

Après la législation sur le bail à ferme, c'est la matière du droit des biens (servitudes, propriété, relation de voisinage etc...) qui subit une réforme en profondeur. Les nouvelles dispositions du Code civil qui traitent la matière entreront en vigueur le 1^{er} septembre prochain. La thématique est vaste et ne saurait être traitée en un seul article. Nous relèverons, au fil de plusieurs contributions écrites, les nouveautés susceptibles de concerner les exploitations agricoles.

Cette première approche abordera une question concrète qui nous a déjà été soumise à plusieurs reprises et face à laquelle les praticiens restaient quelque peu désemparés :

L'hypothèse est simple : un agriculteur occupe depuis « des temps immémoriaux » un terrain dont il n'est pas propriétaire et... dont le propriétaire n'est pas connu. Il arrive en effet que le cadastre ne parvienne pas à éclairer sur l'identité du propriétaire ; ce qui peut mener à une situation de blocage.

Cultivant le terrain depuis plus de 30 ans alors qu'il n'existe pas de propriétaire connu, l'exploitant souhaite légitimement bénéficier de la prescription acquisitive prévue par le code civil (appelée aussi usucapion) qui est un mode légal d'acquérir la propriété par le biais d'une possession continue, paisible, publique et non équivoque¹. Sauf que... jusqu'ici, il n'est pas possible de prendre l'initiative d'une procédure pour faire constater en justice l'écoulement du délai. En d'autres mots, l'agriculteur occupant ne peut pas, en l'absence de revendication dans le chef du propriétaire (et a fortiori en l'absence du propriétaire), saisir uni-

Réforme du droit des biens : quels changements ?

Le nouveau Code précise explicitement que les « choses sans maître », c'est-à-dire sans propriétaire peuvent être appropriées par usucapion.



latéralement² le juge et demander à être reconnu propriétaire de la parcelle suite à sa possession trentenaire. Il doit donc attendre que le vrai propriétaire se manifeste pour pouvoir lui opposer la prescription³ !

La situation était donc inextricable pour ceux qui sont en présence de propriétaires « fantômes ».

Sensibles à cette difficulté quelques tribunaux ont récemment adopté une jurisprudence dissidente. Celle-ci a ainsi eu le mérite d'inspirer les auteurs de la réforme Code civil.

Nouvelle perspective

Ainsi, le projet de loi expose que « dans la situation d'un titulaire dépossédé inconnu ou introuvable, voire d'un immeuble n'ayant jamais eu de propriétaire, le possesseur pourra désormais agir en justice, le cas échéant contre l'Etat en vertu de l'article relatif aux biens immobiliers sans maître ». (Projet de Loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, Doc. Parl., Chr. Repr., sess ord. 2018-2019, n° 54-3348/001, p. 64).

L'article 3.26 du nouveau