p. 497.

<sup>17</sup> J.-M. AUGUSTIN, « L'histoire de la propriété et la protection de l'environnement », *L'environnement à quel prix*, E. Mackaay et H. Trudeau (dir.), Montréal, Thémis, 1995, p. 145.

<sup>18</sup> Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, art. 2.

<sup>19</sup> Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, art. 17.

<sup>20</sup> N. BERNARD, « Les limites de la... », *op. cit.*, p. 62 ; I. DURANT, *op. cit.*, p. 155 ; J.-M. AUGUSTIN, *op. cit.*, p. 145.

<sup>21</sup> M. PETEL, « La nature : d'un objet d'appropriation à un sujet de droit. Réflexions pour un nouveau modèle de société », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, 2018, n° 1, p. 212.

<sup>22</sup> N. BERNARD, « Les limites de la... », *op. cit.*, p. 57 ; F. VAN NESTE, *Beginselen Van Belgisch Privaatrecht. 5 : Zakenrecht. 1 : Goederen, Bezit En Eigendom*, Bruxelles, Story-Scientia, 1990, p. 269.

<sup>23</sup> D. GRUYAERT, *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Bruxelles, Intersentia, 2016, p. 36.

### Chapitre 3 : Vers une relativisation de l'absoluité du droit de propriété ?

Depuis quelques décennies, les pouvoirs exorbitants du propriétaire et la liberté dont il jouit d'abuser de son bien comme il l'entend sont remis en cause<sup>24</sup>. En effet, le caractère absolu du droit de propriété est en pleine érosion et fait progressivement l'objet de restrictions au nom de nouvelles contraintes sociétales (environnement, logement, urbanisme, etc). Ces restrictions exponentielles émanent tant de la loi (ex : réglementations en matière d'urbanisme et d'environnement<sup>25</sup>) que de la jurisprudence (la Cour de cassation estime, par exemple, que le droit de propriété peut être limité pour atteindre des objectifs relevant du droit au logement<sup>26</sup>).

L'envie et la nécessité que l'on attribuait au caractère absolu et illimité du droit de propriété puisait sa source dans un mythe erroné provenant du droit romain. En effet, « on a voulu en faire un pouvoir illimité sur les choses, alors qu'il s'agissait simplement de reconnaître au propriétaire une plénitude de prérogatives sur son bien »<sup>27</sup>.

Par conséquent, l'individualisme prôné dans la conception de la propriété à l'époque du Code Napoléon laisse désormais plus de place à des considérations d'intérêt général, aboutissant à des restrictions multiples du droit. Aujourd'hui, on considère presque que les limitations aux prérogatives du propriétaire sont inhérentes au droit de propriété<sup>28</sup> et qu'il s'agit davantage d'un prérequis à l'exercice des fonctions du propriétaire que d'une privation *a posteriori* d'une partie de ses pouvoirs<sup>29</sup>.

Un terme définitif au caractère absolu du droit de propriété s'opéra dans le Nouveau Code civil en faisant disparaître ce terme de sa définition. Désormais, le droit de propriété est consacré à

---

<sup>24</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens et le droit de l'environnement : vers une réconciliation ? », *J.T.*, 2019, n° 16, p. 314 ; N. BERNARD, « Les limites de la... », *op. cit.*, p. 63 ; F.-G. TREBULLE, « L'environnement et le droit des biens », *Le droit et l'environnement : journées nationales*, t. XI/Caen, Paris, Dalloz, 2010, p. 86.

<sup>25</sup> N. BERNARD, « Les limites de la... », *op. cit.*, p. 64.

<sup>26</sup> C.C., 29 juillet 2010, n° 91/2010, B.4.6.1 ; E. DE OST, « La lutte contre la vacance immobilière : le point de vue des propriétaires », *Le nouveau code bruxellois du logement en débat(s)*, N. Bernard et A. Mahoux (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 173.

<sup>27</sup> Y. EMERICH, « Vers une reconceptualisation du droit des biens face aux défis environnementaux », *Revue du notariat*, 2017, p. 340 ; S. PAVAGEAU, *Le droit de propriété dans les jurisprudences des juridictions suprêmes françaises, européennes et internationales*, Paris, L.G.D.J., 2006, p. 114.

<sup>28</sup> V. SAGAERT, *goedenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2021, p. 314 et 315 ; Y. EMERICH, « Vers une reconceptualisation ... », *ibidem*, p. 327.

<sup>29</sup> V. SAGAERT., « Property Law, Contract Law and Environmental Law: Shaking Hands with the (Historical) Enemy », *Contract and Property with an Environmental Perspective in Property Law Series*, S. Demeyere et V. Sagaert (dir.), Antwerpen, Intersentia, 2020, p. 17.

l'article 3.50 du Nouveau Code civil et est défini comme suit « Le droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers. ».

Face à ces ingérences croissantes, certains se demandent si le droit de propriété est mis en péril dans son intégralité. Toutefois, il ne faut pas oublier qu'il bénéficie également d'une protection internationale et constitutionnelle<sup>30</sup> et est considéré comme un droit humain<sup>31</sup>. Par conséquent, lorsqu'on souhaite limiter ou restreindre le droit de propriété, il faut respecter les exigences de légalité, de nécessité et de proportionnalité<sup>32</sup>, ce qui réduit considérablement les situations dans lesquelles cela est possible.

Dans la suite de notre propos, il y aura lieu de revenir en profondeur sur certaines des restrictions que l'on retrouve dans le Code civil.

---

<sup>30</sup> Const., art. 16 ; Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, signée à Rome le 4 novembre 1950 et du Protocole additionnel à cette Convention, signé à Paris, le 20 mars 1952, approuvés par la loi du 13 mai 1955, *M.B.*, 19 août 1955, *err.*, 29 juin 1961, art. 1.

<sup>31</sup> Ainsi, le premier paragraphe de l'article 17 de la Déclaration universelle des droits de l'homme dispose que « Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété ».

<sup>32</sup> V. SAGAERT, *goedenrecht*, *op. cit.*, p. 329 ; F. HAUMONT, *op. cit.*, p. 45.

## **TITRE 2 : CORRÉLATION ENTRE DROIT DES BIENS ET ENVIRONNEMENT : DOMAINES INCONCILIABLES ?**

En 2023, nous vivons dans une société où la surconsommation fait partie du quotidien de la plupart des citoyens occidentaux. Nous évoluons dans une ère où le bonheur, le bien-être et le développement semblent être mesurés et réduits à des chiffres. Le PIB est le principal indicateur permettant d'évaluer si un pays est prospère ou non. Il suffit de s'intéresser à la consommation, à la production et à l'investissement en négligeant d'autres facteurs tels que le bien-être humain, le bonheur, la répartition des revenus, la dégradation de l'environnement, etc.

Par ailleurs, les libertés individuelles sont prises en compte comme des éléments indicatifs d'une société répondant aux besoins des citoyens. Par exemple, le *World happiness report*<sup>33</sup> des Nations-Unies de 2022 utilise différents indicateurs tels que : le PIB par habitant, le soutien social, l'espérance de vie (en bonne santé), la liberté de faire des choix de vie, etc. La liberté est un élément d'une grande importance dans la balance et il n'est pas étonnant que les prérogatives individuelles occupent une place déterminante au sein du Code civil<sup>34</sup>.

Cependant, il est nécessaire de se demander si une liberté à tout prix et au détriment d'autres impératifs sociaux et environnementaux est favorable au bien-être personnel de chaque individu. Certains auteurs déclarent à cet égard que, de nos jours, le paradigme dans lequel la société évolue est anthropocentrique. C'est-à-dire que « l'être humain est perçu comme ayant une place centrale dans l'univers »<sup>35</sup> et que « tout ce qui l'entoure, soit l'environnement naturel, n'existe que pour son plaisir et bénéfice »<sup>36</sup>. Ce système ne prend pas en compte les problèmes climatiques et, par conséquent, certains auteurs proposent de se détacher de ce paradigme anthropocentrique et promeuvent un basculement vers un écocentrisme dans lequel une valeur juridique est accordée à la nature<sup>37</sup>.

---

<sup>33</sup> J. F. HELLIWELL *et al.*, « World Happiness Report 2022 », *New York: Sustainable Development Solutions Network*, 2022.

<sup>34</sup> F.-G. TREBULLE, *op. cit.*, p. 86 : L'auteur explique que l'individu occupe une place très importante au sein du Code civil.

<sup>35</sup> Y. EMERICH, « Vers une reconceptualisation ... », *op. cit.*, p. 323 ; P. BURDON, *Earth Jurisprudence: Private Property and the Environment*, New York, Routledge, 2015, p. 5.

<sup>36</sup> Y. EMERICH, « Vers une reconceptualisation ... », *op. cit.*, p. 323.

<sup>37</sup> L. BÉGIN, « La revendication écocentriste d'un droit de la nature », *Laval théologique et philosophique*, 1992, p. 397.

Le droit des biens en général et le droit de propriété en particulier sont de bons exemples du paradigme croissantiel et individualiste dans lequel nous évoluons actuellement et sont, d'ailleurs, souvent considérés comme des obstacles à la protection environnementale et aux aspirations écologistes. Dans le cadre de cette étude, une analyse de la place du droit de propriété dans la lutte pour la protection de l'environnement et de son évolution constante sera abordée. L'idée est de voir le changement progressif qui est en train de se produire : de la propriété privée d'un point de vue individualiste à l'insertion d'une perspective de durabilité dans le droit lui-même, mais aussi de voir si les outils de droits privés peuvent apporter leur contribution à la lutte contre le dérèglement climatique.

À cette fin, les relations entre ces différentes branches de droit seront abordées avec un point d'attention particulier au droit de propriété (Chapitre 1). Ensuite, une brève analyse de l'article 3.50 du Nouveau Code civil et des évolutions qu'il apporte sera exposée (Chapitre 2). Par ailleurs, un détour par un mécanisme de droit privé, les servitudes, sera fait afin de voir si elles pourraient constituer un outil utile à la préservation environnementale. La seconde partie de ce chapitre sera consacrée à un exercice de droit comparé avec un de nos États voisins afin de déterminer si les réformes entreprises par le législateur belge sont ambitieuses (Chapitre 3).

## **Chapitre 1 : Environnement, droit des biens et droit de propriété en droit belge**

Ce premier chapitre retrace les idées préconçues selon lesquelles les droits réels ont une responsabilité environnementale et sont donc incompatibles avec le droit de l'environnement (Section 1). Ces postulats seront toutefois nuancés au regard des consécutions européennes et supranationales dont jouit la protection environnementale et de la réforme récente du Code civil, en particulier du droit de propriété (Section 2).

### **Section 1 : Le mythe de l'incompatibilité totale entre droit des biens et droit de l'environnement**

Afin d'envisager les rapports existants entre deux branches de droit – en l'occurrence le droit des biens et le droit de l'environnement – il y a lieu, dans un premier temps, de les définir séparément afin de comprendre leur portée et leur champ d'application.

Sous-branche du droit civil, le droit des biens régit les relations juridiques entre l'être humain et les choses qui l'entourent. Au sein de celles-ci, les biens sont les choses susceptibles d'être appropriées et, en raison de leur valeur économique, d'entrer dans le patrimoine d'un individu<sup>38</sup>. L'objet de ce mémoire n'étant pas la classification des biens, nous en resterons à cette brève explication<sup>39</sup>.

L'être humain ne peut cependant réduire aux simples choses sa relation avec ce qui l'entoure, il doit également tenir compte de son environnement. Il n'existe pas de définition unique de cette large notion qui arrive à regrouper les différentes aspirations et conceptions qui s'y rapportent.

Toutefois, afin d'éclairer le lecteur, la lectrice, voici trois des multiples définitions de l'environnement que l'on retrouve dans dictionnaire Larousse<sup>40</sup>:

- « Ce qui entoure de tous côtés ; voisinage. »
- « Ensemble des éléments (biotiques ou abiotiques) qui entourent un individu ou une espèce et dont certains contribuent directement à subvenir à ses besoins. »
- « Ensemble des éléments objectifs (qualité de l'air, bruit, etc.) et subjectifs (beauté d'un paysage, qualité d'un site, etc.) constituant le cadre de vie d'un individu. »

L'environnement représente donc « l'ensemble de facteurs qui influent le milieu dans lequel l'homme vit »<sup>41</sup>. Et le droit de l'environnement, quant à lui, se compose d'une multitude de sous-branches comportant des règles juridiques portant notamment sur sa conservation, sa destination, sa gestion et sa restauration.<sup>42</sup>

D'un point de vue détaché, il semblerait que le droit des biens et de l'environnement se chevauchent et correspondent à des réalités connexes : il s'agit de la relation entre l'être humain et ce qui l'entoure. Or, ces deux branches de droit sont souvent considérées comme

---

<sup>38</sup> N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Bruxelles, Anthémis, 2017, p. 13.

<sup>39</sup> Pour de plus amples informations voy. N. BERNARD et V. DEFRAITEUR (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, Bruxelles, Larcier, 2021 ; N. CARETTE et R. JANSENS, *Handboek goedenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021 ; V. SAGAERT, *goedenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2021 ; V. SAGAERT et al., *Het nieuwe goedenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021 ; N. BERNARD, *Le droit des biens réformé*, Bruxelles, Larcier, 2020 ; I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017 ; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1 : *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012.

<sup>40</sup> X, « Dictionnaire Larousse - Environnement », disponible sur <https://www.larousse.fr>, s.d., consulté le 26 mai 2023.

<sup>41</sup> M. PRIEUR, *Droit de l'environnement*, Paris, Dalloz, 2019, p. 1.

<sup>42</sup> X, « Le droit de l'environnement », disponible sur <https://www.actualitesdroitbelge.be>, 24 août 2014.

incompatibles et créatrices de tensions. Outre le fait qu'elles relèvent de branches différentes, du droit public pour le droit de l'environnement et du droit privé pour le droit des biens, leurs spécificités inhérentes sont fondamentalement opposées. En effet, le droit des biens repose sur l'idée d'exclusivité<sup>43</sup> tandis que le droit de l'environnement s'insère dans une optique de durabilité et de collectivité<sup>44</sup>.

Dans cette optique, ces branches de droit peuvent être considérées comme faisant partie d'une opposition entre deux courants de pensées : les défenseurs des *Commons* (étant contre la *tragedy of the anti-commons*<sup>45</sup>) et des *anti-Commons* (allant à l'encontre de la *tragedy of the commons*<sup>46</sup>).

Le droit de l'environnement est fervent du premier courant et s'oppose à la tragédie des biens communs de l'écologue Garrett Hardin. En bref, l'idée celui-ci est qu'il est impossible de laisser des ressources naturelles à la portée de tous, c'est-à-dire qu'elles soient communes à la collectivité et puissent être appropriées par n'importe qui, car cette faculté mènerait, quoi qu'il arrive, à leur surexploitation<sup>47</sup>. Le droit de l'environnement vise à établir un équilibre entre les libertés individuelles et la préservation de l'environnement et des ressources naturelles<sup>48</sup>. C'est ainsi qu'il ne va pas dans le sens de cette pensée et considère qu'afin de préserver les biens naturels, certaines choses devraient être communes<sup>49</sup>.

*A contrario*, la conception classique du droit des biens datant du Code Napoléon répond à une logique d'*anti-commons* car la relation exclusive qu'entretient le propriétaire avec son bien est une caractéristique substantielle de la propriété individuelle. L'exclusivité se manifeste comme l'expression de la liberté dont jouit l'individu<sup>50</sup> d'exercer toutes les prérogatives qu'il souhaite sur le bien qu'il possède<sup>51</sup>. Dès lors, pour ceux qui sacralisent la propriété privée, il est

---

<sup>43</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 1 ; V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens ... », *op. cit.*, p. 313.

<sup>44</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens ... », *op. cit.*, p. 313.

<sup>45</sup> M. HELLER, « The Tragedy of the Anticommons: A Concise Introduction and Lexicon », *The Modern Law Review*, 2013, p. 6 à 25.

<sup>46</sup> G. HARDIN, « The Tragedy of the Commons », *Science*, n° 162, 1968, p. 1243 à 1248, disponible sur <http://www.jstor.org/stable/1724745>.

<sup>47</sup> G. HARDIN, *ibidem*.

<sup>48</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens ... », *op. cit.*, p. 313.

<sup>49</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens ... », *op. cit.*, p. 314, 321 et 322.

<sup>50</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 2.

<sup>51</sup> S. GUTWIRTH, « Les communs : avec, malgré ou contre le droit ? », *J.T.*, 2022, n° 33, p. 588.

inenvisable d'imaginer que certaines choses soient considérées comme communes et doivent faire l'objet d'une gestion collective<sup>52</sup>.

Néanmoins, la vision de la relation conflictuelle entre ces branches de droit doit être nuancée. En effet, le droit de la propriété et le droit de l'environnement tendent progressivement vers des objectifs communs permettant de ne plus faire l'objet de tensions : l'inclusion de considérations sociales et environnementales au sein des droits réels (voy. Titre 3). De surcroît, le droit des biens semble pouvoir être un outil utile dans la quête du développement durable de la société<sup>53</sup>. Explicitement proclamé à l'article 7bis de la Constitution belge<sup>54</sup>, l'objectif de développement durable se fait également une petite place au sein des législations de droit privé, dont dans le droit des biens, qui a un rôle à jouer dans cette trajectoire<sup>55</sup>.

## **Section 2 : Le droit de propriété : l'ennemi de la protection environnementale ?**

Au-delà de sa relation avec le droit des biens en général, la connexité entre le droit de l'environnement et le droit de propriété fait l'objet de nombreux questionnements et mérite une attention particulière. A l'origine, l'un était considéré comme l'antagoniste de l'autre car ils n'étaient envisagés que comme destructeurs l'un de l'autre (§1). Progressivement, ces deux branches de droit n'ont plus été vues comme ennemies mais comme associées pouvant contribuer à des objectifs communs (§2). Enfin, de nouvelles interrogations sont apparues concernant la primauté de l'un ou l'autre de ces droits (§3).

### ***§1 : Droit de propriété et droit de l'environnement : une association explosive***

Pour certains auteurs, la propriété privée est perçue comme l'un des principaux coupables de la dégradation de l'environnement<sup>56</sup>. Les prérogatives du *usus* et du *fructus* accordées au propriétaire ne posent pas question<sup>57</sup>. Pourtant, celle de l'*abusus*, accordant un pouvoir exorbitant au propriétaire de disposer de son bien comme il l'entend, soulève davantage d'interrogations. En effet, avec cet *abusus*, le propriétaire possède la faculté de modifier la

---

<sup>52</sup> S. GUTWIRTH, *ibidem*, p. 588.

<sup>53</sup> D. GRUYAERT, « Privaat en ... », *op. cit.*, p. 496 ; Y. EMERICH, « Vers une reconceptualisation ... », *op. cit.*, p. 327 ; B. GRIMONPREZ, « Le voisinage à l'aune de l'environnement », *Variations sur le thème du voisinage*, J.-P. Tricoire (dir.), Marseille, PUAM, 2012, p. 141.

<sup>54</sup> Const. art. 7bis ; J.-F. NEURAY et M. PALLEMAERTS, *op. cit.*, p. 131.

<sup>55</sup> D. GRUYAERT, « Privaat en ... », *op. cit.*, p. 495.

<sup>56</sup> B. GRIMONPREZ, « La fonction environnementale de la propriété », *Droits de propriété environnementaux*, M. Falque (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2022, p. 313 ; V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 13 ; Y. JÉGOUZO, « Propriété et environnement », *Defrénois*, 1994, p. 449.

<sup>57</sup> Voy. Titre 1, chapitre 1 pour les définitions.

destination ou les attributs du bien ainsi que de l'aliéner. La pleine disposition de son bien lui permet également de pouvoir le détruire<sup>58</sup>. Ainsi, par exemple, le propriétaire d'un terrain pourrait abattre tous les arbres qui y sont plantés et celui d'un étang ou d'un lac pourrait y introduire des substances polluantes. En d'autres termes, hypothétiquement, les propriétaires pourraient utiliser leurs biens d'une façon nuisible à l'environnement, au bénéfice de leur droit de propriété et des pouvoirs exorbitants qui en découlent<sup>59</sup>.

De façon analogue, pour les partisans de la propriété comme un droit absolu dont on peut jouir sans réelle restriction, le droit de l'environnement représente son ennemi juré. Non seulement, les exigences environnementales traduites au sein de lois ou règlements<sup>60</sup> ont comme conséquence de restreindre les libertés dont jouit le propriétaire mais encore, les politiques environnementales sont perçues « comme détruisant les attributs essentiels du droit de propriété »<sup>61</sup>.

## ***§2 : Les limites internes et externes à la propriété comme moyen de conciliation avec le droit de l'environnement***

Certains domaines sociaux, telle l'économie, sont bien évidemment les meilleurs exemples du paradigme croissantiel et individualiste dans lequel la société baigne actuellement. Toutefois, le droit privé et notamment le droit de propriété comme droit exclusif et absolu en sont également de bonnes représentations (voy. Titre 2, chapitre 2).

Cependant, la conscience collective se rend progressivement compte que ce modèle sociétal fondé sur l'individualisme n'est plus compatible avec le dérèglement climatique que l'on affronte actuellement. Les transformations requises pour lutter contre ce réchauffement climatique peuvent trouver leurs sources à différentes échelles : dans des gestes quotidiens, par un changement des mentalités, par une modification du paradigme économique actuel, par l'adoption de politiques environnementales, etc. Dans le cadre de cette analyse, on se

---

<sup>58</sup> Madame Rémond-Gouilloux parlait de la prérogative de l'abus du propriétaire dans son ouvrage *Du droit de détruire* de la sorte : « Comme jamais, les ressources naturelles ont été pillées, les arbres coupés, les talus arasés, les sols et les eaux pollués, les espèces éradiquées... Fondamentalement, la critique s'est portée sur le « droit de détruire » : c'est lui qui, dopé par le progrès technique et économique, a rompu l'équilibre des rapports de l'homme avec son milieu. » (voy. M. RÉMOND-GOUILLOUX, *Du droit de détruire*, Paris, PUF, 1989.)

<sup>59</sup> B. GRIMONPREZ, « La fonction environnementale ... », *op. cit.*, p. 315.

<sup>60</sup> Nouveau C. civ, art. 3.50, *in fine* « Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers ».

<sup>61</sup> B. GRIMONPREZ, « La fonction environnementale ... », *op. cit.*, p. 314.

concentrera seulement sur les transformations au niveau de la propriété privée, et de la relation duale plutôt que conflictuelle, qu'elle doit entretenir avec le droit de l'environnement<sup>62</sup>.

Pour atteindre cet objectif, une idée est de changer la façon dont on perçoit le droit de propriété. Au lieu de le considérer comme un droit absolu sans aucune restriction, on pourrait reconnaître les limites externes à la propriété, ce qui en ferait un droit plus limité<sup>63</sup>. Ces limites trouvent leurs sources à différents niveaux.

Tout d'abord, les limites externes au droit de propriété peuvent trouver leur source dans la définition même du droit. À titre de rappel, l'article 3.50 du Nouveau Code civil dispose que « Le droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, *sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers.* » (voy. Chapitre 1, section 3).

Par ailleurs, au niveau du Conseil de l'Europe, l'article 1<sup>er</sup> du Premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales<sup>64</sup> consacre le droit de propriété et les conditions dans lesquelles des ingérences peuvent avoir lieu.

Cette disposition porte que :

« 1. Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

2. Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

---

<sup>62</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens ... », *op. cit.*, p. 314 ; M. MEKKI, « L'avenir de l'environnement et le droit des biens », *L'avenir du droit des biens*, R. Boffa (dir.), Paris, LGDJ, 2016, p. 184.

<sup>63</sup> Y. EMERICH, « Vers une reconceptualisation ... », *op. cit.*, p. 338.

<sup>64</sup> Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, signée à Rome le 4 novembre 1950 et du Protocole additionnel à cette Convention, signé à Paris, le 20 mars 1952, approuvés par la loi du 13 mai 1955, *M.B.*, 19 août 1955, *err.*, 29 juin 1961.

Ensuite, les restrictions à la propriété peuvent trouver leur origine dans des législations particulières. Celles-ci ne font que croître<sup>65</sup> et sont d'ordres différents. Elles sont néanmoins toutes justifiées par des considérations d'utilité publique et d'intérêt général<sup>66</sup>. Effectivement, au-delà des servitudes légales d'utilité publiques que l'on n'abordera que très peu dans ce mémoire, les limitations sont souvent de nature environnementale ou urbanistique<sup>67</sup> poursuivant ainsi des objectifs d'intérêt général<sup>68</sup>.

À titre d'exemple, le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire restreint les prérogatives des propriétaires à différents égards. Non seulement, lorsqu'un propriétaire souhaite effectuer des travaux de construction, de rénovation et d'aménagement<sup>69</sup>, un permis d'urbanisme<sup>70</sup> est souvent requis, mais encore, certaines exploitations et travaux, en raison de leur potentielles incidences néfastes, nécessitent de surcroît l'obtention d'un permis d'environnement<sup>71</sup>. En outre, ces permis sont parfois délivrés avec des conditions que les propriétaires doivent respecter<sup>72</sup> et, en cas de refus de délivrance d'autorisation par l'administration, les projets ne peuvent être mis en œuvre. Cette législation spécifique est un bon exemple d'une forte restriction au droit de propriété.

Par ailleurs, il existe d'autres réglementations dont l'objectif est de préserver l'environnement et dont certaines dispositions limitent les prérogatives des propriétaires privés. C'est le cas de l'ordonnance bruxelloise relative aux déchets<sup>73</sup>, qui, dans son article 18, dispose que l'on ne peut abandonner nos déchets, même sur notre terrain privé, et qu'ils doivent impérativement être jetés dans des points de collectes spécialement conçus à cette fin. De plus, dans la loi du 27 mars 1971 sur la protection des eaux de surface contre la pollution, abrogée par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2019<sup>74</sup>, l'on retrouve également l'interdiction de

---

<sup>65</sup> B. GRIMONPREZ, « La fonction environnementale ... », *op. cit.*, p. 314 ; F.-G. TREBULLE, *op. cit.*, p. 104.

<sup>66</sup> Voy. P. LECOCQ et P. LEWALLE, *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, Bruxelles, Larcier, 2005.

<sup>67</sup> V. SAGAERT, « Property Law, ... », *op. cit.*, p. 5, 13 et 17 ; F.-G. TREBULLE, *op. cit.*, p. 104 ; P. LECOCQ et P. LEWALLE, *ibidem*, p. 123.

<sup>68</sup> P. LECOCQ et P. LEWALLE, *ibidem*, p. 134.

<sup>69</sup> X, « Quand faut-il un permis d'urbanisme ? », disponible sur <https://urbanisme.irisnet.be>, *s.d.*, consulté le 26 décembre 2022.

<sup>70</sup> Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, art. 98 et s.

<sup>71</sup> Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juin 1977 relative aux permis d'environnement, *M.B.*, 16 juin 1977, modifiée par l'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 2022, *M.B.*, 19 mai 2022.

<sup>72</sup> V. de la RENAUDIE, « Guide des infractions environnementales : Respecter les règles pour protéger l'environnement », disponible sur <https://environnement.brussels>, mars 2019.

<sup>73</sup> Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juin 2012 relative aux déchets, *M.B.*, 27 juin 2012.

<sup>74</sup> Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2019 relative à la gestion et à la protection des cours d'eau non navigables et des étangs, *M.B.*, 24 juin 2019.

jeter des produits toxiques dans les eaux de surfaces (lacs, étangs, rivières, etc), même si celles-ci se situent sur des terrains privés<sup>75</sup>.

Dans la mesure où ces législations sont adoptées en vue de préserver les ressources naturelles et la santé environnementale, elles répondent à des impératifs d'intérêt public. Dès lors, il n'est plus envisageable d'utiliser ses biens sans réfléchir aux besoins environnementaux<sup>76</sup>. D'ailleurs, on peut souligner à cet égard qu'il semble de plus en plus controversé de conférer au propriétaire le droit d'utiliser son bien comme il l'entend (prérogative de l'*abusus*). Cette prérogative est de plus en plus restreinte, non seulement par des dispositions légales, mais également par des décisions des cours et tribunaux de l'ordre judiciaire<sup>77</sup>. Ces restrictions sont toutefois soumises à certaines conditions, notamment de proportionnalité et de légitimité<sup>78</sup>.

Afin de clôturer notre propos, il convient de souligner que les limites imposées aux propriétaires étaient initialement considérées comme l'exception plutôt que comme la règle<sup>79</sup>. Cependant, de nombreux auteurs se demandent aujourd'hui s'il serait préférable de considérer ces restrictions comme faisant partie intégrante du droit de propriété, en tant que caractéristiques inhérentes à son essence (*ab initio*<sup>80</sup>), afin que les propriétaires adoptent un comportement responsable et respectueux de l'intérêt général<sup>81</sup>. De cette manière, les limites des droits de propriété ne seraient plus externes mais internes à celui-ci. En d'autres termes, la propriété répond de plus en plus à des exigences sociales (voy. Titre 3 sur la fonction sociale de la propriété) telles que le respect du milieu<sup>82</sup>.

### **§3 : Consécration de la primauté du droit de l'environnement sur le droit de propriété ?**

Comme exposé précédemment, la propriété, reconnue comme un droit fondamental protégé par la Convention européenne des droits de l'homme, n'est pas absolue et le deuxième paragraphe

---

<sup>75</sup> Loi de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 1971 sur la protection des eaux de surface contre la pollution, *M.B.*, 1<sup>er</sup> mai 1971, modifié par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2019, *M.B.*, 24 juin 2019.

<sup>76</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 9.

<sup>77</sup> Cass., 24 septembre 2020, R.G. n° C.18.440.F, disponible sur <https://www.stradalex.com>.

<sup>78</sup> P. LECOCQ et R. POPA, « Examen de jurisprudence (2000 à 2020) - Les biens - Première partie : Dispositions générales - Classifications des biens - Propriété », *R.C.J.B.*, 2021, p. 632 et 633.

<sup>79</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 14.

<sup>80</sup> V. SAGAERT, *goedenrecht*, *op. cit.*, p. 316.

<sup>81</sup> V. SAGAERT, *goedenrecht*, *op. cit.*, p. 316 ; V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 17 ; Y. EMERICH, « Vers une reconceptualisation ... », *op. cit.*, p. 345.

<sup>82</sup> U. MATTEI et A. QUARTA, *The Turning Point in Private Law: Ecology, Technology and the Commons*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing, 2018, p. 26.

de l'article 1 du premier protocole additionnel à la CEDH<sup>83</sup> précise les conditions dans lesquelles il peut être légitimement restreint. De surcroît, il existe de nombreux exemples de décisions jurisprudentielles, tant de la Cour de justice de l'Union européenne que de la Cour européenne des droits de l'Homme, illustrant que le droit de propriété puisse être restreint dans certaines situations.

D'une part, la Cour de justice de l'Union européenne a considéré à plusieurs reprises que la protection de l'environnement faisait partie intégrante des objectifs communautaires de l'Union européenne.

Par exemple, dans un jugement du 7 septembre 2004<sup>84</sup>, elle a déclaré que les États membres pouvaient prendre des mesures limitant le droit de propriété pour parvenir à la protection de l'environnement. En l'espèce, il était question de la possibilité de construire des maisons de vacances sur une île protégée en vertu de la « Directive habitat »<sup>85</sup>. La Cour a déterminé que la directive était applicable et que les mesures visant à protéger l'environnement pouvaient justifier une restriction du droit de propriété privée. Elle a également indiqué qu'une évaluation appropriée du projet devait être effectuée avant de délivrer une autorisation.

Dans une mesure plus générale, dans le fameux arrêt *Kadi*, la Cour suprême de l'Union européenne a déclaré que « Le droit de propriété fait partie des principes généraux du droit communautaire. Ce principe n'apparaît toutefois pas comme une prérogative absolue, mais doit être pris en considération par rapport à sa fonction dans la société »<sup>86</sup>. Elle ajoute qu'il peut donc être restreint en raison d'objectifs d'intérêt général si cette limite ne porte pas « atteinte à la substance même du droit ainsi garanti ».<sup>87</sup>

---

<sup>83</sup> Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, signée à Rome le 4 novembre 1950 et du Protocole additionnel à cette Convention, signé à Paris, le 20 mars 1952, approuvés par la loi du 13 mai 1955, *M.B.*, 19 août 1955, *err.*, 29 juin 1961, art. 1 : « 2. Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

<sup>84</sup> C.J.C.E., arrêt *Landelijke Vereniging tot Behoud van de Waddenzee and Nederlandse Vereniging tot Bescherming van Vogels c. Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij*, 7 septembre 2004, C:127/02, EU:C:2004:482.

<sup>85</sup> Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, *J.O.U.E.*, L 206, 22 juillet 1992.

<sup>86</sup> C.J.C.E., arrêt *Kadi*, 3 septembre 2008, C-402/05 P et C-415/05 P, EU:C:2013:518, point 355.

<sup>87</sup> C.J.C.E., arrêt *Kadi*, 3 septembre 2008, C-402/05 P et C-415/05 P, EU:C:2013:518, point 355.

D'autre part, la Cour européenne des droits de l'Homme accepte l'importance de la protection de l'environnement et accorde aux États une grande liberté d'action pour atteindre cet objectif, même si cette démarche peut entraîner des restrictions importantes à la propriété privée, parfois même sans compensation<sup>88</sup>. La Cour reconnaît également que l'intérêt environnemental est devenu une préoccupation de plus en plus importante pour la société et occupe une place de choix dans la hiérarchie des intérêts sociaux<sup>89</sup>.

L'affaire la plus significative à nos yeux est celle de *Hamer c. la Belgique*<sup>90</sup>. Selon cet arrêt, les États bénéficient d'une grande latitude dans la détermination des règles d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement. De plus, il précise que la protection de l'environnement doit être constamment soutenue par les autorités publiques et doit faire partie intégrante de ces politiques<sup>91</sup>. La Cour continue, soutenant que « des impératifs économiques et même certains droits fondamentaux comme le droit de propriété ne devraient pas se voir accorder la primauté face à des considérations relatives à l'environnement »<sup>92</sup>. En d'autres termes, elle affirme de façon non-équivoque que le droit de propriété individuelle ne prime pas sur la protection de l'environnement. L'enseignement de la Cour est assez progressiste car il remet en question l'étendue presque illimitée du droit fondamental de la propriété<sup>93</sup>.

Ces arrêts démontrent l'importance grandissante accordée à la protection du milieu et l'impact considérable que cette évolution peut avoir sur des droits fondamentaux.

## **Chapitre 2 : Le renouveau du droit de propriété sous l'empire de l'article 3.50**

Depuis quelques années, que ce soit au niveau national, européen ou supranational, on assiste à un renversement de la propriété comme droit absolu à un droit limité prenant en compte des considérations sociales et environnementales. Lors de l'élaboration de la réforme du code civil, le législateur est allé dans le même sens, en intégrant l'idée de durabilité dans les articles eux-mêmes. En effet, suite à la réforme du Livre 3 du Code civil de 2020, la disposition définissant

---

<sup>88</sup> N. DE SAEDELEER, « Droits fondamentaux et protection de l'environnement dans l'ordre juridique de l'UE et dans la CEDH », *R.E.D.C.*, 2011, n°1, p. 50.

<sup>89</sup> Cour eur. D.H., *Fredin c. Suède*, 22 janvier 1991, §48.

<sup>90</sup> Cour eur. D.H., *Hamer c. Belgique*, 27 Novembre 2007.

<sup>91</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens ... », *op. cit.*, p. 315.

<sup>92</sup> Cour eur. D.H., *Hamer c. Belgique*, 27 Novembre 2007, §79.

<sup>93</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens ... », *op. cit.*, p. 315.

le droit de propriété fut fort modifiée afin de mettre « davantage l'accent sur l'impact social de la propriété »<sup>94</sup>. Dorénavant, le propriétaire doit exercer son droit d'une façon non-abusive tout en gardant en tête l'intérêt général lors de l'exercice de celui-ci<sup>95</sup>.

De façon plus factuelle, la définition s'éloigne des considérations conceptuelles<sup>96</sup> pour privilégier une approche fonctionnelle et pragmatique<sup>97</sup> du droit. En vertu de l'article 3.1 du Nouveau Code civil, cette définition est impérative. Dès lors, les parties ne peuvent pas déroger aux éléments et caractéristiques y figurant par des conventions contraires.

Tout d'abord, on ne retrouve plus le terme « absolu » dans la définition du droit et celle-ci énonce les trois éléments qui composent le triptyque des prérogatives dont jouit le propriétaire : user de son droit (*usus*), en jouir (*fructus*) et en disposer (*abusus*)<sup>98</sup>. Les travaux préparatoires ont défini ces trois attributs. L'usage « englobe des actes matériels qui ne diminuent pas la valeur du bien ou des actes juridiques qui ne modifient pas le statut de droit réel du bien »<sup>99</sup>. Parmi les exemples d'usage figurant explicitement dans le Livre 3 du Nouveau Code civil, l'article 3.63, second alinéa dispose que le propriétaire peut réaliser des ouvrages ou des plantations sur, au-dessus ou en dessous de son fonds<sup>100</sup>. Ensuite, la prérogative de la jouissance permet aux propriétaires d'avoir accès aux fruits de la chose. Elle est également consacrée à l'article 3.54 du Nouveau Code civil. Enfin, le pouvoir de disposition, au contraire de l'usage, fait référence aux actes matériels ou juridiques qui « modifient le statut de droit réel du bien »<sup>101</sup>. Il s'agit, entre autres, de la perception des produits<sup>102</sup>, de l'aliénation (vente ou donation) ou de la destruction<sup>103</sup>.

A propos des caractéristiques du droit de propriété réformé, celui-ci est toujours considéré comme un droit résiduaire dans le sens où le titulaire du droit peut exercer tous les pouvoirs

---

<sup>94</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 126.

<sup>95</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « La propriété dans son environnement », power point d'une conférence.

<sup>96</sup> C. ROUSSIEAU, « Le nouveau droit de propriété », *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, N. Bernard et V. Defraiteur (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 113 ; A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *Le droit des biens réformé*, N. Bernard (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2020, p. 83.

<sup>97</sup> A. DESPRET, *ibidem*, p. 83 ; N., BERNARD et V. DEFRAITEUR, « La réforme 2020 du droit des biens – La modernisation dans la continuité (1<sup>e</sup> partie) », *J.T.*, 2020, p. 417.

<sup>98</sup> A. DESPRET, *ibidem*, p. 84.

<sup>99</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 126.

<sup>100</sup> C. ROUSSIEAU, *op. cit.*, p. 113.

<sup>101</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 126.

<sup>102</sup> Nouveau C. civ., art. 3.54.

<sup>103</sup> C. ROUSSIEAU, *op. cit.*, p. 114.

sauf ceux qui sont expressément prohibés<sup>104</sup>. En outre, l'article 3.50 consacre et conserve son caractère perpétuel car il rappelle que le droit de propriété ne s'éteint pas par le non-usage<sup>105</sup>. Enfin, c'est un droit exclusif tant dans sa dimension interne (le propriétaire peut exercer seul l'ensemble des prérogatives dont il dispose) et externe (ce dernier peut exclure les tiers)<sup>106</sup>. Attention toutefois car l'exclusivité interne et externe a malgré tout été nuancée à la suite de la réforme, notamment par l'article 3.67 (voy. Titre 4)<sup>107</sup>. À titre additionnel, les prérogatives du propriétaire peuvent être exercées de façon immédiate, ce qui explique la présence indispensable du terme « directement » dans la définition juridique<sup>108</sup>.

Le droit de propriété est et reste donc l'un des droits réels les plus complets, malgré certaines restrictions développées par la jurisprudence dont la théorie de l'abus de droit<sup>109</sup>, doctrine des troubles de voisinage, etc. Mais la réforme a introduit une nouvelle restriction qui s'ajoute à celles déjà existantes (de nature législative ou jurisprudentielle).

La seconde partie de la disposition légale dispose que le « propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers »<sup>110</sup>. Ce sont les trois derniers mots de l'article qui vont retenir notre attention.

Les restrictions par de lois et règlements, existaient déjà dans l'ancien article et celles-ci visent celles par toutes normes contraignantes. En revanche, les « droits des tiers » constituent une nouvelle restriction et font référence aux droits que les tiers peuvent avoir sur les biens d'autrui, tels que les clauses d'inaliénabilité, les droits d'usage personnels, etc<sup>111</sup>.

Les tiers concernent, d'une part, ceux avec qui le propriétaire entretient un lien contractuel (par exemple, une servitude, un contrat de location, etc.), et, d'autre part, ceux avec lesquels il n'a aucun lien juridique<sup>112</sup>. Cette seconde catégorie vise notamment les autorités publiques et les voisins<sup>113</sup>. Dès lors, cette nouvelle limitation pourrait avoir un impact positif sur la préservation

---

<sup>104</sup> N. BERNARD, « Le droit de propriété », *Le nouveau droit des biens*, P. Lecocq et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 91.

<sup>105</sup> A. DESPRET, *op. cit.*, p. 84.

<sup>106</sup> D. GRUYAERT, *De exclusiviteit ...*, Anvers, Intersentia, 2016, p. 42 et s.

<sup>107</sup> D. GRUYAERT, *Duurzaamheid in het goederenrecht*, powerpoint presentation, 16 décembre 2021, slide 26.

<sup>108</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 127 ; A. DESPRET, *op. cit.*, p. 84.

<sup>109</sup> Voy. notamment Cass. 11 avril 1958, *Pas.* 1958, I, p. 867 ; Cass. 29 novembre 1962, *Pas.* 1963, I, p. 406.

<sup>110</sup> C. civ., art. 3.50.

<sup>111</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 127.

<sup>112</sup> M.-S., DE CLIPPELE, « La propriété dans son environnement », *op. cit.*

<sup>113</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 127 ; A. DESPRET, *op. cit.*, p. 84.

de l'environnement car, par le biais de la théorie des troubles anormaux du voisinage, les voisins pourraient restreindre le pouvoir des propriétaires qui dégradent l'environnement sur base de leur droit de propriété<sup>114</sup>. À titre d'exemple, l'on pourrait penser qu'un voisin puisse utiliser cette partie de l'article 3.50 pour restreindre les pouvoirs d'un propriétaire qui émettrait des substances polluantes ou ne respecterait pas la législation des déchets sur son terrain<sup>115</sup>.

### **Chapitre 3 : Le démembrement de la propriété, un outil pour relever les défis environnementaux ?**

Maintenant qu'il a été exposé comment, petit à petit, les considérations environnementales ont été partiellement intégrées dans le droit de propriété lui-même (en termes de primauté, de définition modifiée, etc.), il est temps de retracer brièvement une autre figure juridique qui pourrait être le moyen de droit privé le plus approprié pour réaliser une finalité environnementale au niveau foncier : les servitudes. On verra dans un premier temps si le démembrement du droit de propriété sous forme de servitude environnementale existe ou pourrait exister en droit belge. Ensuite, on fera un détour par l'un de nos pays voisins, la France, afin de voir si elle est plus ambitieuse et utilise des outils de droit privé à des fins de développement durable.

#### **Section 1 : Les servitudes environnementales en droit belge**

La servitude peut se définir comme une « charge grevant un immeuble (appelé fonds servant), pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble (appelé fonds dominant) appartenant à autrui »<sup>116</sup>. Le propriétaire d'un terrain peut, par cet acte juridique, utiliser le terrain de son voisin d'une certaine manière et le propriétaire du fonds servant se verra donc imposer des obligations de ne pas faire et parfois, de faire<sup>117</sup>.

Dans le catalogue des droits réels, la servitude semble être l'outil juridique le plus apte à poursuivre un objectif environnemental car il pourrait « grever le droit de propriété du fonds servant en assortissant l'usage qui peut en être fait de limites contribuant à

---

<sup>114</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, *op. cit.*, p. 314.

<sup>115</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, *op. cit.*, p. 314.

<sup>116</sup> A. PONCHAUT, « La réforme du droit des biens est entrée en vigueur », disponible sur <https://www.uvcw.be/>, 3 septembre 2021.

<sup>117</sup> J. HANSENNE, *Les servitudes en droit privé*, Bruxelles, La charte, Coll. Droit et immobilier, 1994, n° 21, p. 18.

l'environnement »<sup>118</sup>. Cette technique de démembrement de la propriété permettrait de restreindre l'exercice des prérogatives traditionnelles de propriété (*usus, fructus, abusus*) et de l'utiliser au profit d'autres objectifs comme l'épanouissement social et la protection de l'environnement<sup>119</sup>.

En droit belge, les servitudes environnementales sont encore peu développées, mais une ASBL, Terre en Vue, tente de concrétiser cette idée et d'en élaborer une définition. Elle part de la définition classique de servitude, mais précise que les obligations imposées au propriétaire du fonds servant le sont pour atteindre des objectifs environnementaux ou de développement durable<sup>120</sup>. On peut notamment citer des obligations d'assurer la qualité des sols, des sous-sols, de l'air et de l'eau, la qualité des paysages et respect de la biodiversité, la protection des animaux, etc<sup>121</sup>.

Il y a deux raisons principales pour lesquelles les servitudes pourraient être considérées comme l'outil de droit privé le plus apte à réaliser des finalités de protection environnementale à long terme. Premièrement, les servitudes de droit commun sont généralement et sauf stipulation contraire, perpétuelles et les objectifs qu'elles servent le sont donc également<sup>122</sup>. Deuxièmement, elles sont opposables aux tiers dès qu'elles sont publiées dans les registres hypothécaires, ce qui leur permet d'avoir un impact plus large<sup>123</sup>.

Cependant, l'idée des servitudes environnementales se heurte à différents obstacles. Tout d'abord, une servitude doit être établie dans l'intérêt spécifique d'un fonds et avoir une utilité réelle. Or, la servitude environnementale serait davantage créée dans un intérêt public, général et non spécifique<sup>124</sup> et ne respecterait donc pas cette première condition. Ensuite, et comme indiqué dans la définition, les servitudes sont traditionnellement conçues comme imposant au propriétaire des obligations négatives, de ne pas faire et les obligations positives ne peuvent survenir que de manière accessoire. Cette approche restrictive des obligations qui peuvent être

---

<sup>118</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, *op. cit.*, p. 317.

<sup>119</sup> P.-Y., ERNEUX, « La servitude environnementale en droit belge », *D'urbanisme et d'environnement*, Ch.-H. Born et F. Jongen (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 617.

<sup>120</sup> P.-Y., ERNEUX, *op. cit.*, p. 620 ; D. GRUYAERT, « Privaat en ... », *op. cit.*, p. 504.

<sup>121</sup> Terre en Vue, « La servitude environnementale - projet de contenu », disponible sur [https://terre-en-vue.be/IMG/pdf/10.\\_projet\\_de\\_servitude\\_environnementale.pdf](https://terre-en-vue.be/IMG/pdf/10._projet_de_servitude_environnementale.pdf), *s.d.*, consulté le 3 juillet 2023.

<sup>122</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, *op. cit.*, p. 317.

<sup>123</sup> Loi hypothécaire, art. 1.

<sup>124</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, *op. cit.*, p. 318.

imposées représente un frein énorme à l'utilisation de cet outil juridique car il limiterait considérablement l'efficacité des servitudes environnementales<sup>125</sup>.

En conclusion, bien que la doctrine belge soutienne l'établissement de servitudes environnementales comme moyen de droit privé pour atteindre des objectifs écologiques, plusieurs aspects techniques s'opposent à cette possibilité. Par ailleurs, des alternatives aux servitudes sous forme de figures juridiques hybrides seraient également difficiles à mettre en place car la répartition des compétences entre le niveau fédéral, compétent pour le droit de la propriété, et le niveau régional, compétent pour la protection de l'environnement rend presque impossible la création de telles formes juridiques<sup>126</sup>.

Par conséquent, si d'un point de vue purement théorique, cet outil de droit privé semblait prometteur pour intégrer des objectifs environnementaux dans l'exercice du droit de propriété, sa mise en œuvre éventuelle se heurte à beaucoup d'obstacles et difficultés.

## **Section 2 : Bref coup d'œil chez nos voisins français : une plus grande prise en compte des défis environnementaux au sein du droit des biens ?**

Comme en Belgique, la doctrine française, inspirée par les *conservation burdens* aux États-Unis, en Australie, au Canada et en Ecosse<sup>127</sup>, plaide en faveur de l'inscription des servitudes environnementales au sein des droits réels<sup>128</sup>. En effet, les juristes français considèrent également que des mécanismes de droit privé, et notamment les servitudes, peuvent être des bons outils à finalité de développement durable car ils offrent une protection pérenne, transmissible (car les droits ne s'éteignent pas en cas d'aliénation du bien) et opposable aux tiers<sup>129</sup>. Cependant, même en droit français, les servitudes environnementales restent à l'état de projet, en raison de la complexité que représente leur mise en œuvre<sup>130</sup>. Pour mettre en pratique cet outil, il faudrait s'éloigner de la définition classique et permettre que les obligations découlant de la servitude ne soient pas imposées au profit d'un autre fonds mais au profit d'un

---

<sup>125</sup> M. BOUTONNET, « Le modèle du "commun" pour l'environnement », *Fonctions de la propriété et commun - Regards comparatistes*, A. Chaigneau (dir.), Paris, Société de législation comparée, 2017, p. 115 et 116.

<sup>126</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, *op. cit.*, p. 318.

<sup>127</sup> *Title Conditions (Scotland) Act 2003*, art. 38.

<sup>128</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, *op. cit.*, p. 318.

<sup>129</sup> A. CROZES, « Les droits réels au service de l'intérêt environnemental : entre démembrements et obligations consenties » *Droit et Ville*, 2018, n° 2, p. 191.

<sup>130</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, *op. cit.*, p. 318 ; B. GRIMONPREZ, « Servitudes et contrats : instruments de protection des espaces naturels et agricoles », *Droit et Patrimoine*, 2012.

« intérêt supérieur » qui serait mis en avant par une autorité publique, une fondation ou association ayant comme objet social la protection de l'environnement<sup>131</sup>.

En raison de ces difficultés techniques et juridiques, plutôt que d'inscrire des servitudes environnementales ou écologiques dans les textes, le législateur français s'est tourné vers une autre option. C'est dans une loi votée en 2016<sup>132</sup>, qu'il a plutôt opté pour une « notion hybride qui se trouve aux confins du droit des biens et du droit des obligations » ; qui ne sont autres que les obligations réelles environnementales<sup>133</sup>.

Le concept est que les propriétaires privés peuvent conclure un contrat avec une entité publique ou privée agissant pour la protection de l'environnement, afin de se soumettre à des obligations réelles liées à la conservation et à la gestion de la biodiversité.

Ce mécanisme juridique, appelé obligation réelle environnementale, fut donc introduit par la loi française sur la biodiversité de 2016. Le concept repose sur le fait que les propriétaires privés peuvent conclure un contrat avec une entité publique ou privée agissant pour la protection de l'environnement, afin de se soumettre à des obligations réelles liées à la conservation et à la gestion de la biodiversité<sup>134</sup>. En outre, ces obligations peuvent être transmises aux propriétaires ultérieurs du bien et perdurent donc indépendamment des changements de propriétaires<sup>135</sup>. Elles s'apparentent aux servitudes mais s'en distinguent par le fait que l'obligation est limitée dans le temps et qu'elle peut comporter une obligation principale de faire : les obligations positives ne doivent donc pas être purement accessoires<sup>136</sup>.

Cependant, malgré les résultats positifs que ces obligations environnementales réelles pourraient apporter, elles ne sont que rarement utilisées. Ce désintérêt est probablement dû au fait que les propriétaires qui acceptent une charge environnementale sur leurs terres ne reçoivent rien en retour<sup>137</sup>.

---

<sup>131</sup> G.-J. MARTIN, « Pour l'introduction en droit français d'une servitude conventionnelle ou d'une obligation *propter rem* de protection de l'environnement », *RJE*, 2008, n° spécial, p. 125 et 126.

<sup>132</sup> Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, *J.O.*, 9 août 2016.

<sup>133</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, *op. cit.*, p. 318.

<sup>134</sup> B. GRIMONPREZ, « Les contributions du droit des biens à la préservation du vivant. Les apports du droit privé à la protection de l'environnement », *Mare et Martin*, 2022, p. 4 et 5 ; A. CROZES, *op. cit.*, p. 107.

<sup>135</sup> B. GRIMONPREZ, *ibidem*, p. 107.

<sup>136</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, *op. cit.*, p. 318.

<sup>137</sup> B. GRIMONPREZ, « Les contributions du droit des biens ... », *op. cit.*, p. 4 et 5.

En conclusion, le législateur français est sans doute plus proactif en matière de droits réels environnementaux que le législateur belge, puisqu'il a tenté d'introduire l'obligation réelle environnementale dans sa législation. Néanmoins, les propriétaires privés restent dubitatifs quant à la mise en œuvre pratique de ces obligations concernant leur patrimoine.

### **TITRE 3 : FONCTION SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA PROPRIÉTÉ**

Les titres précédents ont mis en évidence les évolutions du droit de propriété. D’abord sacralisé, absolu et peu ou pas limité, les contraintes sociales et écologiques actuelles ont fait évoluer ce droit tout puissant vers un droit plus restreint, qui doit être appréhendé en relation avec d’autres facteurs. Ces analyses ont permis de constater que le droit des biens et le droit de propriété ne sont pas antinomiques avec le droit de l’environnement<sup>138</sup> et peuvent être appréhendés en relation avec celui-ci en ce qu’ils peuvent poursuivre des objectifs communs, à savoir la préservation de l’environnement<sup>139</sup>. En outre et plus concrètement, les législateurs belges et français ont tenté et tentent encore de trouver des moyens d’adapter les instruments de droit privé afin qu’ils servent à des fins environnementales.

Ce titre est une charnière entre deux grandes parties de l’étude : la première partie est plus générale, et permet de voir les adaptations que le législateur du Code civil a dû mettre en place, ainsi que de voir si les prérogatives de la propriété privée pouvaient être exercées à des fins d’intérêt général, ou du moins comment concilier les deux. La seconde partie est une analyse très concrète d’un nouvel article du Code civil, l’article 3.67, §3, étant une représentation très forte de la potentielle fonction sociale de la propriété ainsi qu’une analyse plus pratique des conséquences positives ou négatives éventuelles sur le droit de l’environnement.

Afin de permettre au lecteur, à la lectrice, de mieux comprendre la portée de notre analyse, ce titre adoptera une approche plus idéologique du thème général de la durabilité dans le droit de propriété et examinera ce qui sous-tend la nouvelle définition du droit de propriété, ses nouvelles restrictions et l’article 3.67, §3, qui sera analysé dans la section suivante. En effet, la propriété peut être utilisée dans l’intérêt général et assumer une fonction sociale (chapitre 1). Mais plus encore, l’on évaluera si cette fonction sociale peut aussi devenir une fonction environnementale, écologique (chapitre 2).

---

<sup>138</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens ... », *op. cit.*, p. 313.

<sup>139</sup> M. PETEL, *op. cit.*, p. 207.

## Chapitre 1 : Un droit de propriété, fonction sociale... ?

Bien que déjà présente dans le droit romain<sup>140</sup>, la fonction sociale de la propriété a ensuite été quelque peu atténuée dans les siècles qui ont suivi. La propriété était davantage considérée comme un droit individuel, symbole de liberté. Ce n'est qu'au début du XXe siècle que certains auteurs ont à nouveau suggéré qu'elle puisse revêtir une fonction sociale<sup>141</sup>, permettant ainsi une « formalisation théorique »<sup>142</sup> de ce concept. D'abord Auguste Comte, estimait que la propriété devait être conçue comme soumise à l'intérêt général et devait endosser une fonction sociale<sup>143</sup>. Plus tard, Léon Duguit<sup>144</sup> développa ces considérations dans ses travaux, considérant que le droit de propriété n'était pas un droit subjectif<sup>145</sup> et qu'il avait une dimension intrinsèquement collective<sup>146</sup>.

Au fil des années, la vision individualiste<sup>147</sup> de la propriété fut donc nuancée par la prise de conscience qu'elle peut servir non seulement d'outil de prospérité économique et de bien-être individuel, mais qu'elle doit aussi tenir compte des intérêts collectifs, y compris la justice sociale et environnementale<sup>148</sup>. Ainsi, ces réflexions générales ont conduit à donner plus d'importance à la fonction sociale de la propriété.

L'intérêt croissant à rendre la propriété plus fonctionnelle s'est matérialisé de plusieurs manières, notamment par un renversement de la perception des restrictions imposées au droit de propriété. Aujourd'hui, il est admis que ses limites lui sont inhérentes, puisque la propriété doit également servir la société dans son ensemble ainsi que les membres qui la composent<sup>149</sup>. En d'autres termes, les obligations imposées aux propriétaires ne sont plus perçues comme des

---

<sup>140</sup> N. BERNARD, « Les limites de la... », *op. cit.*, p. 66 et 67.

<sup>141</sup> N. BERNARD, « La théorie de la propriété fonction sociale pour sortir de la crise du logement ? », *Signes des temps*, 2009, n° 4, p. 11 ; M. MEKKI, « L'évolution des limites apportées au droit de propriété : l'exemple des enjeux environnementaux », disponible sur <https://mustaphamekki.openum.ca/>, *s.d.*, consulté le 5 juillet 2023.

<sup>142</sup> N. BERNARD, « Les limites de la... », *op. cit.*, p. 73.

<sup>143</sup> A. COMTE, *Système de politique positive ou Traité de sociologie instituant la religion e l'humanité*, t.1, Paris, Anthropos, p. 156.

<sup>144</sup> L. DUGUIT, « La propriété fonction sociale », *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*, Paris, La mémoire du droit, 1999, p. 148 et s.

<sup>145</sup> N. BERNARD, « La théorie de la propriété... », *op. cit.*, p. 12 ; N. BERNARD, « Les limites de la... », *op. cit.*, p. 73 et 74.

<sup>146</sup> T. BOCCON-GIBOD, « Duguit, et après ? Droit, propriété et rapports sociaux », *Revue internationale de droit économique*, 2014, n° 3, p. 289.

<sup>147</sup> V. SAGAERT, *Goedenrecht*, *op. cit.*, p. 315 ; P. LECOCQ en P. LEWALLE, *op. cit.*, p. 300.

<sup>148</sup> D. GRUYAERT, « Privaat en ... », *op. cit.*, p. 498 ; B. AKKERMANS, « Duurzaam goederenrecht : naar een herijking van ons goederenrechtelijk stelsel ? », *TPR*, 2018, n° 11, p. 1445.

<sup>149</sup> P. LECOCQ, « Heurs et malheurs de la propriété immobilière : entre constance et mutation », *Rev. Dr. ULg*, 2018, p. 168.

charges, mais comme des attributs intrinsèques au droit lui-même permettant d'intégrer une composante sociale dans l'exercice du droit<sup>150</sup>.

Par ailleurs, cette idéologie s'est également matérialisée dans les prescrits constitutionnels de quelques pays européens. De fait, certaines constitutions étrangères insèrent directement dans la proclamation du droit de propriété la fonction sociale qu'il doit remplir<sup>151</sup>. À titre d'exemple, on peut songer à la Constitution italienne qui dispose que « la loi fixe les limites de la propriété, afin d'en assurer la fonction sociale et de la rendre accessible à tous »<sup>152</sup>, de même, la loi fondamentale allemande : « Propriété oblige. L'usage de la propriété doit contribuer au bien de la collectivité »<sup>153</sup>. En outre, en Grèce, en Espagne, en Irlande et ailleurs, les législateurs ont aussi intégré dans leur constitution la fonction sociale que doit remplir le droit de propriété<sup>154</sup>. La Cour de justice de l'Union européenne a également reconnu, dans un arrêt de 1979, après analyse des législations nationales, que le droit de propriété n'est pas absolu et a déclaré que « le droit ainsi garanti, loin d'apparaître comme une prérogative absolue, doit être considéré, lui aussi, en vue de la fonction sociale des activités protégées »<sup>155</sup>.

La constitution belge, en revanche, ne fait pas référence à une éventuelle propriété fonction sociale dans son article 16<sup>156</sup>. Cette vision n'est pas pour autant incompatible avec le prescrit constitutionnel puisqu'il est possible de restreindre ou de priver la propriété d'un individu pour des causes d'utilité publique. Dès lors, le gouvernement pourrait introduire des limitations au droit de propriété dans l'intérêt public afin de moduler son utilité sociale<sup>157</sup>.

Au-delà, l'esprit du nouveau Titre 3 du Code civil montre que le législateur a voulu davantage intégrer une dimension sociale à la propriété. Ce n'est pas totalement novateur, puisque qu'auparavant, la théorie de l'abus de droit empêchait l'utilisation des biens de manière

---

<sup>150</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 8.

<sup>151</sup> B. GRIMONPREZ, « La fonction environnementale ... », *op. cit.*, p. 316 ; D. YERNAULT, « Vers une obligation généralisée d'indemniser la réglementation de la propriété ? Le projet d'article 3.67 du nouveau code civil, une disposition bien incongrue », *A.P.T.*, 2019, n° 2-3, p. 140.

<sup>152</sup> Constitution italienne du 27 décembre 1947, art. 42, al. 2.

<sup>153</sup> Loi fondamentale allemande, du 23 mai 1949, art. 14, al. 2.

<sup>154</sup> N. BERNARD, « La théorie de la propriété... », *op. cit.*, p. 13.

<sup>155</sup> C.J.C.E., arrêt *Liselotte Hauer contre Land Rheinland-Pfalz*, 13 décembre 1979, C-44/79, EU:C:1979:290, point 7.

<sup>156</sup> Const., art. 16 : « Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

<sup>157</sup> C.J.C.E., arrêt *Liselotte Hauer contre Land Rheinland-Pfalz*, 13 décembre 1979, C-44/79, EU:C:1979:290, point 32.

totalement arbitraire, détachée de la réalité et de ce qui nous entoure<sup>158</sup>. Déjà lors de l'exercice de notre droit, l'on devait prendre en considération l'intérêt général et éviter de créer des troubles anormaux du voisinage<sup>159</sup>. Mais la fonction sociale de la propriété a été encore affirmée par les nouvelles dispositions<sup>160</sup>.

Comme mentionné ci-dessus, la nouvelle définition du droit de propriété à l'article 3.50 du Code civil incorpore les limites dans l'essence même du droit, en tant qu'éléments constitutifs de celui-ci<sup>161</sup>. On en réfère, à la théorie de l'obligation sociale, selon laquelle « la propriété a un aspect social, et les droits sont inséparables des obligations qui y sont attachées »<sup>162</sup>. Les travaux préparatoires indiquent explicitement que la nouvelle définition « correspond à l'évolution du droit de propriété au cours des dernières décennies, en mettant de plus en plus l'accent sur l'impact social de l'exercice de la propriété »<sup>163</sup>.

Par ailleurs, l'article 3.67 que l'on analysera dans le titre suivant est également une bonne représentation de l'importance accordée à l'approche fonctionnelle et sociale donnée au droit de propriété. Il s'agit ici de restreindre les prérogatives du propriétaire dans l'intérêt public<sup>164</sup>.

En conclusion, nous pouvons constater que l'approche sociale du droit de propriété n'est pas nouvelle, mais qu'elle devient de plus en plus importante. Une question plus intéressante pour cette étude est de savoir si cette fonction sociale peut être interprétée de manière plus large, au point de donner à la propriété une fonction environnementale.

## **Chapitre 2 : ... voire même fonction environnementale ?**

La fonction sociale que le droit de propriété peut revêtir n'est plus à démontrer, mais peut-on aller plus loin ? Certains auteurs estiment que cette fonction sociale a récemment été remplacée et que la propriété remplit davantage une fonction écologique, où il existe un devoir de garantir

---

<sup>158</sup> B. GRIMONPREZ, « La fonction environnementale ... », *op. cit.*, p. 317 ; DE CLIPPELE, M.-S., « La propriété dans son environnement », *op. cit.*

<sup>159</sup> B. GRIMONPREZ, « Le voisinage ... », *op. cit.*, p. 141.

<sup>160</sup> D. YERNAULT, *op. cit.*, p. 139.

<sup>161</sup> Y. EMERICH, « Vers une reconceptualisation ... », *op. cit.*, p. 342 et 343 ; V. SAGAERT, *goedenrecht, op. cit.*, p. 315.

<sup>162</sup> Y. EMERICH, « Vers une reconceptualisation ... », *op. cit.*, p. 345 ; voy. également Y. EMERICH, « Contribution à une étude des troubles de voisinage et de la nuisance : la notion de devoirs de la propriété », *Les Cahiers de droit*, 2011, n° 52, p. 3 à 36.

<sup>163</sup> Projet de loi portant insertion du Livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc.*, ch. 2018-2019, n° 54-3348/001, p. 127.

<sup>164</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 132.

la durabilité dans la façon dont on exerce son droit<sup>165</sup>. En d'autres termes, face à l'urgence climatique actuelle, la composante sociale du droit de propriété devrait être adaptée pour prendre une dimension plus écologique<sup>166</sup>.

Avant toute chose, rappelons que les chapitres précédents ont démontré que si les propriétaires privés font preuve d'un zèle excessif dans l'exercice de leurs droits, cette outrance peut conduire à des atteintes environnementales<sup>167</sup>. C'est pourquoi, avant même de basculer d'une propriété fonction sociale à une fonction écologique, il faut repenser l'entière de cette prérogative<sup>168</sup> à la lumière du contexte actuel<sup>169</sup>. Au-delà des propositions visant à utiliser des mécanismes de droit privé (tels que les servitudes, les obligations réelles environnementales, etc.)<sup>170</sup>, au-delà des restrictions au droit de propriété par des lois et règlements environnementaux<sup>171</sup>, serait-il possible d'utiliser la propriété comme moyen d'atteindre les objectifs environnementaux ?

Parmi les idées existantes permettant de donner corps à la fonction écologique du droit de propriété, nous pouvons tout d'abord nous référer à la notion de « d'intendance » (*stewardship*)<sup>172</sup>. Ce concept ne consiste pas à abandonner la propriété privée pour passer à une propriété collective, car cela pourrait conduire à la tragédie des biens communs mais plutôt d'opter pour une « réglementation équitable de l'accès aux ressources »<sup>173</sup>.

Le concept est que le citoyen est tenu de prendre soin de l'environnement naturel qui l'entoure en tant que devoir envers la communauté humaine ; il prend le rôle de gardien. Cela veut dire que chaque homme doit tenir compte des autres : les tiers et les générations futures<sup>174</sup>. Partant,

---

<sup>165</sup> A. PARISE, « Preliminary Reflections on Paradigms, Ownership, and Ecology », *Sustainability and Private Law*, B. Akkermans et G. van Dijck (dir.), La Haye, Eleven International Publishing, 2020, p. 17.

<sup>166</sup> Y. EMERICH, « Vers une reconceptualisation ... », *op. cit.*, p. 346.

<sup>167</sup> D. GRUYAERT, « Privaat en ... », *op. cit.*, p. 498.

<sup>168</sup> H. DOREMUS, « Climate Change and the Evolution of Property Rights », *UC Irvine Law Review*, 2011, p. 1091 à 1101.

<sup>169</sup> A.-J. VAN DER WALT, « The effect of environmental conservation measures on the concept of landownership », *South African Law Journal*, 1987, p. 474.

<sup>170</sup> Voy. Titre 2, Chapitre 3 du présent mémoire.

<sup>171</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 8 : « Le droit de l'environnement limite la liberté du propriétaire individuel afin de sauvegarder les ressources naturelles et la santé environnementale, en tant qu'éléments d'intérêt public. ».

<sup>172</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 16 ; voy aussi KARP, J., « A Private Property Duty of Stewardship: Changing Our Land Ethic », *Environmental Law*, 1993, n° 3, p. 735 à 762 ; W. LUCY et C. MITCHELL, « Replacing Private Property: The Case for Stewardship », *Cambridge Law Journal*, 1996, p. 566 à 600.

<sup>173</sup> W. LUCY et C. MITCHELL, *ibidem*, p. 581 et 583.

<sup>174</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 16 ; W. LUCY et C. MITCHELL, *ibidem*, p. 583.

lorsqu'il exerce ses droits, le propriétaire doit prendre en considération des valeurs plus larges que sa satisfaction personnelle, telles que les valeurs sociales et environnementales.

Ensuite, l'idée d'utiliser les lois sur les nuisances comme une façon de préserver l'environnement est apparue. Il s'agit d'équilibrer les droits de propriété afin d'éviter que l'exercice des droits sur une parcelle n'affecte de manière déraisonnable les droits de propriété sur les parcelles voisines<sup>175</sup>. Il n'existe pas de législation spécifique à ce sujet en Belgique, mais il s'agit d'une branche de droit qui se situe entre le droit de propriété et le droit de la responsabilité civile<sup>176</sup>. Dès lors, si l'on suit une loi sur les nuisances, il faut, lorsque nous exerçons notre droit de propriété, le mettre en balance avec d'autres valeurs<sup>177</sup> telles que l'autonomie individuelle, l'efficacité économique et la justice sociale<sup>178</sup>. Plus largement, il serait également possible de penser avec l'intérêt général, y compris la protection de l'environnement<sup>179</sup>.

De plus, le professeur et chercheur spécialisé en droit de l'agroécologie à l'université de Poitiers, Benoit Grimonprez, présente un large panel de propositions pour que la propriété puisse avoir une fonction environnementale. Des polices d'usages, par exemple, pourraient réglementer la manière dont les biens doivent être utilisés dans le respect du milieu. D'autre part, on peut aussi réglementer le statut des biens en tant que tels, en les qualifiant d'environnementaux et en leur imposant une protection plus étendue et plus significative<sup>180</sup>. C'est ce qui a été fait en droit français, à l'article L. 110-1 du code de l'environnement, sous la forme de biens faisant partie du « patrimoine commun de la nation »<sup>181</sup>. Par ailleurs, il propose également des pistes afin que la propriété ait une fonction environnementale active<sup>182</sup>. Cela peut se faire, d'une part par une maîtrise de la nature avec, par exemple, des gestionnaires d'espaces naturels qui acquerraient des territoires dans le but de les préserver, les restaurer et les utiliser

---

<sup>175</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 18.

<sup>176</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 18.

<sup>177</sup> J. STEELE, « Private law and the environment: nuisance in context », *Legal Studies*, 1995, p. 237 et 238.

<sup>178</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 18 ; voy. également C. SEAN et K. MORROW, « Legal Regulation and the environmental Values », *The Philosophical Foundations of Environmental law: Property, Rights and Nature*, London, Hart Publishing, 2004, p. 110 à 130.

<sup>179</sup> V. SAGAERT, « Property Law ... », *op. cit.*, p. 18.

<sup>180</sup> B. GRIMONPREZ, « La fonction environnementale ... », *op. cit.*, p. 320.

<sup>181</sup> B. GRIMONPREZ, « La fonction environnementale ... », *op. cit.*, p. 321.

<sup>182</sup> B. GRIMONPREZ, « La fonction environnementale ... », *op. cit.*, p. 322 et s.

de manière durable<sup>183</sup>. Et, d'autre part, par une maîtrise des pollutions, avec le droit des sols pollués<sup>184</sup> et les permis de polluer<sup>185</sup>.

Une autre proposition pour y parvenir consisterait à repenser la propriété privée, non plus comme un droit individuel, mais comme un droit collectif. Par exemple, si l'on considère que les ressources naturelles sont comme des biens collectifs, pourrait se développer un sentiment de responsabilité commune pour leur gestion et leur préservation<sup>186</sup>. Cette question est toutefois liée à une autre, celle des choses communes qui, compte tenu de sa complexité, et des débats qu'elles engendrent, ne peut être abordée dans le cadre de cette étude<sup>187</sup>.

En définitive, il existe une multitude de propositions pour rendre la propriété plus respectueuse de l'environnement et perméable à la crise écologique actuelle. Que ce soit par une reconstruction en profondeur du concept de propriété privée, ou par des réglementations plus spécifiques, il existe des moyens de prendre en compte la situation climatique dans l'exercice du droit de propriété.

---

<sup>183</sup> B. GRIMONPREZ, « La fonction environnementale ... », *op. cit.*, p. 322.

<sup>184</sup> Voy. F. LABELLE et T. DAMIEN, *Droit des sites et sols pollués : bilans et perspectives*, Paris, L'Harmattan, 2018 ; R. VINCENT, « Le régime juridique de la gestion des sols pollués en Région wallonne et son application en droit de la responsabilité », *Faculté de droit et de criminologie*, Université catholique de Louvain, 2016. Prom. Haumont, Francis ; S. JOLIVET et M.-P. BLIN-FRANCHOMME, « Sites et sols pollués : enjeux d'un droit, droit en jeu(x) », *Revue Juridique de l'Environnement*, n° 4, 2010. p. 776.

<sup>185</sup> Voy. F.-G. TREBULLE, « Les titres environnementaux », *Revue juridique de l'environnement*, 2011, n° 2, p. 203 à 226 ; T. REVET, « Les quotas d'émission de gaz à effet de serre », *Recueil Dalloz*, 2005/38, p. 2632 et s. ; M. PÂQUES et S. CHARNEUX, « Du quota d'émission de gaz à effet de serre », *Revue Européenne de Droit de l'Environnement*, 2004, p. 266 à 278.

<sup>186</sup> Y. EMERICH, « Vers une reconceptualisation ... », *op. cit.*, p. 346.

<sup>187</sup> C. GUIBET LAFAYE, « Récuser le commun pour justifier la propriété privée », *Revista Portuguesa de Filosofia*, 2016, p. 1231, 1249 et 1250.

## **TITRE 4 : LE DROIT DE FLÂNER OU DE PARCOURIR : UNE INNOVATION QUI FAIT COULER BEAUCOUP D'ENCRE**

Dans les chapitres précédents, les relations entre le droit des biens, le droit de l'environnement et le Nouveau droit de propriété ont été analysées et détaillées (voy. Titre 2). Par ailleurs, les nouvelles idéologies qui sous-tendent ces réformes, c'est à dire avoir une fonction sociale de la propriété et placer les préoccupations environnementales au cœur de ces modifications, ont été abordées (voy. Titre 3).

Ces éléments doivent être gardés à l'esprit lors de la lecture de ce quatrième titre, qui traite d'une innovation de la réforme, l'article 3.67 intitulé « simples tolérances du propriétaire », et plus particulièrement de l'analyse de son troisième paragraphe que l'on intitulera le droit de passage, de parcourir, d'entrée ou de flâner. Cet article est considéré comme l'un de ceux qui concrétisent le plus la dimension sociale du droit de propriété<sup>188</sup>, d'où l'intérêt de l'analyser. Néanmoins, cette disposition soulève un certain nombre de questions car elle va à l'encontre de l'exclusivité externe du droit de propriété et nuance cet attribut en accordant aux tiers une tolérance à laquelle le propriétaire ne peut s'opposer<sup>189</sup>.

L'article 3.67, §3 dispose que « Lorsqu'un immeuble non bâti et non cultivé n'est pas clôturé, quiconque peut s'y rendre, sauf si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle ou si ce dernier a fait savoir de manière claire que l'accès au fonds est interdit aux tiers sans son autorisation. Celui qui fait usage de cette tolérance ne peut invoquer ni l'article 3.26 ni l'article 3.59 ».

Dans un premier temps, la théorie générale qui sous-tend cette nouvelle disposition sera analysée (Chapitre 1). Ensuite, les zones d'ombres de l'article seront exposées à l'aune des revendications des associations de terrain (Chapitre 2). En outre, une approche comparée et une réflexion générale sur le droit d'accès à la nature – comme il existe en Europe du Nord – sera abordée afin de voir si cela est transposable en Belgique<sup>190</sup> (Chapitre 3). Enfin, l'étude du droit de flâner sera traitée de façon critique : les problèmes d'interprétation, l'impact de l'accès à la nature, les effets pervers de cette tolérance seront anticipés, à savoir une éventuelle affirmation

---

<sup>188</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 167.

<sup>189</sup> V. SAGAERT, *goedenrecht*, *op. cit.*, p. 308.

<sup>190</sup> C. GIRAULT, « Le droit d'accès à la nature en Europe du Nord : partage d'un capital environnemental et construction d'un espace contractuel », *VertigO*, hors-série n° 29, mars 2018, p. 1.

de propriété privée car les propriétaires seront tentés de clôturer leur(s) terrain(s) afin d'empêcher les tiers de faire usage de ce droit (Chapitre 4)<sup>191</sup>.

## **Chapitre 1 : Le droit de flâner : une innovation intéressante dans le Nouveau droit des biens**

Le premier chapitre sera consacré à une présentation plus théorique des contours de ce nouveau droit et de certaines des questions qu'il soulève. Il convient de noter qu'il n'existe pas encore de jurisprudence en la matière et que la littérature est assez limitée à ce sujet. L'analyse de cette nouveauté législative s'appuiera donc sur un nombre réduit de sources, et principalement sur l'analyse critique de Johan Van de Voorde, Senior Researcher à l'Université d'Anvers ainsi que sur base d'entretiens avec des associations de terrain et d'articles qu'ils ont publiés ou communiqués. Par conséquent, il y a lieu de garder à l'esprit que les propos tirés des interviews et des articles des différentes associations ne sont sans doute pas dénués de partialité.

### **Section 1 : Généralités**

Sous le Code civil de Napoléon, seuls le propriétaire et les personnes qu'il autorisait avaient le droit de pénétrer sur sa propriété. Ainsi, le droit de propriété était considéré comme exclusif. Suite à la réforme du Code civil, cet attribut a été nuancé, notamment par l'article 3.67 qui établit différentes tolérances imposées au propriétaire<sup>192</sup>. Les deux premiers paragraphes ne seront pas analysés et l'accent sera mis sur le troisième qui régit les relations entre les tiers, généralement voisins, et le propriétaire. Ce paragraphe concerne un droit d'usage limité qu'un tiers peut exercer sur le terrain d'autrui, sans causer de trouble ou de nuisance<sup>193</sup>.

Le troisième paragraphe de l'article 3.67, selon les termes empruntés à Nicolas Bernard<sup>194</sup>, *le droit de flâner ou de parcourir*, introduit la nouveauté la plus significative en apportant une dimension sociale à l'exercice du droit de propriété<sup>195</sup>. Il s'agit d'une tolérance accordée aux tiers de se rendre temporairement sur la propriété d'autrui<sup>196</sup>, afin d'y flâner, d'y passer du

---

<sup>191</sup> M.-S., DE CLIPPELE, « La propriété dans son environnement », *op. cit.* ; J.-M., AUGUSTIN, *op. cit.*, p. 146.

<sup>192</sup> N. BERNARD, « Divers — L'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens et le « droit d'échelle » », *J.T.*, 2021, n° 29, p. 570 ; A. DESPRET, *op. cit.*, p. 84 ; V. SAGAERT, *goedenrecht, op. cit.*, p. 329.

<sup>193</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 167.

<sup>194</sup> N. BERNARD, « Le droit de propriété », *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard *et al.* (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 138.

<sup>195</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 132.

<sup>196</sup> N. BERNARD, « Le droit de propriété », *op. cit.*, p. 138.

temps ou d'y jouer quelques heures, moyennant le respect de certaines conditions<sup>197</sup>. Cela peut aussi simplement consister à traverser le terrain lors d'une promenade ou d'autres loisirs bucoliques. Cela semble faire référence à des activités piétonnes et les travaux préparatoires sont muets sur les formes d'empiètement plus intrusives, comme le fait de se rendre à vélo sur le site, d'utiliser un moyen de transport motorisé ou de passer la nuit sur place pour bivouaquer<sup>198</sup>. Par conséquent, des clarifications des cours et tribunaux seront nécessaires afin de connaître la portée réelle de cette tolérance accordée à tous<sup>199</sup>. Par ailleurs, les travaux préparatoires de la disposition ne sont pas révélateurs des idéologies qui la sous-tendent, mais l'on pourrait envisager que cette présomption de tolérance fut introduite pour permettre au propriétaire, lors de l'exercice de son droit, de prendre en compte l'environnement qui l'entoure et de s'orienter vers un mode de vie plus durable<sup>200</sup>. En effet, un meilleur accès à la nature pour tous pourrait avoir un impact positif sur la prise de conscience individuelle de son importance

201.

De plus, la réforme du Titre 3 du Nouveau Code civil a été adoptée dans le contexte de la pandémie du Covid-19. On peut donc se demander si l'intention du législateur, en insérant cet article, était de permettre aux personnes qui n'avaient pas accès à des espaces verts à cette période d'avoir la possibilité de jouir de terrains extérieurs non utilisés par leurs propriétaires. En tout état de cause, cet article constitue une avancée supplémentaire dans l'insertion d'une dimension sociale dans l'exercice du droit de propriété.

## **Section 2 : Conditions requises pour bénéficier de la présomption de tolérance**

Comme tout droit, l'exercice du droit de flâner est soumis à un certain nombre de conditions que le futur bénéficiaire doit remplir. Celles-ci se retrouvent dans le prescrit de l'article et sont d'ordre matériel (la propriété ne doit être ni bâtie, ni cultivée ni clôturée) ; moral (le propriétaire ne doit pas interdire l'accès au terrain) ; et de responsabilité (le tiers ne doit pas créer de nuisances ou de dommages). De plus, l'une des principales caractéristiques de cette tolérance est qu'elle est accordée à titre temporaire et qu'elle n'implique pas de s'installer sur le terrain d'autrui ni de se comporter comme le propriétaire du terrain. Dès lors, une fois que les

---

<sup>197</sup> N. BERNARD, « Divers - L'entrée en vigueur ... », *op. cit.*, p. 570.

<sup>198</sup> J. VAN DE VOORDE, *Burenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, p. 281.

<sup>199</sup> N. BERNARD, « Le droit de propriété », *op. cit.*, p. 139.

<sup>200</sup> D. GRUYAERT, « Privaat en ... », *op. cit.*, p. 495.

<sup>201</sup> D. GRUYAERT, *Duurzaamheid in het goederenrecht*, *op. cit.*, slide 26.

conditions d'exercice de ce droit sont réunies, le tiers se voit accorder une tolérance de passage, ne pouvant excéder quelques heures.

## **§1 : Un immeuble**

### **a) Non-bâti**

En premier lieu, le terrain doit être non bâti, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de construction visible, que ce soit une maison, un abri de jardin, une étable, un magasin<sup>202</sup>, ainsi que de tout chantier en cours sur celui-ci<sup>203</sup>. Selon J. Van de Voorde, seules les constructions susceptibles d'offrir un certain degré de protection de la vie privée sont pertinentes<sup>204</sup>. Cette précision soulève quelques interrogations quant aux structures qui devraient être prises en compte, créant ainsi une certaine confusion.

Plus concrètement, les terrains non-bâties comprennent les terrains à bâtir, que les urbanistes et architectes définissent souvent comme des terrains pour lesquels un permis de lotir ou d'urbanisme a été accordé, mais dont les travaux n'ont pas encore été entamés<sup>205</sup>. La question de savoir si les jardins sont inclus dans cette catégorie se pose. Si l'on suit la définition de l'administration générale de la documentation patrimoniale, on pourrait potentiellement les ranger dans cette catégorie puisqu'elle les définit comme « toute parcelle non-bâtie principalement dédiée à la culture potagère particulière ou aux plantations d'agrément d'habitations particulières, à l'exclusion de celles autour de châteaux ou de bâtiments publics de plus de 50 ares »<sup>206</sup>. Une chose est sûre, c'est que les terrains vains ou vagues, qui sont des terrains non construits, non boisés, non cultivés et non affectés à un usage particulier font partie de cette catégorie<sup>207</sup>. Mais, est-ce qu'une friche industrielle peut être considérée comme un terrain vague au sens de l'article 3.67, §3 ? Le glossaire du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols Code Wallon, parle de FAP et FSP<sup>208</sup>, ce qui renvoie à

---

<sup>202</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 281.

<sup>203</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 281 ; DE CLIPPELE, M.-S., « La propriété dans son environnement », *op. cit.*

<sup>204</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 281 ; DE CLIPPELE, M.-S., « La propriété dans son environnement », *op. cit.*

<sup>205</sup> Entretien avec Séverine Van Waeyenberge - Secrétaire Générale NTF, mardi 9 mai 2023 ; Documentation patrimoniale - Service Public Fédéral finance, « Caractéristiques des parcelles cadastrales – droits des personnes physiques », disponible sur <https://www.belgium.be>, 17 décembre 2021, p. 11.

<sup>206</sup> Documentation patrimoniale - Service Public Fédéral finance, *ibidem*, p. 8.

<sup>207</sup> Documentation patrimoniale - Service Public Fédéral finance, *ibidem*, p. 10.

<sup>208</sup> Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, Code wallon des bonnes pratiques, version 4, glossaire, disponible sur <https://sol.environnement.wallonie.be/home.html>, p. 23 et 24.

des friches ou terrains vagues avec un projet de réaffectation. On pourrait donc imaginer que les friches industrielles entrent dans cette catégorie, et qu'on pourrait exercer notre droit de passage sur celles-ci. Malheureusement, sans clarification de la part du ministre ou de la jurisprudence, des doutes planeront toujours sur l'exactitude de ces réponses.

Les structures totalement inutilisées doivent être exclues de la catégorie des terrains non bâtis. En effet, dans ces hypothèses, le droit d'entrée est quoi qu'il arrive interdit en raison du risque que ces bâtiments présentent. Par exemple, flâner dans un bâtiment en ruine serait dangereux, et en cas d'accident le propriétaire pourrait être tenu responsable des défauts de l'immeuble<sup>209</sup>. C'est pourquoi, ils ne tombent pas dans le champ d'application de la disposition.

Par ailleurs, les revêtements routiers pourraient être considérés comme des constructions, mais ce n'est pas le cas au sens de l'article 3.67, §3, car ils semblent se prêter parfaitement à l'exercice du droit de passage, étant donné qu'ils sont spécifiquement conçus et construits pour être utilisés de cette manière et ne sont pas cultivés<sup>210</sup>.

Enfin, les forêts sont hors du champ d'application des immeubles non-bâtis de l'article 3.67, §3 car le Code forestier interdit clairement aux piétons de circuler en dehors des routes, des sentiers, des chemins et des aires dans les bois et forêts<sup>211</sup> (voy. Section 3, §3).

#### *b) Non-cultivé*

La seconde condition d'ordre matériel imposant que le terrain ne doit pas être cultivé manque un peu de clarté. De fait, on ne trouve pas de définition dans la législation belge à cet égard et il faut donc se tourner au niveau européen pour trouver une piste de réponse.

La Politique agricole commune (PAC), qui gère les subventions européennes accordées aux agriculteurs, oblige ces derniers à déclarer toute parcelle exploitée à l'Union européenne<sup>212</sup>. Ainsi, bien qu'elles ne le soient pas en apparence, toutes les parcelles déclarées à la PAC sont considérées comme cultivées<sup>213</sup>. Dans la pratique, lorsque l'on peut effectivement constater que le sol est cultivé il est bien évident de comprendre qu'il ne doit pas être piétiné pour ne pas

---

<sup>209</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 281.

<sup>210</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 282.

<sup>211</sup> Code forestier, art. 20 ; A. PONCHAUT, *op. cit.*

<sup>212</sup> X, « PAC on Web », disponible sur <https://agriculture.wallonie.be/accueil>, *s.d.*, consulté le 8 août 2023.

<sup>213</sup> Entretien avec Séverine Van Waeyenberge, précité.

l'endommager et qu'on se trouve, dès lors, hors du champ d'application de la tolérance. Cependant, lorsque le terrain n'est pas cultivé en apparence, il semble compliqué, en tant que promeneur, d'avoir accès aux informations de la PAC pour savoir si le sol est considéré comme cultivé ou non<sup>214</sup>. En conclusion, l'analyse *in concreto* de cette condition par un citoyen ordinaire pourrait parfois poser problème, et conduirait les propriétaires privés à interdire explicitement l'accès à leurs terrains pour éviter toute ambiguïté. Par conséquent, le manque de clarté pourrait mener à un pas en arrière de la propriété fonction sociale et une réaffirmation de la propriété privée, par le biais de l'enclosure<sup>215</sup>.

Parmi les sols que l'on peut considérer avec certitude comme non-cultivés il y a les chemins privés, qu'ils soient revêtus ou non<sup>216</sup>. En outre, il a été considéré que les terres en jachère (y compris celles dont la culture a déjà été récoltée et n'ont pas été à nouveau labourées) étaient des sols non-cultivés<sup>217</sup>. Toutefois, cette interprétation est erronée et le vice-Premier ministre et ministre de la Justice, Vincent Van Quickenborne, s'est exprimé pour mettre les choses au clair. Il indique notamment que le terme « non cultivé » exclut toute forme de terrain agricole<sup>218</sup> et qu'on « ne peut pas invoquer cette section pour entrer dans une prairie ou un champ. Pas même si le champ n'est pas utilisé cette année-là (dans le cadre de la rotation des cultures<sup>219</sup>) »<sup>220</sup>. Partant, les terres en jachère et les pâturages non permanents sont donc considérés comme des sols cultivés, sur lesquels on ne peut exercer notre droit de passage.

### c) Non-clôturé

Enfin, la dernière condition matérielle relative au terrain est qu'il ne doit pas être clôturé. Cela signifie qu'il ne doit pas y avoir d'élément matériel (mur, clôture, grillage) bloquant l'entrée. Il est nécessaire de préciser que le fait que la clôture soit ouverte n'implique pas que l'on entre dans le champ d'application de l'article 3.67, §3<sup>221</sup>. Afin d'être totalement éclairé quant à la

---

<sup>214</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 282 ; Entretien avec Séverine Van Waeyenberge, précité.

<sup>215</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « Logique de durabilité dans le nouveau droit des biens », disponible sur <https://www.jubel.be/fr/>, 10 mars 2023 ; X, « Enclosure », disponible sur <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/>, juin 2018.

<sup>216</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 282.

<sup>217</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 282 ; M.-S. DE CLIPPELE, « La propriété dans son environnement », *op. cit.*

<sup>218</sup> E. LANDTSHEERE, « Rectification des faits : Réforme du droit des biens », disponible sur <https://www.teamjustitie.be/fr/francais/>, 27 août 2021.

<sup>219</sup> X, « Surface agricole », disponible sur <https://agriculture.wallonie.be/accueil>, 28 février 2023.

<sup>220</sup> E. LANDTSHEERE, *ibidem*.

<sup>221</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 282.

signification exacte du terme « clôturé », l'on peut se référer aux travaux parlementaires du Livre 3 et plus précisément au commentaire de l'article 3.118 définissant le terme de « clôture mitoyenne ». Il s'agit de « toute enceinte qui ferme le passage entre deux parcelles, qu'il s'agisse d'un mur, d'une haie, d'un fossé, d'un grillage, etc. »<sup>222</sup>. Par ailleurs, le propriétaire bénéficie d'un droit subjectif de clôturer en vertu de l'article 3.61, §1 du Nouveau code civil.

## **§2 : Pas d'interdiction du propriétaire**

En outre, afin que l'on puisse profiter de cette tolérance temporaire de passage, il ne faut pas que le propriétaire ait « fait savoir de manière claire que l'accès au fonds est interdit aux tiers sans son autorisation »<sup>223</sup>.

Il faut donc que l'interdiction soit claire et non-équivoque, par exemple, par un panneau indiquant « accès interdit » ou « entrée interdite ». Une pancarte affichant simplement « propriété privée » ne sera pas suffisante pour empêcher l'application du droit de parcourir<sup>224</sup>.

L'interdiction ne doit pas être nécessairement générale et peut être plus spécifique. En ce sens, l'accès peut être limité à certaines personnes ou à certaines périodes : il peut être fermé en été, ouvert en journée et fermé la nuit, par exemple. Attention toutefois, ce n'est pas parce que le propriétaire interdit l'accès à certaines personnes que cela a pour conséquence de créer une autorisation contractuelle pour les autres personnes d'entrer sur son terrain<sup>225</sup>. Afin que ces autres personnes puissent bénéficier du droit d'entrée, toutes les conditions pour l'exercice du droit doivent encore être remplies.

## **§3 : Ne pas causer de dommages ni de nuisances**

La dernière condition à remplir est que le tiers ne doit pas causer de dommages ou de nuisances en exerçant son droit de passage<sup>226</sup>. Ces deux termes ne sont pas définis dans les travaux préparatoires et semblent être des notions semblables, alors qu'en réalité ils divergent. De fait, tandis que les nuisances renvoient à divers facteurs susceptibles de porter atteinte à la santé, à

---

<sup>222</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 191.

<sup>223</sup> Nouveau C. civ., art. 3.67, §3.

<sup>224</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 282.

<sup>225</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 282 ; M.-S. DE CLIPPELE, « La propriété dans son environnement », *op. cit.*

<sup>226</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 283.

l'environnement et au bien-être<sup>227</sup>, et peuvent être perçues dans un sens plus subjectif comme un préjudice<sup>228</sup> ; le dommage est perçu comme une réalité plus objective<sup>229</sup>.

L'évaluation de l'éventuel dommage ou nuisance doit se faire de façon nuancée afin de ne pas compromettre le droit de passage. D'abord, l'intrusion sur un terrain peut engendrer des conséquences classiques, communes, telles que le piétinement de certaines plantes, la formation de glace ou quelques nuisances sonores. De surcroît, il arrive parfois que l'animal de compagnie accompagnant la personne profitant de cette tolérance de passage urine sur le terrain privé.<sup>230</sup> Tant que ces importunités ne portent pas atteinte à la nature du terrain et ne causent de réel préjudice, ils ne sauraient être considérés comme des nuisances au sens strict du terme<sup>231</sup>. En revanche, des actes tels que le vandalisme (dessiner des graffitis), l'obstruction d'activités agricoles ou le dépôt de déchets sur le terrain sont clairement perçus comme des nuisances au sens strict du terme<sup>232</sup>, strictement prohibées.

## Chapitre 2 : Questions approfondies

Comme pour toute nouvelle législation, le troisième paragraphe de l'article 3.67 du Nouveau Code civil n'est pas exempt de toutes questions. En effet, un certain nombre d'interrogations ont été soulevées, notamment en ce qui concerne la responsabilité en cas de dommage qui surviendrait sur le terrain du propriétaire tolérant, les prescriptions, ainsi que l'équilibre à trouver avec les autres droits spéciaux : quelles sont les règles qui prévalent ?

Avant d'aborder le sujet, il est essentiel de préciser que les questions sont analysées sous l'angle de la situation en Wallonie, dans la mesure où elles sont étudiées en relation avec les enjeux et les interprétations divergentes avancées par différentes associations de terrain (NTF, Tous à pied et Chemins.be). Par conséquent, il ne sera pas question de traiter la situation à Bruxelles ou en Flandre. Ce chapitre permettra de mettre en évidence les difficultés que posent l'interprétation et l'application de l'article 3.67, §3. Il convient d'avertir le lecteur, la lectrice afin qu'il, elle, aborde ces questions approfondies avec une grande prudence. Les ébauches ou

---

<sup>227</sup> X, « Dictionnaire Larousse - Nuisance », disponible sur <https://www.larousse.fr>, s.d., consulté le 2 août 2023.

<sup>228</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 283 ; voy. également J. RONSE et L. DE WILDE, *Schade en schadeloosstelling*, deel I, Gent, Story-Scientia, 1984.

<sup>229</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 283 ; voy. également J. RONSE et L. DE WILDE, *ibidem*.

<sup>230</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 284.

<sup>231</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 284.

<sup>232</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 283.

tentatives de réponses fournies sont en partie basées sur des entretiens et des documents d'association de terrain ayant des partis pris et des revendications contradictoires. Cette analyse vise à aborder les questions d'un point de vue juridique, mais sans l'éclairage de la jurisprudence, on ne peut être certain que les pistes de réponses proposées soient entièrement exactes. Bien que l'analyse se veuille scientifique et revête une orientation juridique, il reste possible qu'il s'agisse d'une énième et autre interprétation de ces questions.

## **Section 1 : La responsabilité du propriétaire tolérant**

Une première question soulevant certaines inquiétudes est de savoir si le propriétaire tolérant peut être tenu responsable des accidents qui surviendraient sur son terrain. Lorsque le propriétaire interdit l'accès à son fonds par un panneau, la présomption de tolérance disparaît et il ne peut en aucun cas être tenu pour responsable des dommages qui pourraient survenir sur son bien. En revanche, lorsque les conditions d'application du droit d'entrée sont réunies et que les tiers peuvent bénéficier du passage toléré, la question de la responsabilité subsiste. Que se passe-t-il si les promeneurs sont victimes d'un accident sur le terrain du propriétaire tolérant ? Par exemple, s'il y a des obstacles cachés ou un sol irrégulier ? La responsabilité du propriétaire pourrait-elle être engagée sur la base des articles 1382 à 1384 du Code civil ?<sup>233</sup>

En l'absence de jurisprudence en la matière, la réponse à cette question n'est pas encore limpide. La seule solution infaillible permettant au propriétaire de se dégager de sa responsabilité est d'interdire purement et simplement l'accès à son terrain, mais dans ce cas nous nous trouvons en dehors du champ d'application de l'article 3.67, §3. Lorsqu'il n'est pas question d'une interdiction expresse et totale, le propriétaire peut et doit donc prendre certaines précautions afin d'éviter que des dommages ne se produisent sur son bien.<sup>234</sup>

On pourrait également envisager que le propriétaire tolère l'accès à son terrain, mais qu'il appose un panneau l'exonérant de toute responsabilité en cas de dommage survenu lors du passage, de la promenade ou de l'activité sur sa propriété<sup>235</sup>. Il pourrait s'agir d'une sorte de clause exonératoire de responsabilité, mais sa mise en pratique pourrait s'avérer complexe, étant entendu qu'aucun contrat n'est signé pour accéder au terrain<sup>236</sup>. Une alternative serait

---

<sup>233</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 284.

<sup>234</sup> S. VAN WAEYENBERGE, *op. cit.* ; J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 284.

<sup>235</sup> S. VAN WAEYENBERGE, *op. cit.* ; J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 284.

<sup>236</sup> S. VAN WAEYENBERGE, *op. cit.* ; J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 284.

d'envisager l'acceptation des risques (*risicoaanvaarding*) dans le chef du bénéficiaire de la tolérance de passage<sup>237</sup>. Cependant, la théorie générale de la responsabilité aquilienne ne l'admettrait pas car la théorie de l'acceptation des risques implique que la victime ait pris un risque anormal ou extraordinaire auquel une personne normalement prudente et diligente ne se serait pas exposée<sup>238</sup>. On tient donc compte de la bonne foi de la victime pour évaluer le dommage<sup>239</sup>.

En bref, le sujet de la responsabilité doit être clarifié afin de garantir que l'accès aux parcelles privées soit envisageable sans créer de préjudice pour le propriétaire. Bien que les circonstances soient différentes, une piste de réflexion serait de s'inspirer *Scottish Outdoor Access Code*<sup>240</sup>, qui énonce une série de règles pour le propriétaire et le bénéficiaire du passage sur le terrain, afin de déterminer si un comportement est admissible ou non (voy. Chapitre 2, section 3).

## Section 2 : Les prescriptions

### *§1 : Généralités et l'article 3.67, §3 in fine*

Une seconde question à se poser est de savoir si les tiers bénéficiaires du droit de flâner peuvent se prévaloir des prescriptions acquisitives sur les terrains et si des servitudes d'utilité publique peuvent être grevées sur les chemins privés des propriétaires tolérants. A première vue, la réponse se trouve explicitement dans la législation, puisque l'article 3.67, §3 lui-même, précise *in fine* que « Celui qui fait usage de cette tolérance ne peut se prévaloir ni de l'article 3.26 ni de l'article 3.59 ».

L'article 3.26 du Code civil fait référence aux « Prescriptions acquisitives des droits réels en général » et l'article 3.59 aux « Choses corporelles trouvées : acquisition originaire de la propriété ». Ainsi, le législateur reconnaît explicitement l'impossibilité pour un tiers intrus qui se promène sur le terrain d'autrui d'invoquer la prescription acquisitive du bien immobilier en question ou d'un droit réel d'usage par une possession<sup>241</sup>, par l'écoulement du temps et des

---

<sup>237</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 284.

<sup>238</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 284 ; M.-S. DE CLIPPELE, « La propriété dans son environnement », *op. cit.* ; W. WILMS, « De botsing der systemen in het Belgische verbintenissenrecht. Naar een structurele analyse van de 'goede trouw' », *Jura Falc.* 1980-81, p. 19 à 21.

<sup>239</sup> W. WILMS, *ibidem*, p. 20.

<sup>240</sup> Voy. <https://www.outdooraccess-scotland.scot/>

<sup>241</sup> Nouveau C. civ., art. 3.26.

choses trouvées<sup>242</sup> sur le terrain du propriétaire tolérant.<sup>243</sup> Concernant cette deuxième restriction, elle empêche le tiers de s'approprier les choses qu'il trouverait sur le terrain d'autrui et en devienne ainsi le propriétaire. Dès lors, toutes conséquences positives au droit de passage, c'est-à-dire les prescriptions acquisitives, seraient totalement exclues de l'article et le bénéficiaire de cette tolérance ne pourrait s'en prévaloir.<sup>244</sup>

En réalité, ce n'est pas si simple. Le Code civil (norme fédérale) doit être mis en balance avec les législations particulières (dont des normes régionales) en vertu du principe *lex specialis derogat generali*<sup>245</sup> (voy. Section 3). En ce qui concerne les prescriptions, si la législation spéciale ne règle pas certains aspects, on peut se référer à l'article 3.67, §3 *in fine*. Par conséquent, un individu isolé, par exemple un voisin, qui utilise seul le terrain d'autrui ne pourra pas se prévaloir des prescriptions acquisitives du droit commun<sup>246</sup>, à savoir les servitudes civiles<sup>247</sup> pour se prétendre propriétaire par possession utile<sup>248</sup>. Il ne s'agit pas d'une révolution car, même dans l'Ancien Code civil, le bénéficiaire d'une simple tolérance ne pouvait pas invoquer la prescription acquisitive du bien puisqu'il n'était pas considéré comme le possesseur de celui-ci<sup>249</sup>. Celui qui faisait usage d'une tolérance de passage sur un terrain dont il n'était pas le propriétaire ne pouvait donc pas invoquer la prescription de celui-ci. Aujourd'hui, outre l'interdiction explicite contenue dans l'article 3.67, §3 lui-même, l'impossibilité d'invoquer des prescriptions peut également trouver sa *ratio legis* dans l'article 3.18 du Nouveau Code civil, qui dispose que « les actes de simple tolérance ne fondent ni possession, ni détention ».

Maintenant que l'affaire des prescriptions de droit commun est réglée, une question plus spécifique, mais centrale, est de savoir si les sentiers, en vertu du droit d'entrée et du jeu des prescriptions, peuvent faire l'objet d'une servitude de passage d'utilité publique et donc devenir des voiries publiques<sup>250</sup>. Avant de se lancer dans l'analyse de l'articulation entre la disposition générale du Code civil (3.67, §3 *in fine*) et la législation spécifique wallonne – le décret relatif

---

<sup>242</sup> Nouveau C. civ., art. 3.59.

<sup>243</sup> N. BERNARD, « Divers - L'entrée en vigueur ... », *op. cit.*, p. 571 ; A. PONCHAUT, *op. cit.*

<sup>244</sup> V. SAGAERT, *goedenrecht*, *op. cit.*, p. 309.

<sup>245</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 281.

<sup>246</sup> A. STASSEN, « Comment NTF interprète erronément le Nouveau droit des biens », *Chemin faisant*, 2021, n° 37, p. 4.

<sup>247</sup> Notamment Nouveau C. civ., art. 3.114 et s.

<sup>248</sup> Nouveau C. civ., art. 3.21 ; Entretien avec Albert Stassen, Président de Chemins de Wallonie, mardi 1<sup>er</sup> août 2023.

<sup>249</sup> C. civ., art 2232, ancien ; J. HANSENNE, « Prescription acquisitive », *Rép. not. t. II, Les biens*, liv. 13, Bruxelles, Larcier, 1983, p. 46.

<sup>250</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 282.

à la voirie communale de 2014<sup>251</sup> – il y a lieu de faire un bref retour sur la législation la plus ancienne en matière de voiries publiques : la loi vicinale de 1841<sup>252</sup>.

## **§2 : La loi vicinale de 1841 et l'arrêt de cassation du 27 mai 2021**

La Loi du 10 Avril 1841 sur la Voirie Vicinale établit les fondements de la législation concernant les chemins et sentiers publics. Elle permit d'adopter l'Atlas des voiries vicinales qui reprenait et localisait l'ensemble des chemins et voiries que l'on considérait comme publics<sup>253</sup>. Par exemple, les petits chemins utilisés par les piétons, qui ne nécessitaient pas d'expropriation par une entité publique, ont été considérés comme grevés par des servitudes d'utilité publique imposées aux propriétaires privés<sup>254</sup>.

Cependant, la présence d'un chemin ou d'un sentier dans l'Atlas ne permettait pas de dire, *per se*, qu'il s'agissait d'une voirie vicinale et donc d'un chemin public<sup>255</sup> car « l'inscription d'un chemin dans l'Atlas ne crée aucun droit et n'a qu'un effet déclaratif »<sup>256</sup>. En effet, même si les communes prenaient des décisions administratives afin d'affecter ces chemins et sentiers au domaine public, et donc les indiquer dans l'Atlas des voiries vicinales, leurs propriétaires (privés) pouvaient toujours contester ces décisions et rétablir que les chemins sont privés. En outre, la commune n'acquerrait réellement le droit de propriété que, soit si les conditions de la prescription acquisitive (de 10 ou 20 ans) étaient remplies<sup>257</sup>, soit à la suite d'une expropriation<sup>258</sup>. En conclusion, le simple fait qu'un chemin ou un sentier était répertorié dans l'Atlas vicinal ne garantissait pas automatiquement un droit de passage pour les promeneurs ou les autorités communales. Inversement, la non-présence d'un chemin à l'Atlas ne signifie pas qu'il n'est pas public car il existait aussi les voiries innomées.<sup>259</sup>

---

<sup>251</sup> Décret de la Région wallonne du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, *M.B.*, 4 mars 2014.

<sup>252</sup> Loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux, abrogée.

<sup>253</sup> X, « Atlas des voiries vicinales de 1841 – Série (consolidée sur la Wallonie) – Résumé », disponible sur <https://geoportail.wallonie.be/catalogue/45c76d4f-c727-4bbd-b9b9-670cc6d38461.html>, consulté le 28 juin 2023.

<sup>254</sup> Entretien avec Séverine Van Waeyenberge, précité.

<sup>255</sup> D. LAGASSE, « Les diverses voiries et leur régime », *Droit de la voirie. Droit de la domanialité publique*, 1<sup>er</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2019, p. 263.

<sup>256</sup> D. LAGASSE, *ibidem*, p. 263.

<sup>257</sup> D. LAGASSE, *ibidem*, p. 263 ; S. VAN WAEYENBERGE, « Vademecum du représentant des propriétaires - Comité de concertation local - Actualisation des atlas vicinaux », document interne à l'association NTF, hiver 2017.

<sup>258</sup> D. LAGASSE, *op. cit.*, p. 264.

<sup>259</sup> X, « Atlas des chemins vicinaux », disponible sur <https://www.itineraireswallonie.be/index.php>, *s.d.*, consulté le 3 août 2023 ; X, « Qu'est-ce qu'un chemin ou sentier innomé », disponible sur <https://chemins.be>, *s.d.*, consulté le 3 août 2023.

Par ailleurs, l'article 12 de la loi vicinale prévoyait que « les chemins vicinaux, tels qu'ils sont reconnus et maintenus par les plans généraux d'alignement et de délimitation, sont imprescriptibles aussi longtemps qu'ils servent à l'usage public ». Sur cette base, la jurisprudence avait considéré que si ces passages n'étaient plus utilisés pendant 30 ans, la servitude qui les grevaient pouvait disparaître.<sup>260</sup>

Attention, cette prescription extinctive a été supprimée en 2012<sup>261</sup> et l'article 30 du nouveau décret de 2014<sup>262</sup> dispose dorénavant que les chemins communaux ne peuvent être supprimés par prescription. Partant, une question restait en suspens : peut-on, après l'adoption de ce nouveau décret, invoquer la prescription extinctive d'un chemin public dont la période de 30 ans s'est achevée avant le 31 août 2012<sup>263</sup>? La réponse est affirmative, mais la question de savoir s'il est encore possible de saisir un tribunal après le 31 août 2012 pour l'établir ou si, au contraire, la constatation de prescription doit être actée par une décision administrative communale, persistait toujours<sup>264</sup>. C'est pourquoi, dans son arrêt du 27 mai 2021<sup>265</sup>, la Cour de cassation a tranché la controverse en jugeant qu'une décision judiciaire « relative à une non-utilisation trentenaire d'un chemin ou sentier de l'Atlas avant le premier septembre 2012 peut être pris *ad vitam aeternam* après le premier septembre 2012 »<sup>266</sup>.

De plus, les articles 13 à 25 de la loi abordaient la question de l'entretien et de l'amélioration de ces chemins<sup>267</sup>. Les villageois devaient consacrer deux ou trois jours par an à l'entretien de ces petits chemins et le propriétaire privé n'en était donc pas responsable<sup>268</sup>.

L'intérêt d'aborder l'ancienne législation est de mettre en lumière qu'elle permettait d'avoir une mobilité dynamique dans le temps<sup>269</sup> car le droit de passage public était accepté aussi longtemps qu'il était utile. De surcroît, cette législation établissait un équilibre qui permettait

---

<sup>260</sup> A. STASSEN, « Prescription extinctive des chemins et sentiers après l'arrêt de cassation du 27.5.2021 », disponible sur <https://chemins.be>, s.d., consulté le 3 août 2023.

<sup>261</sup> Décret de la Région wallonne du 3 juin 2011 visant à modifier la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux, *M.B.*, 14 juin 2011.

<sup>262</sup> Décret de la Région wallonne du 6 février 2014 précité.

<sup>263</sup> A. STASSEN, « Prescription ... », *op. cit.*

<sup>264</sup> S. VAN WAEYENBERGE et S. EYBEN « CAPSULE : Question écrite du 20/07/2022 de SCHYNS Marie-Martine à BORSUS Willy », *MA TERRE, MES BOIS... la lettre d'information trimestrielle des propriétaires ruraux de Wallonie*, 2022, n° 30, p. 6.

<sup>265</sup> Cass. (1<sup>er</sup> ch.), 27 mai 2021, R.G. n° C.20.0019.F, disponible sur <https://juportal.be/>.

<sup>266</sup> A. STASSEN, « Comment ... », *op. cit.*, p. 4.

<sup>267</sup> D. LAGASSE, *op. cit.* p. 275 et 276.

<sup>268</sup> Entretien avec Séverine Van Waeyenberge, précité.

<sup>269</sup> Entretien avec Séverine Van Waeyenberge, précité.

d'atteindre la paix sociale et un esprit communautaire puisque les propriétaires des chemins privés qui faisaient l'objet d'une servitude de passage public n'étaient pas responsables de leur entretien<sup>270</sup>.

### ***§3 : L'articulation entre le décret voirie communale de 2014 et le Code civil : enjeux autour du statut des chemins privés et des servitudes publiques de passage***

En 2014, un décret voirie (législation régionale wallonne) fut adopté, dont l'articulation avec le Code civil (législation fédérale) est fondamentale pour déterminer le statut des chemins et terrains privés, sujets du droit de flâner sous l'article 3.67, §3. Cette interrogation soulève deux questions essentielles : la possibilité de créer des servitudes publiques de passage par le jeu des prescriptions, et la potentialité de ces chemins de devenir des voies publiques<sup>271</sup>. La réponse à cette problématique revêt une grande importance, car une réponse positive soumettrait les propriétaires privés et les communes à l'application de toutes les dispositions du Code de la route, engendrant ainsi diverses conséquences<sup>272</sup>.

À ce sujet, les opinions divergent, et il sera question d'en exposer certaines en s'appuyant sur les arguments d'associations spécifiques et les travaux du chercheur J. Van de Voorde. Cependant, pour parvenir à une conclusion éclairée, il est primordial de se référer également aux réponses parlementaires officielles.

D'une part, l'association *NTF-Propriétaires ruraux de Wallonie*<sup>273</sup>, estime à la lecture de l'article 3.67, §3, que les prescriptions acquisitives ne commencent pas à courir et qu'en conséquence, il n'y a plus de risque « de subir juridiquement la création de voiries innomées en dehors du cadre légal des créations officielles de voiries publiques, communales en l'occurrence »<sup>274</sup>.

D'autre part, l'association *Chemin de Wallonie*<sup>275</sup>, estime que le décret voirie de 2014, et plus particulièrement les dispositions relatives aux servitudes de passage public figurant aux articles

---

<sup>270</sup> Entretien avec Séverine Van Waeyenberge, précité.

<sup>271</sup> Sur la question de savoir si un chemin privé, par la constitution du servitude publique de passage, devient un chemin public, voy A. CANDEBURIE, *Propriété et domanialité publiques en Belgique. Essais de systématisation et d'optimisation du droit domanial belge*, Bruxelles, la Charte, 2013.

<sup>272</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 285 ; Entretien avec Séverine Van Waeyenberge, précité.

<sup>273</sup> Site internet : <https://ntf.be>.

<sup>274</sup> S. VAN WAEYENBERGE, « Les gens ont-ils le droit de passer sur votre propriété privée ? », disponible sur <https://www.snpc-nems.be>, mai 2021.

<sup>275</sup> Site internet : <https://chemins.be/>.

2, 8° et 27 à 29, se superposent aux dispositions du Code civil, elles, supplétives<sup>276</sup>. Ils estiment que l'article 3.67, §3 ne s'applique que pour régler la situation de la création d'une servitude civile de passage sur un terrain, après 30 ans de tolérance (art. 3.67, §3, *in fine*). Par contre, si sur le même terrain, les habitants utilisent un passage dans les conditions visées par les articles 2, 8°, 27 et 28, al. 1 du décret voirie sans se préoccuper de l'identité du propriétaire, au bout de 30 ans, les mêmes habitants pourront revendiquer la création d'une servitude publique de passage au sens des dits articles et sans que le propriétaire ne puisse brandir l'article 3.67, §3 du Code civil qui n'est pas applicable à ce cas d'espèce et est en fait réservé aux servitudes civiles (à usage personnel) de passage.<sup>277</sup>

Pour sa part, le chercheur J. Van de Voorde dans son ouvrage *Burenrecht*, s'est posé la question de savoir si « Les voies privées deviennent des voies publiques en raison du droit d'accès ? »<sup>278</sup>. Selon lui, cela est très peu probable, car les voies publiques sont par définition ouvertes à tous les usagers, ce qui n'est pas le cas lorsqu'il n'y a qu'une tolérance de passage accordée (lorsque les différentes conditions sont remplies). Une simple tolérance ne permet pas, effectivement, de dire que l'on crée une servitude de passage d'utilité publique<sup>279</sup>. D'une part, ce n'est pas parce qu'il accorde une tolérance que le propriétaire a l'intention de créer une voie publique<sup>280</sup>. D'autre part, il ressort de la jurisprudence que lorsqu'un propriétaire accorde un usage toléré de sa route privée, il s'agit d'un « motif d'exception connu qui empêche un chemin de devenir public »<sup>281</sup>. Les seules hypothèses où une tolérance peut faire d'un chemin privé une voie publique se présentent lorsque le propriétaire a posé un acte de disposition précisant son intention de rendre le chemin public. Dans le cadre de l'article 3.67, §3, aucun acte de disposition n'est posé puisqu'il s'agit d'une présomption de tolérance de passage dans le chef du propriétaire, auquel il peut s'opposer en interdisant l'accès à son fonds.<sup>282</sup>

---

<sup>276</sup> A. STASSEN, « Comment ... », *op. cit.*, p.4 ; Entretien avec Albert Stassen, précité.

<sup>277</sup> Entretien avec Albert Stassen, précité.

<sup>278</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 284 : "Worden private wegen openbare wegen vanwege het betredingsrecht?"

<sup>279</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 285.

<sup>280</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 285.

<sup>281</sup> Cass. 20 mai 1983, *Pas.* 1983, I, p. 1057 ; Brussel 7 septembre 2007, *Res Jur.Imm.*, 2007, p. 357 ; J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 285.

<sup>282</sup> J. DE STAERCKE, « Eigendomskwesies met betrekking tot (kleine) openbare wegen », *T.Agr.R.*, 2013, p. 53.

Une piste de réponse s'est dégagée à la suite d'une question parlementaire<sup>283</sup> posée par Mme Schyns au ministre W. Borsus<sup>284</sup>. Elle l'interrogeait, entre autres, sur la possibilité de considérer les articles 2, 8°, 27 et 28 du décret wallon du 6 février 2014 relatifs à la voirie communale comme une dérogation spécifique à la règle générale du Code civil (droit supplétif<sup>285</sup>) et aux dispositions sur le droit des biens. Monsieur Borsus rappela l'article 3.2<sup>286</sup> qui concerne la règle de subsidiarité du Nouveau Code civil, que le ministre fédéral de la Justice, M. Vincent Van Quickenborne, définit comme une « application du principe selon lequel prévaut une règle particulière qui déroge à la règle générale (*“lex specialis derogat legi generali”*) »<sup>287</sup>. Ensuite, il déclara que les articles 27 à 28 du décret voirie communale de 2014, sont en effet des règles particulières dérogeant à la règle générale du Code civil énoncée à l'article 3.67, §3<sup>288</sup>. Il dit ceci « Cette dérogation réside, d'une part, dans le fait qu'ils permettent la création d'une servitude ou droit public de passage sur un bien privé, *lorsqu'il ne s'agit pas d'une simple tolérance de son propriétaire*, là où l'article 3.67, §3, du Code civil prévoit que la possibilité de se rendre sur ce terrain « non bâti et non cultivé » non clôturé constitue une tolérance dudit propriétaire, ne permettant pas de fonder la prescription acquisitive d'un quelconque droit réel. ». La formulation de la réponse est sujette à confusion et peut mener à une interprétation erronée.

C'est pourquoi, il est essentiel de se référer aux dispositions spécifiques qui prévalent et s'appliquent, tel que l'article 27 du décret voirie communale qui stipule qu'une « voirie communale peut être créée ou modifiée par l'usage du public par prescription de trente ans, ou par prescription de dix ans si elle est reprise dans un plan d'alignement. ». Pour comprendre la définition de l'usage public, il faut se référer à l'article 2, 8° du même décret, qui le décrit comme étant « le passage continu, non interrompu et non équivoque du public, à des fins de circulation publique, à condition qu'il soit utilisé avec l'intention d'utiliser la bande de terrain concernée dans ce but et *ne repose pas sur une simple tolérance du propriétaire* ».

---

<sup>283</sup> Pour une compréhension détaillée voy. Question de M.-M. Schyns, Parl. w, 2021-2022, n° 51, disponible sur <https://www.parlement-wallonie.be>, L'impact de l'entrée en vigueur du nouveau droit des biens sur les dispositions des articles 2, 8°, 27 et 28 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

<sup>284</sup> Ministre de l'Économie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de l'Aménagement du territoire, de l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres de compétences

<sup>285</sup> Nouveau C. civ., art. 3.1 : « Les parties peuvent déroger aux dispositions du présent Livre, sauf s'il s'agit de définitions ou si la loi en dispose autrement. »

<sup>286</sup> Nouveau C. civ., art. 3.2 : « Les dispositions du présent Livre ne préjudicient pas aux dispositions spéciales régissant des biens particuliers tels que les droits de propriété intellectuelle ou les biens culturels. »

<sup>287</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 13.

<sup>288</sup> Question de M.-M. Schyns, Parl. w, 2021-2022, n° 51, précitée.

La conclusion est que, à deux reprises, tant dans la loi (article 2.8° *in fine*) que dans la réponse du Ministre, il est précisé que la création d'une servitude publique de passage ne peut pas avoir lieu lorsqu'il s'agit d'une simple tolérance du propriétaire. Or, l'article 3.67, §3, n'est rien d'autre qu'une tolérance de passage car il le précise explicitement<sup>289</sup>. Dès lors, on ne peut pas créer de servitude publique de passage à la suite d'un passage répété pendant 30 ans sur la base de la tolérance accordée par l'article 3.67, §3.

La prudence est toutefois de mise, car la simple tolérance en matière de voirie a été circonscrite par un arrêt de la justice de paix de Renaix du 20 février 2007<sup>290</sup>. Elle a considéré que « la différence entre un droit de passage et une tolérance se situe dans le fait que cette dernière n'est octroyée qu'à certaines personnes, le plus souvent dans le cadre d'une relation d'amitié ou d'une relation de voisinage »<sup>291</sup>.

En définitive, les interprétations divergentes sont si nombreuses que même celle exposée dans cette étude ne peut être considérée comme étant forcément correcte. Pour obtenir une réponse totalement exempte de mauvaises interprétations, il faudra soit interroger à nouveau le ministre, soit attendre que la jurisprudence tranche définitivement cette question et donne une définition précise de la notion de simple tolérance en matière de création de servitude publique de passage.

Quoi qu'il en soit, par mesure de précaution, certaines associations dont NTF-Propriétaires ruraux de Wallonie conseillent aux propriétaires de chemins privés en forêt d'apposer un panneau précisant qu'il s'agit d'un passage toléré (voy. Annexe 1). De cette façon, aucune prescription trentenaire ne commencera à courir et cette indication pourrait servir de preuve si un litige venait à survenir<sup>292</sup>.

### **Section 3 : La relation avec les autres droits spéciaux**

À la suite des interrogations sur le statut des chemins privés en raison du droit d'entrée, une autre question ayant des implications sur l'ouverture et l'accès des chemins publics ou privés ouverts au public en forêt est celle de l'articulation entre ce nouvel article du Code civil et les

---

<sup>289</sup> Nouveau C. civ., art. 3.67, §3, *in fine* : « Celui qui fait usage de cette tolérance ne peut invoquer ni l'article 3.26 ni l'article 3.59. »

<sup>290</sup> J.P. Renaix, 20 février 2007, cité par A. STASSEN, *Vademecum des communes pour la voirie communale*, Hombourg, Itinéraires Wallonie, 2015, p. 11.

<sup>291</sup> A. STASSEN, « Vademecum ... », *ibidem*, p. 11.

<sup>292</sup> X, « Chemins et sentiers forestiers en péril », document interne à l'association NTF, p. 2 ; X, « La liberté de circuler où l'on veut est un concept old fashion », document interne à l'association NTF.

droits spéciaux<sup>293</sup>. Quelles sont les règles qui priment entre le Code civil et, entre autres, le Code forestier wallon, les règles administratives et le décret voirie 2014 ? Les législations particulières sont-elles des règles supplétives ou impératives ?

Concernant la question, très controversée, de l'articulation entre le Code civil et le décret voirie 2014, nous renvoyons le lecteur, la lectrice, à la section précédente. La présente section traitera de l'articulation du Code civil avec le Code forestier.

La règle que l'on doit garder en tête est celle de la subsidiarité : *lex specialis derogat generali*<sup>294</sup>. L'article 3.67, §3 du Nouveau Code civil est une loi générale et, lors de son application, il est important de tenir compte des législations spécifiques. L'article 3.2 du Nouveau Code civil prévoit même explicitement cette règle de subsidiarité.

Ainsi, pour les déplacements et l'accès aux chemins (publics ou privés) en forêt, le Code forestier wallon prévaut sur le Code civil et différentes règles sont d'application<sup>295</sup> pour permettre la protection des bois et forêts.

Par exemple, lorsque les voiries en forêt sont publiques, qu'il s'agisse d'un sentier, d'une route ou d'un chemin<sup>296</sup>, elles sont accessibles à tous les piétons, sous réserve d'interdiction temporaire mise en place par le gouvernement si des situations particulières le requièrent<sup>297</sup>. D'ailleurs, le Code forestier interdit explicitement dans son article 20 la circulation des piétons en dehors des routes, sentiers, chemins et aires dans les bois et forêts. Par contre, lorsqu'il s'agit de chemins privés, il est interdit d'y circuler sauf en cas d'accord explicite du propriétaire<sup>298</sup>.

Il est important de souligner que la voirie publique est une notion purement factuelle. La circulation publique sur les voies privées est possible si « l'inaccessibilité n'est pas matérialisée sur le terrain par une barrière ou un panneau »<sup>299</sup>. Aussi, il est crucial de faire la distinction entre l'assiette et l'usage de la propriété car des sentiers situés sur des terrains privés peuvent

---

<sup>293</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « La propriété dans son environnement », *op. cit.*

<sup>294</sup> V. CORREIA, « L'adage *lex specialis derogat generali* : Réflexions générales sur sa nature, sa raison d'être et ses conditions d'application », *La mise en œuvre de la lex specialis dans le droit international contemporain*, M. Ubéda-Saillard (dir.), Paris, Pedone, 2017, p. 29 et 31.

<sup>295</sup> M. LEMOINE, « Du bon usage du sentier », disponible sur <https://cercles-naturalistes.be>, *s.d.*, consulté le 4 août 2023.

<sup>296</sup> Code forestier, art. 3, 7°, 24° et 25°.

<sup>297</sup> Code forestier, art. 14 ; X, « Circuler en forêt : quelle réglementation ? », *INFOR'IDée*, 2016, n° 2, p. 7.

<sup>298</sup> X, « Circuler en forêt : quelle réglementation ? », *op. cit.*, p. 7.

<sup>299</sup> Code forestier wallon, art. 3, 28°.

devenir des voiries publiques par la création de servitude publiques de passage<sup>300</sup>. Tout cela est une question de faits car, si une voie privée est ouverte à la circulation publique et que l'on circule dessus pendant plus de 30 ans, une servitude publique de passage peut se créer par prescription.

Ainsi, parmi les voies ouvertes à la circulation publique, on peut avoir une voirie privée sur un terrain privé si elle n'est pas marquée par un obstacle<sup>301</sup>. Dès lors, pour éviter qu'il ne devienne ouvert à la circulation publique, le propriétaire peut fermer le chemin dont l'assiette lui appartient, mais cela doit être clairement indiqué par un panneau<sup>302</sup>. En revanche, « il est interdit, pour un propriétaire privé, de dissuader la circulation sur les voies publiques qui traversent les bois et forêts lui appartenant, par la pose de panneau, d'entrave, d'enseigne, de signe ou d'affiche »<sup>303</sup>.

Ce qui pourrait être problématique en l'espèce, c'est que certains jugent que le Code civil prime sur le Code forestier, ce qui signifierait qu'en forêt, même sur des propriétés privées, les promeneurs auraient le droit de circuler partout, hors des sentiers, par exemple, lorsque ce n'est pas clôturé et qu'il n'y a pas d'indication expresse d'une interdiction d'accès de la part du propriétaire. Cette question de primauté peut alors avoir des conséquences très concrètes en ce qui concerne le comportement des promeneurs et les dégâts environnementaux qu'ils peuvent causer sur les chemins forestiers privés.

### **Chapitre 3 : Droit de parcourir : perspectives de droit comparé et possibilités d'application en Belgique**

Les travaux préparatoires du Nouveau Code civil, et plus particulièrement les commentaires de l'article relatif aux « Simples tolérances du propriétaire », exposent que le troisième alinéa de l'article 3.67 trouve un fondement en droit comparé<sup>304</sup>. Étant entendu que la disposition litigieuse constitue une innovation dans le droit des biens belge, et qu'il n'existe que très peu

---

<sup>300</sup> Code forestier, art. 3, 29° : « voie publique : voie dont l'assiette est publique ou qui fait l'objet d'une servitude publique de passage » ; M. LEMOINE, *op. cit.*

<sup>301</sup> Code forestier wallon, art. 3, 28°.

<sup>302</sup> X, « Circuler en forêt : quelle réglementation ? », *op. cit.*, p. 7 ; Ministre de l'Agriculture, en forêt de la Ruralité, de l'Environnement et du Tourisme, « Circulation en forêt, Partager le bon sens », disponible sur <http://environnement.wallonie.be/>, 20 juin 2020.

<sup>303</sup> Code forestier, art. 17 ; X, « Circuler en forêt : quelle réglementation ? », *op. cit.*, p. 7.

<sup>304</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 168 : « Il existe un fondement en droit comparé »

de doctrine et aucune jurisprudence en la matière, il est intéressant d'explorer d'autres pistes afin de trouver des fondements en droit comparé et comment ils pourraient être transposés en droit belge ou servir d'exemple pour faciliter l'application concrète du droit de flâner.

Dans un premier temps, lorsqu'on pense à l'accès à la nature, au droit de parcourir, on pense très rapidement aux pays scandinaves tels que la Suède qui ont une large culture d'accès aux terrains d'autrui (Section 1). Le Royaume-Uni met également en œuvre un certain nombre de mesures structurelles et juridiques visant à améliorer l'accès à la nature, qui sont régulièrement débattues au Parlement (Section 2). Ensuite, l'exemple le plus complet d'accès à la nature se situe en Ecosse, avec le *Land Reform Act 2003* et le « *Scottish Outdoor Access Code* (Section 3). Il apparaîtra clairement dans l'analyse que les divergences démographiques et les réalités du terrain ne permettent pas d'appliquer complètement ces modèles en Belgique, et qu'il ne s'agit pas de la base juridique étrangère à laquelle se réfèrent les auteurs de la réforme, bien que certains des mécanismes mis en place pourraient être très inspirants et adaptables à la Belgique. La base juridique du droit comparé en question est beaucoup plus proche, puisqu'il s'agit d'une disposition du Code civil néerlandais (Section 4).

## **Section 1 : Les Pays-scandinaves et l'*Allemansrätt* en Suède.**

### ***§1 : État des lieux : l'accès à la nature, un droit pour tous sous le signe de la responsabilité individuelle.***

Dans les Pays scandinaves (Norvège, Suède, Islande, Finlande, Danemark), les citoyens ainsi que les visiteurs jouissent d'un important droit d'accès à la nature<sup>305</sup>. Il s'agit d'un « droit de tous », « droit de tout un chacun de profiter de la nature »<sup>306</sup> qui offre un large éventail de prérogatives : se promener, pique-niquer, bivouaquer et même se nourrir des produits trouvés directement dans la nature (par la cueillette, la chasse ou la pêche, par exemple)<sup>307</sup>. Outre l'étendue de ses usages, l'accès est d'autant plus étendu qu'il peut s'exercer aussi bien sur le domaine public que sur des parcelles privées<sup>308</sup> et, contrairement au droit de passage du Code

---

<sup>305</sup> E. GARIEPY-GIROUARD, « Le libre accès à la nature : un droit à inscrire dans la loi », *Relations*, 2020, n° 806, p. 38.

<sup>306</sup> X, « L'*Allemansrätten* ou le droit d'accéder librement à la nature », disponible sur <https://www.rtb.f.be>, 9 novembre 2022.

<sup>307</sup> X, « L'*Allemansrätten* ... », *ibidem* ; G. ROY, « Scandinavie : L'accès libre à la nature », disponible sur <https://www.espaces.ca>, 17 juin 2022 ; E. GARIEPY-GIROUARD, *op. cit.*, p. 38.

<sup>308</sup> G. ROY, *ibidem*.

civil belge, les propriétaires privés scandinaves ne peuvent interdire l'accès à leur terrain par des clôtures, barrières ou panneaux<sup>309</sup>.

Toutefois, ce droit n'est pas exempt de toute règle, car les promeneurs doivent respecter « le bon sens et le principe d'auto-responsabilité »<sup>310</sup> que beaucoup résument par la règle de : « ni détruire, ni nuire »<sup>311</sup>. En d'autres termes, cela signifie que les personnes autorisées à accéder aux terrains (privés ou publics) sont tenues d'y respecter la nature et l'environnement et, lorsqu'elles quittent le lieu, de le laisser dans l'état où elles l'ont trouvé, sans laisser de traces de leur passage<sup>312</sup>.

En Suède, plus particulièrement, existe *l'allemansrätt* qui permet à tous d'avoir accès à la nature<sup>313</sup>. Ce droit proclamé au chapitre 2, §18 de la Constitution<sup>314</sup>, s'applique tant aux terrains publics que privés et ne permet pas au propriétaire d'empêcher l'accès à son terrain privé. *L'allemansrätt* englobe trois prérogatives distinctes : le passage (à cheval, à pied, par des moyens de transport motorisés), le droit de résidence temporaire (bivouaquer pour une nuit) et le droit de cueillette.<sup>315</sup>

En outre, il n'existe pas de cadre légal à proprement parler mais, on peut appréhender les contours de ce droit sous l'angle du droit pénal suédois<sup>316</sup>. En effet, ses limites sont déduites des interdictions que l'on retrouve dans le Code pénal<sup>317</sup> dont la prohibition de cueillir certains fruits et la défense aux campeurs de s'installer trop près des habitations avoisinantes<sup>318</sup>.

L'idée sous-jacente de ce droit à valeur constitutionnelle est qu'il permettrait « la réduction des inégalités environnementales »<sup>319</sup> puisqu'il autoriserait tous les individus à avoir accès à des espaces verts, bien qu'ils n'en soient pas les propriétaires et serait potentiellement un « levier

---

<sup>309</sup> E. GARIEPY-GIROUARD, *op. cit.*, p. 38.

<sup>310</sup> E. ABECASSIS, « Le droit de libre accès à la nature, c'est quoi ? », disponible sur <https://www.terdav.be>, 26 septembre 2018.

<sup>311</sup> E. ABECASSIS, *ibidem* ; C. GIRAULT, *op. cit.*, p. 5. ; F. VON PLAUE, « L'allemansrätt ou une conception particulière du droit de propriété en droit suédois », *Revue internationale de droit comparé*, 2005, n° 57, p. 921.

<sup>312</sup> X, « L'allemansretten ... », *op. cit.*; E. GARIEPY-GIROUARD, *op. cit.*, p. 38.

<sup>313</sup> F. VON PLAUE, *op. cit.*, p. 921.

<sup>314</sup> Constitution suédoise du 1<sup>er</sup> janvier 1974, chapitre 2, article 18.

<sup>315</sup> C. GIRAULT, *op. cit.*, p. 5 ; V. VALGUARNERA, *op. cit.*, p. 5 ; F. VON PLAUE, *op. cit.*, p. 921.

<sup>316</sup> Code pénal suédois (*brottsbalken*), chapitre 12, art. 2 et 4.

<sup>317</sup> Code pénal suédois (*brottsbalken*), chapitre 12, art. 2 et 4.

<sup>318</sup> V. VALGUARNERA, *op. cit.*, p. 14.

<sup>319</sup> C. GIRAULT, *op. cit.*, p. 5.

politique utile pour limiter les inégalités socio-économiques »<sup>320</sup>. Cependant, ce droit et ses objectifs ne font pas l'unanimité et sont régulièrement l'objet de débats et controverses<sup>321</sup>.

Enfin, des limites dans l'exercice du droit se manifestent sous forme de règles de responsabilité que l'on trouve explicitement dans les différents textes de lois suédois<sup>322</sup>. Ces limitations sont parfois résumées par trois prohibitions de ne pas engendrer : 1° de dommage patrimonial 2° de violation de domicile, et 3° de dommage environnemental.<sup>323</sup>

## ***§2 : Transposable en Belgique ? Démographie variable et valeurs différentes***

Le droit d'accès à la nature qui existe dans les pays scandinaves semble un moyen attrayant de parvenir à une plus grande égalité environnementale, à une sensibilisation au monde naturel qui nous entoure, ainsi qu'à une responsabilité individuelle de trouver un équilibre entre l'accès à la nature et l'obligation de la respecter.

Cependant, la démographie et la densité de population sont fondamentalement différentes entre la Belgique et la Suède. Les statistiques pour 2020 montrent que la densité de population en Belgique est de 381 habitants par kilomètre carré, alors qu'elle n'est que de 25 en Suède<sup>324</sup> (voy. Annexe 2, A et B). En outre, toute la partie nord du pays est peu peuplée de sorte que les espaces verts y sont beaucoup plus étendus et que la possibilité de déranger les propriétaires privés par le biais d'un passage, d'une résidence temporaire ou autre est très faible. En fait, un accès aussi large à la nature en Suède peut se justifier par « sa faible densité de population, qui a maintenu la pression économique sur les terres à un niveau peu élevé »<sup>325</sup>.

En conclusion, l'idée de l'accès à la nature et les idéologies qui le sous-tendent sont positives et l'on pourrait se demander si ces règles seraient transposables en Belgique. Or, la disposition de l'article 3.67, §3 précise que le propriétaire peut s'opposer au passage, alors que cela n'est

---

<sup>320</sup> C. GIRAULT, *op. cit.*, p. 6.

<sup>321</sup> C. GIRAULT, *op. cit.*, p. 5 et voy. notamment A. STÉNS et C. SANDSTRÖM, « Divergent interests and ideas around property rights: the case of berry harvesting in Sweden », *Forest Policy and Economics*, 2013, n° 13, p. 56 à 62.

<sup>322</sup> C. GIRAULT, *op. cit.*, p. 12.

<sup>323</sup> K. SANDELL, « Friluftsliv et allemansrätt : "vie au grand air" et droit universel d'accès à la nature en Suède : Identité, démocratie et inspiration éco-politique », *Deshima: Revue D'histoire Globale des Pays du Nord*, 2012, n° 6, p. 26.

<sup>324</sup> X, « Comparaison entre deux pays : Belgique et Suède », disponible sur <https://www.donneesmondiales.com>, s.d., consulté le 5 août 2023.

<sup>325</sup> V. VALGUARNERA, *op. cit.*, p. 15.

pas possible en droit suédois<sup>326</sup>. La philosophie générale de *l'allemansrätt* pourrait donc être prise en considération, mais ce n'est pas la base de droit comparé dont s'est inspiré le législateur belge.

## Section 2 : Le Royaume-Uni

### *§1 : État des lieux : l'accès légal à la nature, right to roam et permissive paths.*

Le droit d'accès à la nature est beaucoup moins étendu en Angleterre que dans les pays nordiques et de nombreux défenseurs de la faune et de la flore réclament un droit d'accès à la nature au Royaume-Uni. Précisément, plus de 60 organisations, y compris Greenpeace et The Wildlife Trusts, soulignent que près d'une personne sur trois en Angleterre n'a actuellement pas accès aux espaces verts à proximité de chez elle, alors qu'une ouverture à la nature est bénéfique pour le bien-être physique et mental de chacun<sup>327</sup>. Ces revendications ne se limitent pas aux associations, puisque l'idée d'un accès plus large fait actuellement partie des projets du gouvernement britannique pour l'avenir<sup>328</sup>. La ministre de l'Environnement, Trudy Harrison, a notamment déclaré que le gouvernement voulait « créer des lieux accessibles et riches en nature plus près des lieux de vie des gens et encourager les communautés à en savoir plus sur les paysages sauvages à leur porte afin qu'elles puissent jouer leur rôle pour aider à les protéger »<sup>329</sup>. En mai 2023, la question de l'accès du public à la nature a même été débattue au Parlement<sup>330</sup>, ce qui montre que le sujet est d'actualité au Royaume-Uni.

Toutefois, il est important d'indiquer ce qui existe déjà au Royaume-Uni. En 2000, le gouvernement anglais a adopté le *Countryside and Rights of Way Act*, qui accorde au grand public le droit d'errer, *right to roam*<sup>331</sup>, sur un certain nombre de terrains privés et permet l'accès à des zones de montagne, de lande, de bruyère et de côte<sup>332</sup>. Ce *right to roam* accorde différentes prérogatives aux visiteurs : se promener, faire du jogging, observer la faune et la

---

<sup>326</sup> E. GARIEPY-GIROUARD, *op. cit.*, p. 38.

<sup>327</sup> H. HORTON, « UK wildlife campaigners call for legal right to access nature for all », disponible sur <https://www.theguardian.com>, 21 février 2022.

<sup>328</sup> Department for Environment, Food & Rural Affairs, Natural England, and Trudy Harrison, « Press release: Nature recovery projects to boost wildlife and access to nature », disponible sur <https://www.gov.uk>, 20 juillet 2023.

<sup>329</sup> Department for Environment, Food & Rural Affairs, Natural England, and Trudy Harrison, *op. cit.*

<sup>330</sup> E. ARES, P. BOLTON et N. SUTHERLAND, Commons Library Debate Pack on public access to nature, *House of commons*, n° CDP 2023/0107, 16 May 2023.

<sup>331</sup> V. VALGUARNERA, *op. cit.*, p. 14.

<sup>332</sup> X, « Rights of way and accessing land », disponible sur <https://www.gov.uk>, *s.d.*, consulté le 25 juillet 2023.

flore, etc. alors que certaines activités sont généralement interdites, comme le camping ou les déplacements en véhicule motorisé<sup>333</sup>.

Outre les sentiers publics auxquels tous les membres du public ont accès en Angleterre, il existe également un outil juridique anglais permettant aux propriétaires privés de rendre leurs terrains et chemins accessibles au public : le *permissive path*<sup>334</sup>. Ce mécanisme de passage toléré permet aux propriétaires privés de contrôler l'accès à leur terrain : l'ouvrir, le fermer, en modifier l'accès ou l'assortir de conditions (interdiction de passage à certains animaux ou moyens de transport par exemple) quand ils le souhaitent<sup>335</sup>. Les propriétaires choisissent donc volontairement de créer ces chemins pour permettre au public de traverser leur propriété, sans pour autant accorder un droit d'accès légal<sup>336</sup>. Ils ont donc davantage de pouvoir quant à l'étendue et contrôle de ce passage toléré. Enfin, le fait d'établir légalement un *permissive path* en déposant une déclaration de propriétaire foncier aux autorités locales, permet que les prescriptions ne courent pas. Ainsi, il sera plus facile de « traiter efficacement les éventuels litiges »<sup>337</sup> car l'établissement légal du sentier offre « une certaine protection aux propriétaires fonciers contre les réclamations selon lesquelles le chemin est devenu un droit de passage public en raison de la durée de son utilisation »<sup>338</sup>.

## **§2 : Transposable en Belgique ? Le *permissive path* comme source d'inspiration.**

Le droit anglais n'est pas celui dont le législateur belge s'est inspiré pour adopter l'article 3.67, §3 du Nouveau Code civil. Toutefois, le *permissive path* ou usage toléré semble présenter des caractéristiques qui permettent d'équilibrer les avantages pour les promeneurs et les propriétaires privés. Par conséquent, si des problèmes d'applications venaient à survenir, il serait intéressant d'examiner davantage cette tolérance et, éventuellement, d'en tirer des leçons.

---

<sup>333</sup> D. J. PEARLMAN HOUGIE et J. E. DICKINSON, « The right to roam – What's in a name? Policy development and terminology issues in England and Wales, UK », *European Environment Eur. Env.*, 2000, n° 10, p. 231 ; X, « Rights of way and accessing land », *op. cit.*

<sup>334</sup> S. DWERRYHOUSE, « In Focus: permissive paths – what landowners need to know », disponible sur <https://www.cla.org.uk>, 28 novembre 2022 ; A. DAVIES, « Permissive to public: know your pathways », disponible sur <https://www.cpre.org.uk>, *s.d.*, consulté le 25 juillet 2022 ; X, « What are Permissive paths », disponible sur <https://www.essexareamblers.co.uk>, *s.d.*, consulté le 25 juillet 2022.

<sup>335</sup> S. DWERRYHOUSE, *ibidem* ; A. DAVIES, *ibidem* ; X, « What are Permissive paths », *ibidem*.

<sup>336</sup> S. DWERRYHOUSE, *ibidem* ; A. DAVIES, *ibidem* ; X, « What are Permissive paths », *ibidem*.

<sup>337</sup> S. DWERRYHOUSE, *ibidem*.

<sup>338</sup> S. DWERRYHOUSE, *ibidem*.

### Section 3 : L'Ecosse

#### *§1: État des lieux : Land Reform (Scotland) Act 2003 et le Scottish Outdoor Access Code*

En 2003, le *Land Reform Act* a été adopté en Écosse. Cette loi sur les droits d'accès (*r*) a modifié la réglementation écossaise en matière d'accès aux activités de plein air, en accordant des droits sur la plupart des terres et des eaux intérieures et en mettant l'accent sur un accès devant s'exercer de manière responsable<sup>339</sup> permettant un *right to roam*, un droit de marcher sur les fonds d'autrui sous réserve de conditions<sup>340</sup>.

De façon plus détaillée, la première partie du *Land Reform Act* établit le droit de se trouver sur des terres et de les traverser (*access rights*) pour des raisons récréatives, éducatives ou autres. Toutefois, ces droits doivent être exercés de manière responsable, conformément au *Scottish Outdoor Access Code*<sup>341</sup>. Certains lieux n'entrent pas dans le champ d'application de la loi et il n'est, dès lors, pas possible d'y accéder. Il s'agit notamment des champs agricoles et des jardins privés<sup>342</sup>. La loi fixe également les obligations des propriétaires privés et des bénéficiaires des droits d'accès<sup>343</sup>. La première partie de la loi impose également aux autorités locales (*access authorities*) de contrôler et de mettre en œuvre une stratégie d'accès pour les principaux sentiers de leur territoire<sup>344</sup>, y compris l'élaboration de plans de sentiers<sup>345</sup>. Les deuxième et troisième parties portent sur le droit d'achat par des autorités locales ou des organisations représentant les communautés de *crofting*<sup>346</sup>.

Cette loi est complétée par le *Scottish Outdoor Access Code*, qui fixe des règles de bonne conduite pour les déplacements sur le territoire écossais. En effet, en tant que promeneur, campeur, cycliste ou autre, on doit se comporter de manière responsable<sup>347</sup>. Le *Scottish Outdoor Access Code* fournit des informations détaillées sur ces droits et devoirs, qui s'articulent autour de trois règles principales : respecter les intérêts d'autrui, protéger l'environnement et assumer la

---

<sup>339</sup> X, « The Land Reform Act – Legal », disponible sur <https://www.outdooraccess-scotland.scot>, 10 janvier 2023.

<sup>340</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 281.

<sup>341</sup> Land Reform (Scotland) Act 2003, explanatory notes, disponible sur <https://www.legislation.gov.uk/asp/2003/2/notes/division/2> ; X, « Landscape and outdoor access », disponible sur <https://www.gov.scot>, *s.d.*, consulté le 29 juillet 2023.

<sup>342</sup> Land Reform (Scotland) Act 2003, Part 1, Chapter 2, 6.

<sup>343</sup> Land Reform (Scotland) Act 2003, Part 1, Chapter 1, 3 et 5.

<sup>344</sup> Land Reform (Scotland) Act 2003, explanatory notes, précitées ; X, « Landscape and outdoor access », *op. cit.*

<sup>345</sup> X, « The Land Reform Act – Legal », *op. cit.*

<sup>346</sup> Land Reform (Scotland) Act 2003, explanatory notes, précitées.

<sup>347</sup> X, « A simple guide to Scottish access rights », disponible sur <https://www.ramblers.org.uk>, *s.d.*, consulté le 29 juillet 2023.

responsabilité de ses propres actes<sup>348</sup>. Par ailleurs, les gestionnaires fonciers doivent veiller à ce que les gens puissent pratiquer des activités en plein air en toute sécurité<sup>349</sup>.

Une grande partie du code explique comment les personnes peuvent exercer leurs droits d'accès de manière responsable, notamment en respectant la vie privée et la tranquillité d'esprit des propriétaires, en aidant les gestionnaires des terres à travailler de manière sûre et efficace, en faisant attention aux animaux de compagnie qui les accompagnent et aux grands groupes, etc.<sup>350</sup>

## **§2 : Transposable en Belgique? Entre disparités pratiques et source d'inspiration**

De façon similaire à la Suède, la densité de population de l'Écosse (70 personnes au km<sup>2</sup>) est bien inférieure à celle de la Belgique<sup>351</sup> et les propriétés privées sont concentrées dans le sud du pays, alors que le nord, constitué de petites îles, est bien moins habité et permet de se déplacer à peu près partout sans déranger de potentiels voisins<sup>352</sup>. Le fait que certaines parties soient presque désertes explique sans doute pourquoi la loi sur le « droit d'intrusion » est beaucoup plus large en Ecosse qu'en Belgique. En Ecosse, il est par exemple possible d'accéder aux prés, alors qu'en Belgique, cela n'est pas permis<sup>353</sup>.

En revanche, le fait qu'il existe un Code qui responsabilise non seulement les bénéficiaires du droit mais aussi les propriétaires, en imposant des droits et des obligations pour chacun par des règles précises à respecter, pourrait être une bonne source d'inspiration pour l'application de l'article 3.67, §3 du Nouveau Code civil. Cela permettrait d'éclairer l'une des principales préoccupations et craintes liées à la disposition : les nuisances qu'un passage pourrait engendrer, ainsi que la question de la responsabilité : qui est responsable de quoi ?

---

<sup>348</sup> X, « The Scottish Outdoor Access Code », disponible sur <https://www.mygov.scot>, 3 mai 2018.

<sup>349</sup> X, « The Scottish Outdoor Access Code », *ibidem*.

<sup>350</sup> Scottish Outdoor Access Code, 2005, disponible sur <https://www.outdooraccess-scotland.scot>.

<sup>351</sup> D. CLARK, « Number of people per square kilometer in the United Kingdom in 2021, by region », disponible sur <https://www.statista.com>, 3 juillet 2023.

<sup>352</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 283 ; Entretien avec Séverine Van Waeyenberge, précité ; X, « Every Person in Scotland Mapped - Winner of the British Cartographic Society - OS OpenData Award 2016 », disponible sur <https://maps.gisforthought.com/cartography/>, *s.d.*, consulté le 29 juillet 2023.

<sup>353</sup> J. VAN DE VOORDE, *op. cit.*, p. 283.

## Section 4 : Les Pays-Bas

Le fondement en droit comparé auquel le législateur belge fait référence dans ses travaux préparatoires n'est autre que le Code civil néerlandais, qui contient une règle de tolérance de fait qui existe et est appliquée depuis des décennies au Pays-Bas<sup>354</sup>.

### §1 : État des lieux : les article 5.22 et 5.48 du Code civil néerlandais

Le Code civil néerlandais, dans son livre 5, contient un article 22 qui dispose que « *Wanneer een erf niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven, tenzij de eigenaar schade of hinder hiervan kan ondervinden of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt, dat het verboden is zonder zijn toestemming zich op het erf te bevinden, een en ander onverminderd het geen omtrent openbare wegen is bepaald* ». Cet article est plus ou moins similaire à l'article 3.67, §3 du Nouveau Code civil car il dispose que lorsqu'un terrain n'est pas clôturé, tout le monde peut s'y rendre tant qu'il n'y a pas d'indication claire de la part du propriétaire que cela est interdit ou que cela engendre des nuisances ou des dommages dans son chef. Lorsqu'un terrain est construit, clos ou entouré d'eau, il est considéré comme clôturé, car il est impossible d'y pénétrer.<sup>355</sup>

En outre, l'article 5:48 ajoute une précision en indiquant que « le propriétaire d'un bien est autorisé à le fermer ». La jurisprudence<sup>356</sup> l'affirme également en déclarant que le propriétaire privé est autorisé à empêcher toute personne d'entrer sur sa propriété sans son consentement, à condition que cela ait été clairement indiqué<sup>357</sup>.

Dès lors, il existe deux types d'infractions pénales lorsque quelqu'un entre dans une propriété privée alors qu'il y a un signe clair d'interdiction (par exemple, par une pancarte ou un panneau). D'une part, cet accès peut être considéré comme une intrusion au sens de l'article 138 du Code pénal<sup>358</sup>. D'autre part, c'est une infraction pour le fait de pénétrer ou de se trouver sur un terrain privé alors qu'on n'y est pas autorisé. Il s'agit d'une *overtredingen betreffende de veldpolitie*, prohibé sous l'article 461 du Code pénal néerlandais<sup>359</sup>. Ainsi, cet article fournit

---

<sup>354</sup> E. LANDTSHEERE, *op. cit.*

<sup>355</sup> X, « Boek 5 Artikel 22 (5:22 BW) », disponible sur <https://wetboekplus.nl>, *s.d.*, consulté le 29 juillet 2023.

<sup>356</sup> Rechtbank Utrecht, 26 août 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BJ6044.

<sup>357</sup> X, « Boek 5 Artikel 22 (5:22 BW) », *op. cit.*

<sup>358</sup> X, « Eigendom van onroerende zaken (Titel 3, Boek 5 B.W.) », disponible sur <https://lawyru.nl>, 25 juin 2022.

<sup>359</sup> X, « artikel 461 wetboek van strafrecht », disponible sur <https://www.boete.nu>, *s.d.*, consulté le 29 juillet 2023.

un autre fondement juridique permettant à un propriétaire privé d'afficher une pancarte interdisant l'accès à son terrain, rendant ainsi l'article 5.22 du Code civil inapplicable<sup>360</sup>.

### ***§3 : Transposable en Belgique ? Perspectives d'application de l'article 5.22 du Code Civil néerlandais dans l'ordre juridique belge ?***

Il n'y a que peu de jurisprudence à l'égard de l'article 5.22 du Code civil néerlandais et cet article est davantage et principalement utilisé dans le cadre de litiges entre voisins plutôt que sur base de considérations d'accès à la nature, de droit des promeneurs, etc. Malheureusement, bien que cette disposition soit celle ayant inspiré le législateur belge, ses applications ne nous permettent pas de prévoir comment il sera mis en œuvre dans l'ordre juridique belge. Il faudra donc être patient et voir comment les associations de terrains vont s'emparer de cet article pour lui donner des applications concrètes.

## **Section 5 : Conclusion des recherches comparées**

En conclusion, bien que la Belgique ait adopté une disposition innovante concernant le droit de parcourir, inspirée du droit néerlandais, il est important de reconnaître que les différentes approches dans les pays comparés répondent à des réalités démographiques et légales spécifiques. Tout en considérant ces exemples étrangers, il convient d'adapter les solutions pour répondre aux besoins et aux particularités du contexte belge. L'élargissement du droit d'accès à la nature en Belgique est un sujet d'actualité et l'exploration de ces pistes comparatives pourrait contribuer à une meilleure application concrète de ce droit pour le bien-être physique et mental de tous, tout en respectant les droits des propriétaires privés. La jurisprudence future et l'évolution des pratiques permettront sans doute de mieux appréhender les enjeux et les limites de cette nouvelle disposition légale.

## **Chapitre 4 : Analyse critique**

### **Section 1 : Les problèmes d'interprétation de l'article 3.67, §3**

Le chapitre 2, intitulé « Questions approfondies », a démontré que ce nouvel article portait à confusion à bien des égards. Ce paragraphe du Code civil, souvent déconcertant, suscite un flot ininterrompu de discussions, car l'absence de commentaires complets dans les travaux parlementaires laisse entrevoir de nombreuses lacunes de l'article, entraînant des interprétations

---

<sup>360</sup> X, « artikel 461 wetboek van strafrecht », *op. cit.*

divergentes. Les termes, et donc, conditions de l'article « non cultivé », « non clôturé » et « non bâti » ainsi que l'étendue des tolérances de passage accordées sont des enjeux majeurs car ils déterminent le champ d'application matériel de cette disposition. De même, les prescriptions concernant les servitudes civiles et les servitudes publiques de passage soulèvent diverses interrogations légitimes.

En somme, il est fort probable que des litiges surgissent autour de ces questions complexes, et il nous faudra patienter jusqu'à ce que les cours et tribunaux y apporte des éclaircissements. En attendant, il serait judicieux de poser des questions parlementaires aux ministres compétents, afin de dissiper ces zones d'ombre sur la façon dont cet article devrait s'appliquer dans des situations concrètes.

## **Section 2 : Une disposition qui permet un réel accès à la nature ?**

### ***§1 : L'accès à la nature : protecteur ou destructeur de l'environnement ?***

Dans les chapitres précédents, l'idée d'accès à la nature a été fréquemment abordée. La question centrale est de savoir si l'accès à la nature, d'un droit à la nature, pourrait avoir des implications positives sur l'environnement ou, au contraire, les conséquences néfastes. Cette interrogation revêt un caractère très personnel, laissant place à une diversité d'opinions. Dans cette section, nous examinerons les points de vue de trois associations déjà présentes dans cette analyse, mais il convient de souligner qu'ils représentent seulement une fraction des perspectives possibles sur cette question complexe, qu'il serait difficile de traiter exhaustivement dans le cadre de ce mémoire.

D'une part, on se demande si on devrait avoir un droit à la nature ou si, au contraire il faudrait qu'il y ait un ou des droit(s) de la nature. En ce sens, il est considéré qu'un accès large à la nature, notamment lorsqu'on traverse des champs, prairies, forêts pourrait être néfaste car énormément de dégâts peuvent être causés, comme des nuisances, des piétinements, le fait de laisser des déchets, etc<sup>361</sup>. Le problème est que lorsqu'on accède à la nature, il faut respecter une façon de le faire, protectrice de celle-ci, il faut être éduqués quant à la manière dont on peut

---

<sup>361</sup> X, « Le droit à la nature ou le droit de la Nature ? Ou la surutilisation de l'accès à la nature », document interne à l'association NTF.

y accéder et se comporter au sein de celle-ci<sup>362</sup>. Même les associations qui revendiquent un accès plus large à la nature, et notamment aux forêts<sup>363</sup>, estiment qu'il est nécessaire d'améliorer l'éducation et le comportement du grand public concernant la gestion et l'exploitation des forêts, ainsi que les normes à respecter en milieu forestier<sup>364</sup>.

De façon plus factuelle, les propriétaires montrent une réticence croissante à accorder le passage aux promeneurs, et ce d'autant plus après la période Covid où la promenade était l'une des rares activités autorisées par les pouvoirs publics. En effet, cette affluence accrue dans les bois et forêts a malheureusement entraîné des dommages à la nature.<sup>365</sup> En d'autres termes, face à l'ampleur des dégâts causés par les usagers, certains défenseurs de la nature plaident davantage en faveur de l'octroi de droits à la nature plutôt que de privilégier les droits aux usagers d'accéder à ce précieux écosystème<sup>366</sup>.

D'autre part, certains soulignent le rôle socio-récréatif de la nature et le fait que le contact avec elle est essentiel pour la santé physique et mentale de chacun<sup>367</sup>. Pour eux, les bienfaits de la marche en milieu naturel étant reconnus, il est essentiel de faciliter l'accès aux forêts, à condition de le faire dans le respect de la biodiversité. En outre, l'accès à la nature peut constituer une opportunité pédagogique pour sensibiliser les jeunes à l'importance de la nature, de la biodiversité et au fait qu'elles sont souvent menacées<sup>368</sup>. Cette approche d'accessibilité est destinée à être mise en œuvre tout en préservant la propriété privée, la nature et la biodiversité. Cela peut se faire en créant des corridors écologiques<sup>369</sup> et en définissant des zones de préservation temporaire (par exemple, ne permettre l'accès à la nature qu'à certains moments de l'année)<sup>370</sup>.

---

<sup>362</sup> Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2019). *Durabilité et pauvreté*. Contribution au débat et à l'action politiques. Rapport bisannuel 2018-2019. Bruxelles : Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, p. 27.

<sup>363</sup> Voy. Tous à pied, « Pour une forêt accessible à tous », *TAP DU PIED - Balises pour des trajets à pied efficaces, sûrs et confortables*, novembre 2022.

<sup>364</sup> Tous à pied, *ibidem*, p. 2.

<sup>365</sup> X, « Le droit à ... », *op. cit.* ; Entretien avec Albert Stassen, précité.

<sup>366</sup> Voy. notamment M. PETEL, *op. cit.* ; L. BÉGIN, *op. cit.*

<sup>367</sup> Tous à pied, *op. cit.*, p. 1.

<sup>368</sup> Entretien avec Florian Vanhamme - Architecte du Paysage Tous à pied, lundi 22 mai 2023.

<sup>369</sup> X, « Qu'est-ce qu'un corridor écologique ? », disponible sur <https://www.trameverteetbleue.fr/>, s.d., consulté le 5 août 2023 ; Entretien avec Florian Vanhamme, précité.

<sup>370</sup> Tous à pied, *op. cit.*, p. 2.

Enfin, pour l'association « Tous à Pied »<sup>371</sup>, il est indispensable de revoir et d'élargir les zones où l'on est autorisé à sortir des sentiers forestiers, afin de favoriser le contact direct avec la nature. Toutefois, cet élargissement n'exclut pas la responsabilité des promeneurs qui doivent respecter les autres usagers, éviter de laisser des détritiques, tenir leurs animaux en laisse, respecter la signalisation en vigueur et être discrets pour préserver l'équilibre entre l'activité humaine et la préservation de la nature.<sup>372</sup>

## **§2 : Tentative d'identification cartographique des terrains concernés par l'article 3.67, §3**

L'accès à la nature est l'idéologie potentielle de l'article 3.67, §3. Mais quelle est la réalité ? Cet article permet-il réellement « d'accéder à la nature » ? Comme indiqué dans le premier chapitre, le champ d'application matériel de l'article est en fait limité à des cas exceptionnels, à savoir les terrains vagues, les terrains destinés à la construction, quelques jardins et certains chemins privés en dehors des zones forestières. Les données sur l'occupation du sol publiées sur WalonMap<sup>373</sup> [Occupation du sol en Wallonie - WALOUS 2019<sup>374</sup> et Utilisation du Sol en Wallonie - WALOUS 2018<sup>375</sup>] ne permettent pas d'identifier cartographiquement ni de quantifier les zones concernées par le droit de flâner. En effet, les cartes actualisées présentant la typologie de l'occupation et de l'utilisation du sol ne reprennent pas les données qui nous intéressent et se concentrent davantage sur les terres agricoles, les forêts, les eaux de surface, la couverture artificielle du sol, etc. A titre d'information, nous nous référons à un document ancien<sup>376</sup>, qui nous donne des chiffres sur l'occupation du sol selon les principales zones du plan de secteur en Région wallonne, mais ces chiffres sont datés (voir annexe 3). Pour tenter d'identifier une situation concrète, une observation empirique est nécessaire.

---

<sup>371</sup> Site internet : <https://www.tousapied.be>.

<sup>372</sup> M. LEMOINE, *op. cit.*

<sup>373</sup> Disponible sur <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>.

<sup>374</sup> Service public de Wallonie (SPW), « Occupation du sol en Wallonie - WALOUS 2019 », disponible sur <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>, 10 septembre 2020.

<sup>375</sup> Service public de Wallonie (SPW), « Utilisation du Sol en Wallonie - WALOUS 2018 », disponible sur <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>, 28 septembre 2020.

<sup>376</sup> M. GRANDJEAN, V. ROUSSEAU et Y. HANIN, « L'occupation du sol et l'urbanisation », Ministère de la Région wallonne - Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement, Rapport analytique sur l'état de l'environnement wallon 2006-2007, 2007.

### **§3 : Observations empiriques**

Les cartes wallonnes<sup>377</sup> et bruxelloises<sup>378</sup> sur l'occupation et l'utilisation du sol ne nous permettant pas de quantifier les zones concernées par le droit de flâner, ces observations empiriques ont pour ambition de tester praticabilité de l'article 3.67, §3 du point de vue du promeneur. La zone prospectée, d'une superficie d'environ 3 km<sup>2</sup> (voy. Annexe 4), se situe à Woluwe-Saint-Lambert, l'une des 19 communes de Bruxelles. Ces observations se sont donc déroulées dans un contexte urbain et dans une zone limitée. Une approche similaire dans un contexte rural, à la campagne, permettrait peut-être de constater que les terrains sujets au droit de flâner sont être plus nombreux.

#### *a) Situation n° 1 : Rue L. Jasmin, 1200 Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles)*

En face de la rue L. Jasmin à Woluwe Saint Lambert, on trouve un terrain, une parcelle remplie d'herbe. Elle est non-bâtie, non cultivée et aucune clôture ou interdiction d'entrer n'est indiquée (voy. Annexe 7 pour un contre-exemple). Il y a un banc tourné vers l'extérieur de la parcelle (voy. Annexe 5, A, B et E). Toutefois, on trouve deux panneaux, l'un concerne l'interdiction de déposer des immondices et le second indique que la présence de chien est interdite (voy. Annexe 5, C). On trouve deux conteneurs sur le sol, mais nous ne sommes pas sûrs que cela signifie quelque chose.

Rien n'indique si le terrain est privé ou public mais le Plan régional d'affectation du sol<sup>379</sup>, indique qu'il s'agit d'une zone à prédominance résidentielle (voir. Annexe 5, F). Cette parcelle n'est donc pas un parc car la zone n'est pas affectée comme une zone de parc.

Face à toutes ces informations, un promeneur averti, connaissant la disposition 3.67, §3 du Code civil, pourrait, *a priori*, faire valoir son droit de flâner.

#### *b) Situation n° 2 : Avenue Ariane, 1200 Bruxelles*

Entre l'avenue Ariane et l'avenue Hof ten Berg, à la hauteur du numéro 135, se trouve un terrain vague rempli d'herbes hautes, d'arbres et d'autres végétaux (voy. Annexes 6, A, B). D'un côté, il y a un grand espace ouvert (voy. Annexe 6, C) et de l'autre, une plus petite entrée (voy. Annexe 6, D). Cette friche est traversée par un chemin qui semble être là depuis longtemps

---

<sup>377</sup> Disponible sur <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>.

<sup>378</sup> Disponible sur <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>.

<sup>379</sup> Disponible sur <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>.

(voy. Annexes 6, E, F). On peut donc se demander s'il s'agit d'un sentier public ou d'un sentier grevé d'une servitude publique de passage. Des recherches complémentaires sont nécessaires pour obtenir cette information. En ce qui concerne le sentier, il ne fait guère de doute qu'on peut l'emprunter, d'autant plus qu'une entrée semble avoir été aménagée et balisée de l'autre côté (voy. Annexe 6, D).

Rien n'indique si le terrain est privé ou public, mais le Plan régional d'affectation du sol<sup>380</sup>, indique qu'il s'agit d'une zone d'industrie urbaine (voy. Annexe 6, G). De plus, les deux parcelles contiguës sont la propriété de Citydev<sup>381</sup>, ce qui laisse supposer qu'elle pourrait également être propriétaire du terrain litigieux.

### *c) Conclusion des observations empiriques*

Il y a lieu de rappeler que ces observations empiriques ont été effectuées dans un contexte urbain et ne reflètent par conséquent par la diversité des situations. La tolérance de passage inscrite dans le Nouveau Code civil apporte une plus grande sécurité juridique en légalisant des comportements qui existaient sans doute déjà. En effet, on suppose que, même avant l'adoption de l'article, les deux terrains en question sont déjà utilisés par un bon nombre d'usagers. Ces derniers ne se posent probablement pas la question de savoir s'il s'agit d'un terrain public ou privé, mais s'y promènent déjà. Il n'empêche que ces comportements étaient illégaux et risquaient d'être sanctionnés.

Ensuite, d'un point de vue plus scientifique et juridique, lorsqu'on se demande si l'on se trouve dans une situation qui relève de l'article 3.67, §3, on se heurte à de nombreuses questions auxquelles il est impossible de répondre sans faire des recherches complémentaires : le terrain est-il privé, y a-t-il des servitudes publiques déjà grevées, etc ?

En définitive, cet article, dont les conditions d'application sont très restreintes, est compliqué à faire respecter dans la réalité et, en ville, il ne semble pas y avoir de nombreux terrains répondant à ces conditions et sur lesquels on pourrait exercer notre droit de flâner.

---

<sup>380</sup> Disponible sur <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

<sup>381</sup> Voy. <https://www.citydev.brussels/fr/inventimmo/9895> ; X, « Woluwe-Saint-Lambert : 300 à 400 personnes occupent un bâtiment sur l'avenue Ariane », disponible sur : <https://bx1.be>, 21 février 2023.

### **Section 3 : Promotion de la fonction sociale ou réaffirmation de l'aspect individualiste de la propriété privée ?**

Cet article propose une clarification de la situation factuelle préexistante, apportant une certaine sécurité juridique. Cependant, il crée également de nouveaux problèmes d'interprétation quant à son application (voy. *infra*). En effet, les comportements que cette disposition cherche à réglementer étaient déjà courants avant son existence, et cela permet juste de légaliser certains comportements préexistants. On se pose la question de l'impact réel de l'article sur le terrain.

D'un côté, cette disposition vise à intégrer une dimension sociale dans la notion de propriété en permettant l'utilisation de terrains inutilisés par des personnes n'ayant pas accès à des espaces verts<sup>382</sup>. Cette approche pourrait potentiellement résoudre les problèmes de non-utilisation des parcelles et de manque d'accès pour certaines personnes. Cependant, la réalité est que ces cas sont rares et ne concernent que de très petites surfaces, ce qui limite considérablement l'ampleur de l'impact social attendu.

Paradoxalement, cette législation risque d'encourager les propriétaires à adopter une approche plus restrictive de leur propriété. En ce sens, pour éviter tout problème d'utilisation par des tiers, les propriétaires pourraient être incités à clôturer ou à interdire l'accès à leur terrain, ce qui conduit à un retour à des formes d'enclosures<sup>383</sup>. Ainsi, l'objectif initial de promouvoir l'usage social de certains terrains risque de se heurter à une privatisation accrue des espaces, en contradiction avec l'idée de partage et de solidarité.

En conclusion, si l'intention qui sous-tend cet article est honorable, sa mise en œuvre soulève des questions quant à son efficacité réelle sur le terrain. Il est essentiel de prendre en compte les éventuels effets indésirables tels que l'augmentation des clôtures et des restrictions d'accès à la nature. Pour encourager réellement l'utilisation sociale des terres, il peut être nécessaire d'envisager des mesures complémentaires et des incitations pour les propriétaires, afin de concilier les intérêts de toutes les parties de manière équilibrée.

---

<sup>382</sup> Commentaires des articles précités, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001, p. 167.

<sup>383</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « logique ... », *op. cit.* ; X, « Enclosure », disponible sur <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/>, juin 2018.

## CONCLUSION GÉNÉRALE

La crise climatique à laquelle nous faisons face en ce moment est sans précédent, elle nous dépasse et suscite notre inquiétude. Chaque jour, nous nous réveillons avec des nouvelles préoccupantes : incendies dévastateurs en Grèce<sup>384</sup>, inondations en Chine<sup>385</sup>, nouveaux projets liés aux énergies fossiles, et bien d'autres<sup>386</sup>. Confrontés à ces informations, et constatant que certains acteurs réagissent de manière plus proactive que d'autres, nous nous interrogeons parfois, en tant que citoyens, sur notre rôle dans ce processus de changement.

Le domaine du droit a, sans conteste, un rôle crucial à jouer. Il est souvent question de l'impact du dérèglement climatique sur les droits de l'homme<sup>387</sup> et du rôle que les juges<sup>388</sup> et le droit public<sup>389</sup>, ont à jouer. Cependant, le changement devant être systémique, il doit être complet et s'opérer à tous les niveaux de la société. Dès lors, le droit privé a également un devoir dans ce basculement nécessaire. Chaque acteur détient le potentiel d'être porteur de changement, même si son impact concret peut sembler minime. On discute fréquemment de la nécessité d'une transformation systémique à tous les niveaux de la société, impliquant les acteurs les plus modestes tout comme les plus influents, dans chaque secteur imaginable. Ce mémoire se concentre sur un domaine : le rôle du droit privé, et du droit de propriété dans ce changement systémique. Bien que cela puisse sembler être une goutte d'eau dans l'océan, chacune de ces petites évolutions, notamment au sein du droit de propriété peut faire partie de cette transformation progressive.

Cette étude nous a permis de remettre en question et de relativiser les conceptions existantes et erronées concernant la conciliation entre le droit de propriété et le droit de l'environnement. Nous avons mis en évidence le fait que, au fil du temps, ces deux domaines tendent à converger

---

<sup>384</sup> V. VASSEUR, « Incendies en Grèce : les émissions de carbone atteignent des sommets pour un mois de juillet », disponible sur <https://www.radiofrance.fr/franceinter>, 26 juillet 2023.

<sup>385</sup> X, « Intempéries. En Chine, il est temps de parler du changement climatique », disponible sur <https://www.courrierinternational.com>, 9 août 2023.

<sup>386</sup> X, « Le projet de Total en Ouganda, un « désastre » pour la population locale, selon Human Rights Watch », disponible sur <https://www.lemonde.fr>, 10 juillet 2023.

<sup>387</sup> Voy. X, « La crise climatique : une affaire de droits humains », disponible sur <https://www.amnesty.be>, s.d., consulté le 10 août 2023 ; M. BACHELET, « Le HCDH et les changements climatiques », disponible sur <https://www.ohchr.org/fr>, 9 septembre 2019.

<sup>388</sup> Voy. S. LAVOREL, « Le rôle des juges dans l'émergence d'une responsabilité climatique des États », *Revue juridique de l'environnement*, 2021, n° 1, p. 37 à 62 ; V. LEFEBVRE, « Urgence climatique, quel rôle pour les juges et la justice ? », *La Revue Nouvelle*, 2019, n° 8, p. 66 à 72.

<sup>389</sup> Voy. E. SLAUTSKY, « Le droit administratif, entre garant et frein de la lutte contre le changement climatique », disponible sur <https://www.chemins-publics.org>, 19 décembre 2022.

vers des objectifs communs visant la protection de l'environnement. À tous les niveaux de pouvoir (local, régional, national, supranational), l'accent est mis sur l'importance des considérations écologiques et environnementales, lesquelles prennent le pas sur les préoccupations purement individualistes auxquelles on accordait jadis une priorité excessive.

Des évolutions sont clairement observables, et il semble que le législateur soit de plus en plus enclin à reconnaître la nécessité d'intégrer ces préoccupations environnementales au sein même des législations de droit privé, comme en témoigne l'inclusion de certaines dispositions dans le Nouveau Code civil (3.38, 3.43, 3.50, 3.67, 3.133, 3.134, etc). Par conséquent, il est évident que le droit de propriété n'est plus simplement assimilé à une expression d'individualisme absolu, mais qu'il est en train d'évoluer pour incorporer de nouvelles fonctions, notamment sociales et environnementales.

L'article 3.67, §3 du Code civil sur le droit de flâner introduit une dimension sociale au droit de propriété en permettant un accès temporaire à des terrains non bâtis, non cultivés et non clôturés. Cette évolution législative reflète une prise de conscience croissante des enjeux environnementaux et collectifs au sein du concept traditionnel de propriété. Toutefois, son application soulève des questions complexes. Les ambiguïtés d'interprétation ainsi que les implications légales potentielles nécessitent des éclaircissements. De plus, les relations entre le Code civil et d'autres législations spécifiques, comme le Code forestier ou le décret voiries soulèvent des enjeux juridiques et pratiques. Il sera crucial de surveiller les développements futurs de cette tolérance de passage, notamment par les décisions judiciaires qui permettront de mieux comprendre les implications de cette disposition.

En somme, l'article 3.67, §3 pourrait incarner une avancée significative vers une société plus inclusive et responsable, mais crée également des complications qui nécessitent des ajustements continus pour concilier les intérêts des propriétaires et du public (notamment des promeneurs). Mais cet article, par son flou et sa complexité, ne permet pas de mettre en œuvre totalement la fonction sociale qu'il espérait remplir.

Cependant, il est important de garder à l'esprit que ces situations ne constituent qu'une fraction de la réforme. La perspective de durabilité dans le domaine du droit des biens est complexe et diversifiée, et d'autres dispositions sont sans doute plus porteuses de cet esprit et peuvent avoir

un impact plus tangible<sup>390</sup>. Par exemple, l'article 3.39 qui dispose que « Les animaux sont doués de sensibilité et ont des besoins biologiques. » ou l'article 3.43 « Les choses communes ne peuvent être appropriées dans leur globalité. Elles n'appartiennent à personne et sont utilisées dans l'intérêt général, y compris celui des générations futures. Leur usage est commun à tous et est réglé par des lois particulières ».

Il faut garder espoir quant à l'impact positif que le droit privé pourrait avoir sur la préservation de l'environnement. Même si cette étude n'a pas abouti aux conclusions positives que nous espérions, les dispositions introductives du nouveau Code civil ont été sensiblement modifiées et l'une d'entre elles pourrait changer la façon dont le Code est interprété et appliqué.

En effet, l'article 1.3., al. 4 dispose que « est d'ordre public la règle de droit qui touche aux intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité, ou qui fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose la société, telles que l'ordre économique, moral, social ou environnemental. ». Un ordre public environnemental<sup>391</sup> semble s'installer progressivement et pourrait modifier l'interprétation et l'application de l'ensemble du droit privé et du code civil.

Il est indéniable que nous ne pouvons demeurer les bras croisés sans agir en faveur de la préservation de l'environnement, chaque geste contribuant de manière significative.

*« Ce monde ne peut pas changer simplement parce que nous voulons qu'il change. Il changera quand nous serons le changement nous-mêmes »*

Cyril Dion (écrivain, réalisateur, poète et militant écologiste français)

---

<sup>390</sup> Voy. notamment D. GRUYAERT, « Privaat en ... », *op. cit.* ; D. GRUYAERT, *Duurzaamheid in het goederenrecht*, *op. cit.*

<sup>391</sup> Voy. notamment M. VON KUEGELGEN, « L'ordre public environnemental existe-t-il ? », *Entre tradition et pragmatisme, Liber amicorum Paul Alain Foriers*, P. Foriers, R. Jafferali et E. Van den Haute (dir.), 1<sup>er</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 815 à 848 ; B. LAVILLE, « L'ordre public écologique. Des troubles de voisinage à l'aventure de l'anthropocène », *Archives de philosophie du droit*, 2015, n° 1 p. 317 à 336 ; P.-Y., ERNEUX et M. VON KUEGELGEN, « L'ancrage de l'ordre public environnemental dans le droit privé des contrats immobiliers », *Le défi du notaire/De uitdaging voor de notaris*, Ch. Aughuet et al. (dir.), 1<sup>er</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2011, p. 491 à 554 ; J.-F. NEURAY, « La mise en œuvre de l'ordre public écologique en droit belge », *L'ordre public écologique – Towards an ecological public order – Colloque de Dijon des 6 et 7 février 2003*, M. Boutelet et J.-C. Fritz (dir.), Bruylant, Bruxelles, p. 225 à 265.

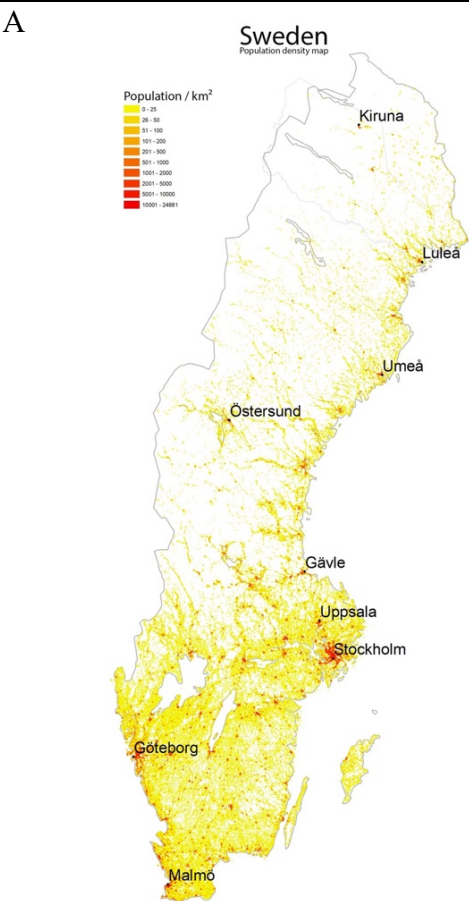
ANNEXES

Annexe 1 : Pancarte « passage toléré »

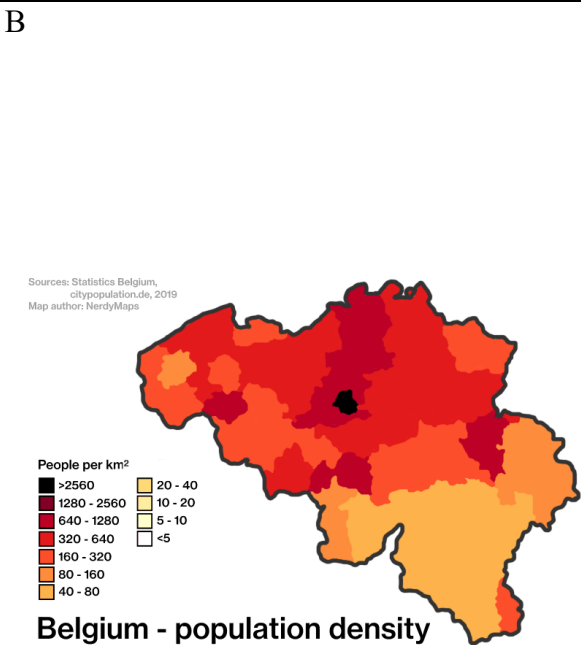


*Légende : proposition de panneau - NTF*

Annexe 2 : Densité de la population en Suède et en Belgique



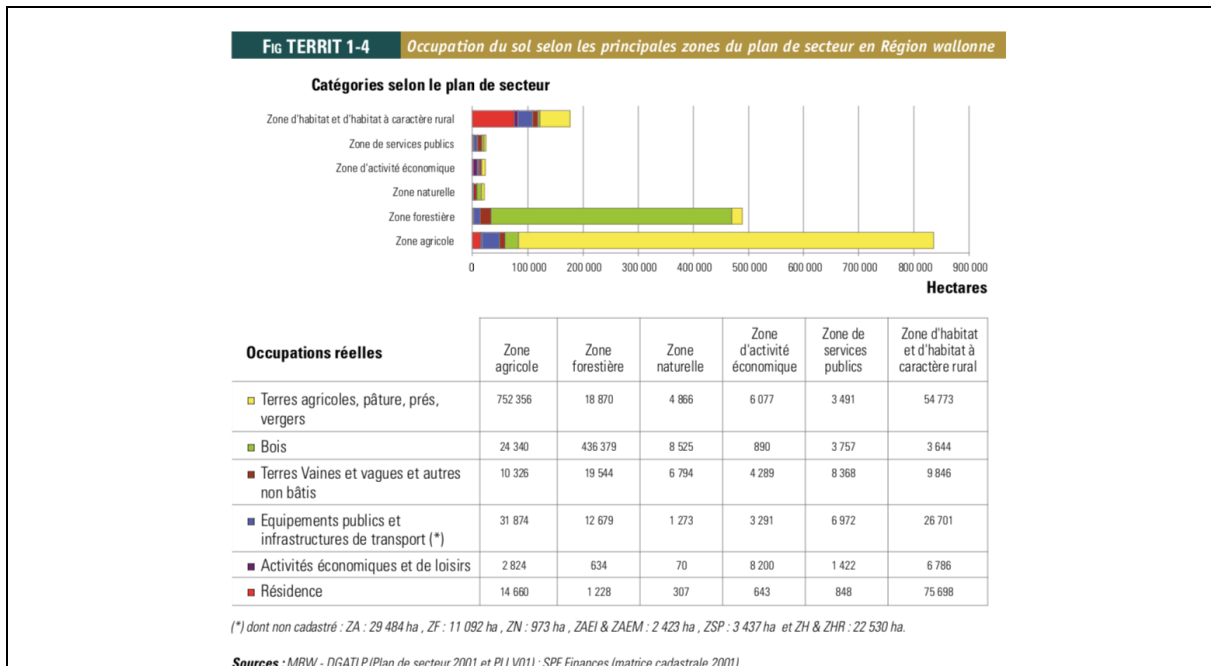
*Légende : Sweden population density map, disponible sur <https://maps-sweden.com>*



**Belgium - population density**

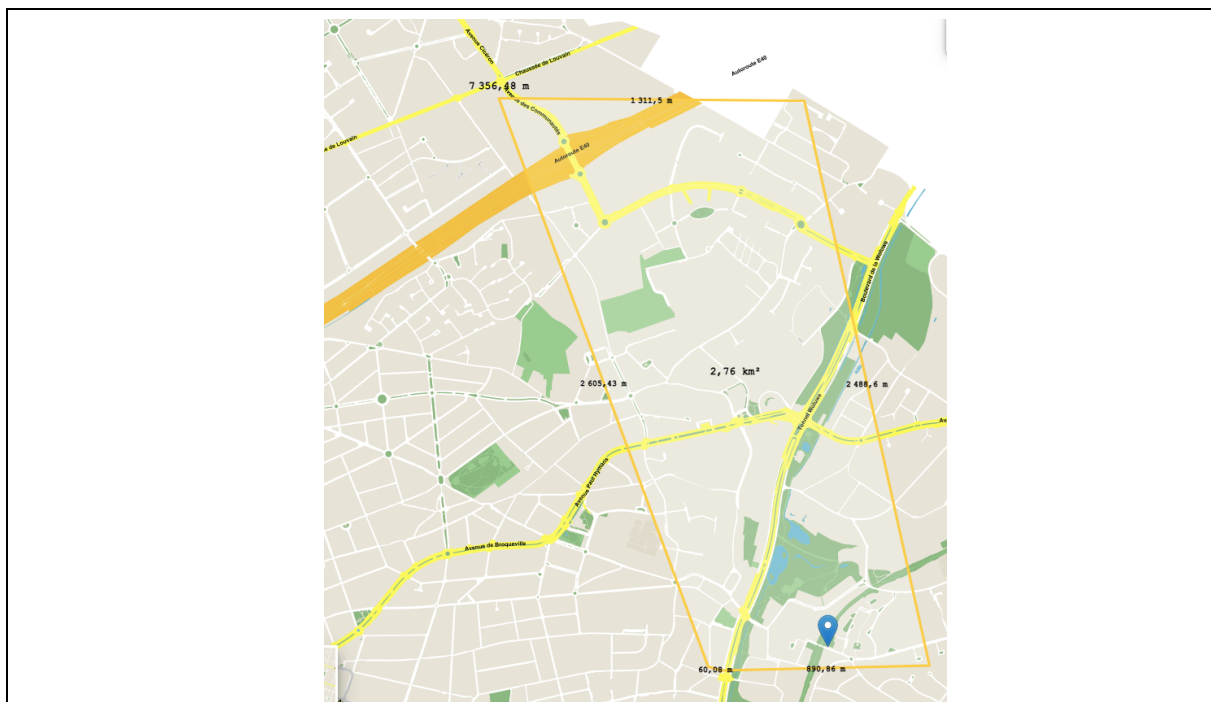
*Légende : Demographics of Belgium, disponible sur [https://en.wikipedia.org/wiki/Main\\_Page](https://en.wikipedia.org/wiki/Main_Page)*

### Annexe 3 : Occupation du sol selon les principales zones du plan de secteur en Région wallonne.



**Légende :** Les terres vaines, vagues et autres non bâtis représentent 3,76% de l'occupation des sols en 2001. Pour comprendre la portée de l'article 3.67, §3, il faut encore retirer de cela, tous les terrains clôturés, les terrains qui ne font pas parties du domaine public.

### Annexe 4 : Aire prospectée pour la praticabilité de l'article 3.67, §3 du Code civil à Woluwe-Saint-Lambert



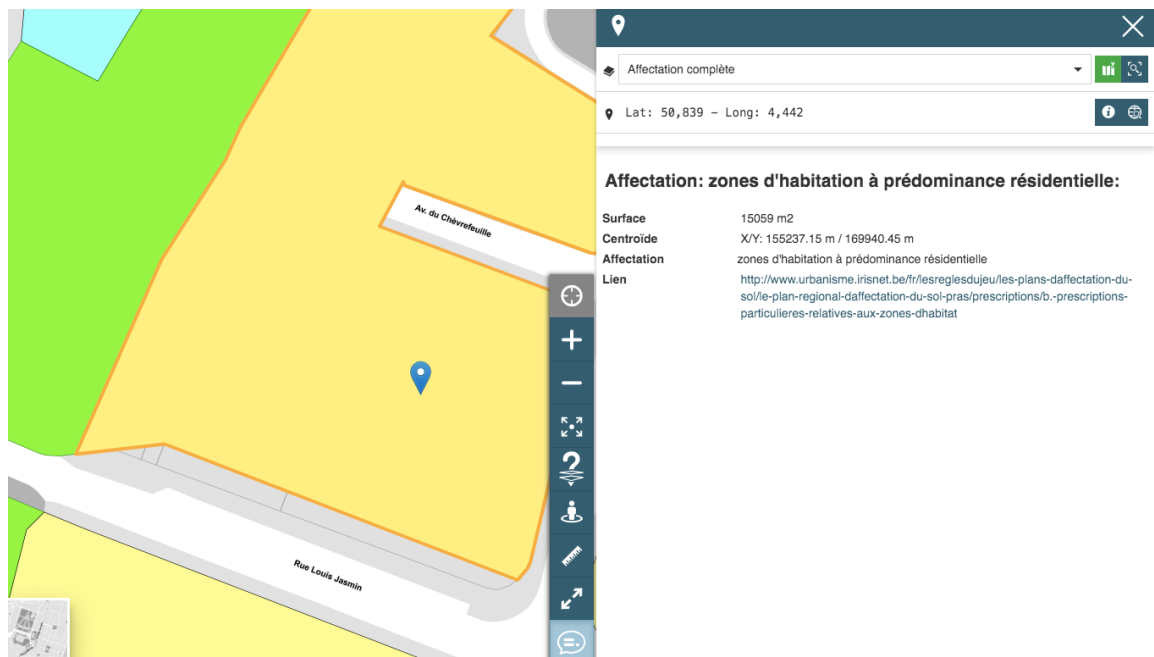
**Légende :** zone prospectée approximative de 2,76 km<sup>2</sup>, disponible sur : <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

## Annexe 5 : Rue L. Jasmin, 1200 Bruxelles



Légende : Photos prises le 4 août 2023 par Marie-Charlotte Verelst

F



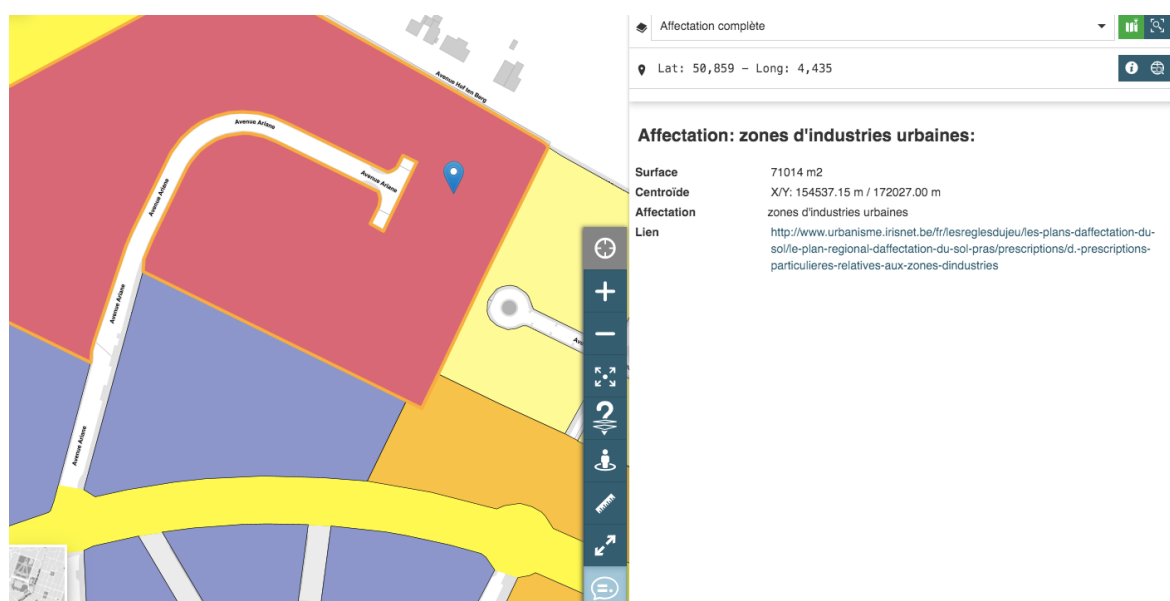
Légende : Plan Régional d'affectation du sol (PRAS), disponible sur <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

## Annexe 6 : Avenue Ariane, 1200 Bruxelles



Légende : Photos prise le 4 août 2023 par Marie-Charlotte Verelst

G



Légende : Plan Régional d'affectation du sol (PRAS), disponible sur <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

## Annexe 7 : Rue Saint-Lambert 141, 1200 Bruxelles



Légende : Terrain non-bâti, non-cultivé, non-clôturé mais avec une interdiction d'entrer.

## BIBLIOGRAPHIE

### Législation

#### Supranationale

- Déclaration universelle des droits de l'homme, signée à Paris le 10 décembre 1948.
- Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, signée à Rome le 4 novembre 1950 et du additionnel à cette Convention, signé à Paris, le 20 mars 1952, approuvés par la loi du 13 mai 1955, *M.B.*, 19 août 1955, *err.*, 29 juin 1961.
- Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, *J.O.U.E.*, L 206, 22 juillet 1992.

#### Nationale

- Const. art. 7*bis* et 16.
- C. civ., art. 544 et 2232, ancien.
- Nouveau C. civ., 3.1, 3.2, 3.21, 3.26, 3.43, 3.50, 3.51, 3.54, 3.58, et 3.67, §3, 3.118.
- Loi hypothécaire, art. 1.
- Loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux, abrogée.
- Loi du 26 mars 1971 sur la protection des eaux de surface contre la pollution, *M.B.*, 1<sup>e</sup> mai 1971, abrogée.
- Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, art. 98 et s.
- Code forestier wallon, art. 3, 14, 17, 20 et 21.
- Décret de la Région wallonne du 3 juin 2011 visant à modifier la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux, *M.B.*, 14 juin 2011.
- Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juin 1977 relative aux permis d'environnement, *M.B.*, 16 juin 1977.
- Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juin 2012 relative aux déchets, *M.B.*, 27 juin 2012.
- Décret de la Région wallonne du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, *M.B.*, 4 mars 2014.
- Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2019 relative à la gestion et à la protection des cours d'eau non navigables et des étangs, *M.B.*, 24 juin 2019.
- Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 2022 relatif à la mise en œuvre de la procédure de consultation transfrontière dans le cadre des demandes

de certificat ou de permis d'environnement, d'urbanisme ou de lotir et à l'affichage des décisions, *M.B.*, 19 mai 2022.

## **Étrangère**

### ***Allemande***

- Loi fondamentale allemande, du 23 mai 1949, art.14, al. 2.

### ***Française***

- Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, art. 2 et 17.
- Code de l'environnement L. 110-1.
- Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, *J.O.*, 9 août 2016.

### ***Italienne***

- Constitution italienne du 27 décembre 1947, art. 42, al. 2.

### ***Néerlandaise***

- Code civil néerlandais, art. 5.22, 5.48.
- Code pénal néerlandais, art. 138 et 461.

### ***Anglaise***

- Countryside and Rights of Way Act, 2000.

### ***Ecossaise***

- Land Reform (Scotland) Act 2003.

### ***Suédoise***

- Constitution suédoise du 1<sup>er</sup> janvier 1974, chapitre 2, article 18.
- Code pénal suédois (*brottsbalken*), chapitre 12, art. 2 et 4.

## Travaux préparatoires

### Belges

- Proposition de loi portant insertion du livre 3 “Les biens” dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc.*, ch., 2019, n° 0173/001.
- Projet de loi portant insertion du Livre 3 “Les biens” dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc.*, ch. 2018-2019, n° 54-3348/001.

### Étrangers

- ARES, E., BOLTON, P. et. SUTHERLAND, N., Commons Library Debate Pack on public access to nature, *House of commons*, n° CDP 2023/0107, 16 May 2023.
- Land Reform (Scotland) Act 2003, explanatory notes, disponible sur <https://www.legislation.gov.uk/asp/2003/2/notes/division/2>.

## Documents parlementaires

- Question de M.-M. Schyns, Parl. w, 2021-2022, n°51, disponible sur <https://www.parlement-wallonie.be>.

### Soft law

- Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols, Code wallon des bonnes pratiques, version 4, glossaire, disponible sur <https://sol.environnement.wallonie.be/home.html>,
- Scottish Outdoor Access Code, 2005, disponible sur <https://www.outdooraccess-scotland.scot>.

## Jurisprudence

### Supranationale

- C.J.C.E., arrêt *Kadi*, 3 septembre 2008, C-402/05 P et C-415/05 P, EU:C:2013:518.
- C.J.C.E., arrêt *Landelijke Vereniging tot Behoud van de Waddenzee and Nederlandse Vereniging tot Bescherming van Vogels c. Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij*, 7 septembre 2004, C:127/02, EU:C:2004:482.
- C.J.C.E., arrêt *Liselotte Hauer contre Land Rheinland-Pfalz*, 13 décembre 1979, C-44/79, EU:C:1979:290, point 7.

- Cour eur. D.H., arrêt *Hamer c. Belgique*, 27 novembre 2007.
- Cour eur. D.H., *Fredin c. Suède*, 22 janvier 1991.

## **Belge**

- C.C., 29 juillet 2010, n° 91/2010.
- Cass. (1<sup>er</sup> ch.), 27 mai 2021, R.G. n°C.20.0019.F, disponible sur <https://juportal.be/>.
- Cass., 24 septembre 2020, R.G. n° C.18.440.F, disponible sur <https://www.stradalex.com>.
- Cass. 20 mai 1983, *Pas.* 1983, I, p. 1057.
- Cass. 29 novembre 1962, *Pas.* 1963, I, p. 406.
- Cass. 11 avril 1958, *Pas.* 1958, I, p. 867.
- J.P. Renaix, 20 février 2007, cité par A. STASSEN, *Vademecum des communes pour la voirie communale*, Hombourg, Itinéraires Wallonie, 2015, p. 11.

## **Étrangère**

- Rechtbank Utrecht, 26 août 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BJ6044.

## **Sources doctrinales**

### **Monographies**

- BERNARD, N. et DEFRAITEUR, V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020.
- BERNARD, N., *Le droit des biens réformé*, Bruxelles, Larcier, 2020.
- BERNARD, N., *Précis de droit des biens*, Bruxelles, Anthémis, 2017.
- BURDON, P., *Earth Jurisprudence: Private Property and the Environment*, New York, Routledge, 2015.
- CANDEBURIE, A., *Propriété et domanialité publiques en Belgique. Essais de systématisation et d'optimisation du droit domanial belge*, Bruxelles, la Charte, 2013.
- CARETTE N. et JANSSENS, R., *Handboek goedenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021.
- COMTE, A., *Système de politique positive ou Traité de sociologie instituant la religion e l'humanité*, t.1, Paris, Anthropos, 1851.
- DUGUIT, L., *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*, Paris, La mémoire du droit, 1999.

- DURANT, I., *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017.
- GRUYAERT, D., *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Bruxelles, Intersentia, 2016.
- HANSENNE, J., *Les biens*, t. II, liv. 13, Bruxelles, Larcier, 1983.
- HANSENNE, J., *Les servitudes en droit privé*, Bruxelles, La charte, Coll. Droit et immobilier, 1994.
- KESTEMONT, L., *Handbook on legal Methodology - From objective to method*, Cambridge, Intersentia Ltd, 2018.
- LABELLE F. et DAMIEN, T., *Droit des sites et sols pollués : bilans et perspectives*, Paris, L'Harmattan, 2018.
- LECOCQ, P. et LEWALLE, P., *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, Bruxelles, Larcier, 2005.
- LECOCQ, P., *Manuel de droit des biens*, t. 1 : *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012.
- MATTEI, U. et QUARTA, A., *The Turning Point in Private Law: Ecology, Technology and the Commons*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing, 2018.
- OSTROM, E., *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, Cambridge University Press, 1990.
- PAVAGEAU, S., *Le droit de propriété dans les jurisprudences des juridictions suprêmes françaises, européennes et internationales*, Paris, L.G.D.J., 2006.
- PRIEUR, M., *Droit de l'environnement*, Paris, Dalloz, 2019.
- RÉMOND-GOUILLOUX, M., *Du droit de détruire*, Paris, PUF, 1989.
- RONSE J. et DE WILDE, L., *Schade en schadeloosstelling*, deel I, Gent, Story-Scientia, 1984.
- SAGAERT, V., BAECK, J., CARETTE, N., WYLLEMAN, A., LECOCQ, P. et MUYLLE, M., *Het nieuwe goedenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021.
- SAGAERT, V., *goedenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2021.
- SEAN C. et MORROW, K., *The Philosophical Foundations of Environmental law: Property, Rights and Nature*, London, Hart Publishing, 2004.
- STASSEN, A., *Vademecum des communes pour la voirie communale*, Hombourg, Itinéraires Wallonie, 2015.
- VAN DE VOORDE, J., *Burenrecht*, Brugge, die Keure, 2021.
- VAN NESTE, F., *Beginselen Van Belgisch Privaatrecht. 5 : Zakenrecht. 1 : Goederen, Bezit En Eigendom*, Bruxelles, Story-Scientia, 1990.

- VERBEKE, A.-L., TILLEMANN B. et SAGAERT, V., *Vermogensrecht in kort bestek*, 6<sup>e</sup> éd., Mortsel, Intersentia, 2020.

### **Contributions dans un ouvrage collectif**

- AUGUSTIN, J.-M., « L'histoire de la propriété et la protection de l'environnement », *L'environnement à quel prix*, E. Mackaay et H. Trudeau (dir.), Montréal, Thémis, 1995, p. 145 à 158.
- BERNARD, N., « Le droit de propriété », *Le nouveau droits des biens*, P. Lecocq, N. Bernard, I. Durant, B. Michaux, J. F. Romain et V. Sagaert (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020. p. 85 à 139.
- BERNARD, N., « Les limites de la propriété par les droits de l'homme », *La propriété et ses limites / Das Eigentum und seine Grenzen*, B. Winiger, M. Mahlmann, S. Clément et A. Kühler (dir.), Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, p. 55 à 131.
- BOUFFLETTE, S. « Troubles de voisinage et environnement : une histoire d'antagonismes et de complémentarités », *Entreprises, responsabilités et environnement*, N. Thunis et F. Tulkens (dir.), Malines, Kluwer, 2004, p. 7 à 39.
- BOUTONNET, M., « Le modèle du "commun" pour l'environnement », *Fonctions de la propriété et commun - Regards comparatistes*, A. Chaigneau (dir.), Paris, Société de législation comparée, 2017.
- BOUVAREL, L., « Biodiversité et droits de propriété : la forêt », *Biodiversité*, M. Falcque (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2012, p. 167 à 173.
- COENJAERTS, L., « Les troubles de voisinage : réforme et perspectives nouvelles » *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, N. Bernard et V. Defraiteur (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, p. 171 à 21.
- CORREIA, V., « L'adage *lex specialis derogat generali* : Réflexions générales sur sa nature, sa raison d'être et ses conditions d'application », *La mise en oeuvre de la lex specialis dans le droit international contemporain*, M. Ubéda-Saillard (dir.), Paris, Pedone, 2017, p. 29 à 53.
- DE CLIPPELE, M.-S., « Quel avenir pour les choses communes ? », *L'environnement, le droit et le magistrat*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 555 à 584.
- DESPRET, A., « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *Le droit des biens réformé*, N. Bernard (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2020, p. 81 à 155.

- ERNEUX P.-Y., et VON KUEGELGEN, M., « L’ancrage de l’ordre public environnemental dans le droit privé des contrats immobiliers », *Le défi du notaire/De uitdaging voor de notaris*, Ch. Aughuet *et al.* (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2011, p. 491 à 554.
- ERNEUX, P.-Y., « La servitude environnementale en droit belge », *D’urbanisme et d’environnement*, Ch.-H. Born et F. Jongen (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 615 à 636.
- GRIMONPREZ, B., « La fonction environnementale de la propriété », *Droits de propriété environnementaux*, M. Falque (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2022, p. 313 à 333.
- GRIMONPREZ, B., « Le voisinage à l’aune de l’environnement », *Variations sur le thème du voisinage*, J.-P. Tricoire (dir.), Marseille, PUAM, 2012, p. 141 à 157.
- HAUMONT, F., « Le droit fondamental à la protection de l’environnement dans la Convention », *L’environnement, objet d’un droit fondamental, numéro spécial de la revue Amén.-Env.*, F. Haumont, M. Delnoy, M. Fallon, J.-F. Neuray et M. Pallemarts (dir.), Waterloo, Kluwer, 2008, p. 9 à 55.
- LAGASSE, D., « Les diverses voiries et leur régime », *Droit de la voirie. Droit de la domanialité publique*, 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2019, p. 239 à 308.
- LAMOTTE, H., « Rapport général », *Biodiversité*, M. Falque (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2012, p. 533 à 544.
- MEKKI, M., « L’avenir de l’environnement et le droit des biens », *L’avenir du droit des biens*, R. Boffa (dir.), Paris, LGDJ, 2016, p. 181 à 207.
- NEURAY, J.-F., « La mise en œuvre de l’ordre public écologique en droit belge », *L’ordre public écologique – Towards an ecological public order – Colloque de Dijon des 6 et 7 février 2003*, M. Boutelet et J.-C. Fritz (dir.), Bruylant, Bruxelles, p. 225 à 265.
- NEURAY, J.-M. et PALLEMAERTS, M., « L’environnement et le développement durable dans la Constitution belge », *L’environnement, objet d’un droit fondamental, numéro spécial de la revue Amén.-Env.*, F. Haumont, M. Delnoy, M. Fallon, J.-F. Neuray et M. Pallemarts (dir.), Waterloo, Kluwer, 2008, p. 131 à 166.
- PARISE, A., « Preliminary Reflections on Paradigms, Ownership, and Ecology », *Sustainability and Private Law*, B. Akkermans et G. van Dijck (dir.), La Haye, Eleven International Publishing, 2020, p. 17 à 36.

- ROUSSIEAU, C., « Classifications des biens » *Le nouveau droit des biens*, N. Bernard, I. Durant, P. Lecocq, B. Michaux, J.-F. Romain, V. Sagaert (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 65 à 84.
- ROUSSIEAU, C., « Le nouveau droit de propriété », *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, N. Bernard et V. Defraiteur (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 111 à 142.
- SAGAERT, V. « Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na tweehonderd jaar Burgerlijk Wetboek », *Zakenrecht*, P. Lecocq, B. Tilleman et A. Verbeke (dir.), Bruges, die Keure, 2005, 43 à 85.
- SAGAERT, V., « Property Law, Contract Law and Environmental Law: Shaking Hands with the (Historical) Enemy », *Contract and Property with an Environmental Perspective in Property Law Series*, S. Demeyere et V. Sagaert (dir.), Antwerpen, Intersentia, 2020, p. 1 à 29.
- TARDIEU-GUIGUES, É., « Biodiversité et droit des biens », *Études en l'honneur du professeur Marie Laure Mathieu*, Ch. Albiges, R. Boffa, C. Hugon et L.-F. Pignarre (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2019, p. 783 à 802.
- TREBULLE, F.-G., « L'environnement et le droit des biens », *Le droit et l'environnement : journées nationales*, t. XI/Caen, Paris, Dalloz, 2010, p. 85 à 115.
- VON KUEGELGEN, M., « L'ordre public environnemental existe-t-il ? », *Entre tradition et pragmatisme, Liber amicorum Paul Alain Foriers*, P. Foriers, R. Jafferali et E. Van den Haute (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 815 à 848.

### **Périodiques**

- AKKERMANS, B., « Duurzaam goederenrecht : naar een herijking van ons goederenrechtelijk stelsel ? », *TPR*, 2018, n° 11, p. 1437 à 1470.
- BAILLEUX A. et OST, F., « Six hypothèses à l'épreuve du paradigme croissanciel », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, 2016, n° 2, p. 27 à 53.
- BÉGIN, L., « La revendication écocentriste d'un droit de la nature », *Laval théologique et philosophique*, 1992, p. 397 à 413.
- BERNARD, N. et DEFRAITEUR, V., « La réforme 2020 du droit des biens – La modernisation dans la continuité (1<sup>e</sup> partie) », *J.T.*, 2020, p. 413 à 420.
- BERNARD, N., « Divers — L'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens et le « droit d'échelle » », *J.T.*, 2021, n° 29, p. 570 et 571.

- BERNARD, N., « La théorie de la propriété fonction sociale pour sortir de la crise du logement ? », *Signes des temps*, 2009, n° 4, p. 10 à 13.
- BOCCON-GIBOD, T., « Duguit, et après ? Droit, propriété et rapports sociaux », *Revue internationale de droit économique*, 2014, n° 3, p. 285 à 300.
- CROZES, A., « Les droits réels au service de l'intérêt environnemental : entre démembrements et obligations consenties » *Droit et Ville*, 2018, n° 2, p. 183 à 191.
- DE OST, E., « La lutte contre la vacance immobilière : le point de vue des propriétaires », *Le nouveau code bruxellois du logement en débat(s)*, N. Bernard et A. Mahoux (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 171 à 187.
- DE SAEDELEER, N., « Droits fondamentaux et protection de l'environnement dans l'ordre juridique de l'UE et dans la CEDH », *R.E.D.C.*, 2011, n° 1, p. 25 à 51.
- DE STAERCKE, J. « Eigendomskwesities met betrekking tot (kleine) openbare wegen », *T.Agr.R.*, 2013, p. 53 à 74.
- DOREMUS, H., « Climate Change and the Evolution of Property Rights », *UC Irvine Law Review*, 2011, p. 1091 à 1124.
- EMERICH, Y., « Contribution à une étude des troubles de voisinage et de la nuisance : la notion de devoirs de la propriété », *Les Cahiers de droit*, 2011, n° 52, p. 3 à 36.
- EMERICH, Y., « Vers une reconceptualisation du droit des biens face aux défis environnementaux », *Revue du notariat*, 2017, p. 321 à 356.
- GAIDET, N. et AUBERT, S., « Écologie et régulation des relations homme-faune : repenser la conservation de la biodiversité par les Communs », *VertigO*, n° 1, 2019, p. 1 à 32.
- GARIEPY-GIROUARD, E., « Le libre accès à la nature : un droit à inscrire dans la loi », *Relations*, 2020, n° 806, p. 38 à 39.
- GIRAULT, C., « Le droit d'accès à la nature en Europe du Nord : partage d'un capital environnemental et construction d'un espace contractuel », *VertigO*, hors-série n° 29, mars 2018, p. 1 à 28.
- GOSEWINKEL, D., « Introduction. Histoire et fonctions de la propriété », *Revue d'histoire moderne & contemporaine*, 2014, n° 1, p. 7 à 25.
- GRIMONPREZ, B., « Les contributions du droit des biens à la préservation du vivant. Les apports du droit privé à la protection de l'environnement », *Mare et Martin*, 2022.
- GRIMONPREZ, B., « Servitudes et contrats : instruments de protection des espaces naturels et agricoles », *Droit et Patrimoine*, 2012, p. 56 à 67.

- GRUYAERT, D., « Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid », *R.D.C.-T.B.H.*, 2021, n° 10, p. 495 à 550.
- GUIBET LAFAYE, C., « Récuser le commun pour justifier la propriété privée », *Revista Portuguesa de Filosofia*, 2016, p. 1231 à 1251.
- GUTWIRTH, S., « Les communs : avec, malgré ou contre le droit ? », *J.T.*, 2022, n° 33, p. 582 à 594.
- HARDIN, G., « The Tragedy of the Commons », *Science*, n° 162, 1968, p. 1243 à 1248, disponible sur <http://www.jstor.org/stable/1724745>, consulté le 23 juillet 2023.
- HELLER, M., « The Tragedy of the Anticommons: A Concise Introduction and Lexicon », *The Modern Law Review*, vol. 76, 2013, p. 6 à 25.
- JÉGOUZO, Y., « Propriété et environnement », *Defrénoi*, 1994, p. 449 à 468.
- JOLIVET S. et BLIN-FRANCHOMME, M.-P., « Sites et sols pollués : enjeux d'un droit, droit en jeu(x) », *Revue Juridique de l'Environnement*, n° 4, 2010, p. 776.
- KARP, J., « A Private Property Duty of Stewardship: Changing Our Land Ethic », *Environmental Law*, 1993, n° 3, p. 735 à 762.
- LAVILLE, B., « L'ordre public écologique. Des troubles de voisinage à l'aventure de l'anthropocène », *Archives de philosophie du droit*, 2015, n° 1 p. 317 à 336.
- LAVOREL, S., « Le rôle des juges dans l'émergence d'une responsabilité climatique des États », *Revue juridique de l'environnement*, 2021, n° 1, p. 37 à 62.
- LECOCQ P. et POPA, R., « Examen de jurisprudence (2000 à 2020) - Les biens - Première partie : Dispositions générales - Classifications des biens - Propriété », *R.C.J.B.*, 2021, p. 632 et 633.
- LEFEBVRE, V., « Urgence climatique, quel rôle pour les juges et la justice ? », *La Revue Nouvelle*, 2019, n° 8, p. 66 à 72.
- LIDSKOG R. et ELANDER, I., « Le développement durable en Suède : la rhétorique, les politiques et la pratique », *Télescope*, 2011, n° 2, p. 71 à 91.
- LUCY W. et MITCHELL, C., « Replacing Private Property: The Case for Stewardship », *Cambridge Law Journal*, 1996, p. 566 à 600.
- MARTIN, G.-J. « Pour l'introduction en droit français d'une servitude conventionnelle ou d'une obligation *propter rem* de protection de l'environnement », *RJE*, 2008, n° spécial, p. 123 à 131.
- MISONNE, D., « La définition juridique des communs environnementaux », *Annales des Mines - Responsabilité et environnement*, 2018, n° 4, p. 5 à 9.

- OST F., MISONNE D. ET DE CLIPPELE M.-S., « Propriété et biens communs », *Archiv für Rechts-und Sozial- philosophie*, 2016, p. 131 à 172.
- PÂQUES M. et CHARNEUX, S., « Du quota d'émission de gaz à effet de serre », *Revue Européenne de Droit de l'Environnement*, 2004, p. 266 à 278.
- PEARLMAN HOUGIE D. J. et DICKINSON, J. E., « The right to roam – What's in a name? Policy development and terminology issues in England and Wales, UK », *European Environment Eur. Env.*, 2000, n°10, p. 230 à 238.
- PETEL, M. « La nature : d'un objet d'appropriation à un sujet de droit. Réflexions pour un nouveau modèle de société », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, 2018, n° 1, p. 207 à 239.
- REVET, T., « Les quotas d'émission de gaz à effet de serre », *Recueil Dalloz*, 2005, n° 38, p. 2632 et s.
- SAGAERT, V. et DEMEYERE, S., « Le droit des biens et le droit de l'environnement : vers une réconciliation ? », *J.T.*, 2019, n° 16, p. 313 à 323.
- SANDELL, K. « Friluftsliv et allemansrätt : "vie au grand air" et droit universel d'accès à la nature en Suède : Identité, démocratie et inspiration éco-politique », *Deshima : Revue D'histoire Globale des Pays du Nord*, 2012, n° 6, p. 17 à 36.
- SCHMELZER, M., « The growth paradigm: History, hegemony, and the contested making of economic growthmanship », *Elsevier - Ecological Economics*, 2015, n° 118, p. 262 à 271.
- STASSEN, A., « Comment NTF interprète erronément le Nouveau droit des biens », *Chemin faisant*, 2021, n° 37.
- STEELE, J., « Private law and the environment: nuisance in context », *Legal Studies*, 1995, p. 237 et 238.
- STÉNS N. et SANDSTRÖM, C., « Divergent interests and ideas around property rights: the case of berry harvesting in Sweden », *Forest Policy and Economics*, 2013, n. 13, p. 56 à 62.
- Tous à pied, « Pour une forêt accessible à tous », *TAP DU PIED - Balises pour des trajets à pied efficaces, sûrs et confortables*, novembre 2022.
- TREBULLE, F.-G., « Les titres environnementaux », *Revue juridique de l'environnement*, 2011, n° 2, p. 203 à 226.
- VAN DER WALT, A. J., « The effect of environmental conservation measures on the concept of landownership », *South African Law Journal*, 1987, p. 469 à 479.

- VAN WAEYENBERGE S. et EYBEN, S., « CAPSULE : Question écrite du 20/07/2022 de SCHYNS Marie-Martine à BORSUS Willy », *MA TERRE, MES BOIS... la lettre d'information trimestrielle des propriétaires ruraux de Wallonie*, 2022, n° 30, p. 6.
- VON PLAUE, F., « L'allemansrätt ou une conception particulière du droit de propriété en droit suédois », *Revue internationale de droit comparé*, 2005, n° 57, p. 921 à 941.
- WILMS, W., « De botsing der systemen in het Belgische verbintenissenrecht. Naar een structurele analyse van de 'goede trouw' », *Jura Falc.* 1980-81, p. 9 à 27.
- YERNAULT, D., « Vers une obligation généralisée d'indemniser la réglementation de la propriété ? Le projet d'article 3.67 du nouveau code civil, une disposition bien incongrue », *A.P.T.*, 2019, n° 2-3, p. 131 à 200.
- X, « Circuler en forêt : quelle réglementation ? », *INFOR'IDée*, 2016, n° 2, p. 7.

## Ressources électroniques

- ABECASSIS, E., « Le droit de libre accès à la nature, c'est quoi ? », disponible sur <https://www.terdav.be>, 26 septembre 2018.
- BACHELET, M., « Le HCDH et les changements climatiques », disponible sur <https://www.ohchr.org/fr>, 9 septembre 2019.
- CLARK, D., « Number of people per square kilometer in the United Kingdom in 2021, by region », disponible sur <https://www.statista.com>, 3 juillet 2023.
- DAVIES, A., « Permissive to public: know your pathways », disponible sur <https://www.cpre.org.uk>, s.d., consulté le 25 juillet 2022.
- DE CET BERTIN, C., « Les conceptions de la propriété de l'Antiquité romaine aux temps modernes », *SEQUEDM sur la propriété – Séminaire 1 – Histoire de la pensée*, disponible sur <https://www.umar-amure.fr>, 11 juillet 2012.
- DE CLIPPELE, M.-S., « Logique de durabilité dans le nouveau droit des biens », disponible sur <https://www.jubel.be/fr/>, 10 mars 2023.
- De la RENAUDIE, V., « Guide des infractions environnementales : Respecter les règles pour protéger l'environnement », disponible sur <https://environnement.brussels>, mars 2019.

- Department for Environment, Food & Rural Affairs, Natural England, and Trudy Harrison, « Press release: Nature recovery projects to boost wildlife and access to nature », disponible sur <https://www.gov.uk>, 20 juillet 2023.
- Documentation patrimoniale - Service Public Fédéral finance, « Caractéristiques des parcelles cadastrales – droits des personnes physiques », disponible sur <https://www.belgium.be>, 17 décembre 2021.
- DWERRYHOUSE, S., « In Focus: permissive paths – what landowners need to know », disponible sur <https://www.cla.org.uk>, 28 novembre 2022.
- HELLIWELL, J. F., LAYARD, R., SACHS, J. D., DE NEVE, J.-E., AKNIN, L. B. et WANG, S., « World Happiness Report 2022 », *New York: Sustainable Development Solutions Network*, 2022.
- HORTON, H., « UK wildlife campaigners call for legal right to access nature for all », disponible sur <https://www.theguardian.com>, 21 février 2022.
- LAFARGUE P. et GUYOT, Y., « La propriété, origine et évolution », disponible sur <https://www.marxists.org/francais/lafargue/works/1890/propriete/4.htm>, *s.d.*, consulté le 20 décembre 2022.
- LANDTSHEERE, E., « Rectification des faits : Réforme du droit des biens », disponible sur <https://www.teamjustitie.be/fr/francais/>, 27 août 2021.
- LEMOINE, M., « Du bon usage du sentier », disponible sur <https://cercles-naturalistes.be>, *s.d.*, consulté le 4 août 2023.
- MEKKI, M., « L'évolution des limites apportées au droit de propriété : l'exemple des enjeux environnementaux », disponible sur <https://mustaphamekki.openum.ca/>, *s.d.*, consulté le 5 juillet 2023.
- Ministre de l'Agriculture, en forêt de la Ruralité, de l'Environnement et du Tourisme, « Circulation en forêt, Partager le bon sens », disponible sur <http://environnement.wallonie.be/>, 20 juin 2020.
- PAUWELS, V., « Réforme du code civil : le droit de propriété moins « absolu » ? », disponible sur <https://www.snpc-nems.be>, 9 septembre 2021.
- PONCHAUT, A., « La réforme du droit des biens est entrée en vigueur », disponible sur <https://www.uvcw.be/>, 3 septembre 2021.
- ROY, G., « Scandinavie : L'accès libre à la nature », disponible sur <https://www.espaces.ca>, 17 juin 2022.

- Service public de Wallonie (SPW), « Occupation du sol en Wallonie - WALOUS 2019 », disponible sur <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>, 10 septembre 2020.
- SLAUTSKY, E., « Le droit administratif, entre garant et frein de la lutte contre le changement climatique », disponible sur <https://www.chemins-publics.org>, 19 décembre 2022.
- STASSEN, A., « Prescription extinctive des chemins et sentiers après l'arrêt de cassation du 27.5.2021 », disponible sur <https://chemins.be>, *s.d.*, consulté le 3 août 2023.
- Terre en Vue, « La servitude environnementale - projet de contenu », disponible sur [https://terre-en-vue.be/IMG/pdf/10.\\_projet\\_de\\_servitude\\_environnementale.pdf](https://terre-en-vue.be/IMG/pdf/10._projet_de_servitude_environnementale.pdf), *s.d.*, consulté le 3 juillet 2023.
- VALGUARNERA, V., « Access to Nature between Ideology and Law – Summary », disponible sur <https://www.academia.edu>, *s.d.*, consulté le 20 décembre 2022.
- VAN WAHEYENBERGE, S., « Les gens ont-ils le droit de passer sur votre propriété privée? », disponible sur <https://www.snpc-nems.be>, mai 2021.
- VASSEUR, V., « Incendies en Grèce : les émissions de carbone atteignent des sommets pour un mois de juillet », disponible sur <https://www.radiofrance.fr/franceinter>, 26 juillet 2023.
- X, « A simple guide to Scottish access rights », disponible sur <https://www.ramblers.org.uk>, *s.d.*, consulté le 29 juillet 2023.
- X, « artikel 461 wetboek van strafrecht », disponible sur <https://www.boete.nu>, *s.d.*, consulté le 29 juillet 2023.
- X, « Atlas des chemins vicinaux », disponible sur <https://www.itineraireswallonie.be/index.php>, *s.d.*, consulté le 3 août 2023
- X, « Boek 5 Artikel 22 (5:22 BW) », disponible sur <https://wetboekplus.nl>, *s.d.*, consulté le 29 juillet 2023.
- X, « Comparaison entre deux pays : Belgique et Suède », disponible sur <https://www.donneesmondiales.com>, *s.d.*, consulté le 5 août 2023.
- X, « Eigendom van onroerende zaken (Titel 3, Boek 5 B.W.) », disponible sur <https://lawyru.nl>, 25 juin 2022.
- X, « Enclosure », disponible sur <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/>, juin 2018.

- X, « Every Person in Scotland Mapped - Winner of the British Cartographic Society - OS OpenData Award 2016 », disponible sur <https://maps.gisforthought.com/cartography/>, *s.d.*, consulté le 29 juillet 2023.
- X, « Féodalité », disponible sur <https://fr.wikipedia.org>, *s.d.*, consulté le 20 décembre 2022.
- X, « Intempéries. En Chine, il est temps de parler du changement climatique », disponible sur <https://www.courrierinternational.com>, 9 août 2023.
- X, « L’allemansretten ou le droit d’accéder librement à la nature », disponible sur <https://www.rtb.be>, 9 novembre 2022.
- X, « L’échec de la COP26, l’échec des leaders mondiaux », disponible sur <https://www.amnesty.fr>, 15 novembre 2021.
- X, « La crise climatique : une affaire de droits humains », disponible sur <https://www.amnesty.be>, *s.d.*, consulté le 10 août 2023.
- X, « Landscape and outdoor access », disponible sur <https://www.gov.scot>, *s.d.*, consulté le 29 juillet 2023.
- X, « Le droit de l’environnement », disponible sur <https://www.actualitesdroitbelge.be>, 24 août 2014.
- X, « Le projet de Total en Ouganda, un « désastre » pour la population locale, selon Human Rights Watch », disponible sur <https://www.lemonde.fr>, 10 juillet 2023.
- X, « PAC on Web », disponible sur : <https://agriculture.wallonie.be/accueil>, *s.d.*, consulté le 8 août 2023.
- X, « Qu’est-ce qu’un chemin ou sentier inconnu », disponible sur <https://chemins.be>, *s.d.*, consulté le 3 août 2023.
- X, « Qu’est-ce qu’un corridor écologique ? », disponible sur <https://www.trameverteetbleue.fr/>, *s.d.*, consulté le 5 août 2023.
- X, « Quand faut-il un permis d’urbanisme ? », disponible sur <https://urbanisme.irisnet.be>, *s.d.*, consulté le 26 décembre 2022.
- X, « Rights of way and accessing land », disponible sur <https://www.gov.uk>, *s.d.*, consulté le 25 juillet 2023.
- X, « Surface agricole », disponible sur <https://agriculture.wallonie.be/accueil>, 28 février 2023.
- X, « The Land Reform Act – Legal », disponible sur <https://www.outdooraccess-scotland.scot>, 10 janvier 2023.

- X, « The Scottish Outdoor Access Code », disponible sur <https://www.mygov.scot>, 3 mai 2018
- X, « What are Permissive paths », disponible sur <https://www.essexarearamblers.co.uk>, *s.d.*, consulté le 25 juillet 2022.
- X, « Woluwe-Saint-Lambert : 300 à 400 personnes occupent un bâtiment sur l'avenue Ariane », disponible sur : <https://bx1.be>, 21 février 2023.
- X, Atlas des voiries vicinales de 1841 – Série (consolidée sur la Wallonie) - Résumé, disponible sur <https://geoportail.wallonie.be/home.html> , consulté le 28 juin 2023.

## **Autres**

### **Documents internes**

- DE CLIPPELE, M.-S., « La propriété dans son environnement », power point d'une conférence.
- GRUYAERT, D., *Duurzaamheid in het goederenrecht*, powerpoint presentation, 16 décembre 2021, slide 26.
- VAN WAEYENBERGE, S., « Vademecum du représentant des propriétaires - Comité de concertation local - Actualisation des atlas vicinaux », document interne à l'association NTF, hiver 2017.
- X, « Chemins et sentiers forestiers en péril », document interne à l'association NTF.
- X, « La liberté de circuler où l'on veut est un concept old fashion », document interne à l'association NTF.
- X, « Le droit à la nature ou le droit de la Nature ? Ou la surutilisation de l'accès à la nature », document interne à l'association NTF.

### **Mémoires**

- VINCENT, R., « Le régime juridique de la gestion des sols pollués en Région wallonne et son application en droit de la responsabilité », *Faculté de droit et de criminologie*, Université catholique de Louvain, 2016. Prom. : Haumont, Francis.

### **Sites web**

- <https://chemins.be/>.
- <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>.

- <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>
- <https://ntf.be>.
- <https://www.tousapied.be>.
- <https://www.citydev.brussels/fr>
- <https://www.outdooraccess-scotland.scot/>

### **Communications lors de colloques**

- DE CLIPPELE, M.-S., « Les choses communes dans le nouveau Code civil belge imprégnées d'une logique de durabilité. », *communication à un colloque : Le(s) commun(s) en droit de l'environnement : droit des communs, droit commun et droit hors du commun*, (Bordeaux, du 27/10/2021 au 29/10/2021).

### **Entretiens**

- Entretien avec Dorothy Gruyaert – Professeure à la KUL, jeudi 15 décembre 2022.
- Entretien avec Séverine Van Waeyenberge - Secrétaire Générale NTF, mardi 9 mai 2023.
- Entretien avec Florian Vanhamme - Architecte du Paysage Tous à pied, lundi 22 mai 2023.
- Entretien avec Marie-Sophie de Clippele, Professeure à l'université Saint-Louis, vendredi 7 juillet 2023.
- Entretien avec Albert Stassen, Président de Chemins de Wallonie, mardi 1<sup>er</sup> août 2023.

### **Rapports**

- GRANDJEAN, M., ROUSSEAUX V. et HANIN, Y., « L'occupation du sol et l'urbanisation », Ministère de la Région wallonne - Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement, Rapport analytique sur l'état de l'environnement wallon 2006-2007, 2007.
- Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2019). *Durabilité et pauvreté*. Contribution au débat et à l'action politiques. Rapport bisannuel 2018-2019. Bruxelles : Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale.

### Définitions dans des dictionnaires en ligne

- X, « Dictionnaire Larousse - Environnement », *s.d.*, disponible sur <https://www.larousse.fr>, consulté le 26 mai 2023.
- X, « Dictionnaire Larousse - Nuisance », disponible sur <https://www.larousse.fr>, *s.d.*, consulté le 2 août 2023.

### Peinture

- E. DELACROIX, *La liberté guidant le peuple*, 1830, [peinture], Musée du Louvre, Paris, France.



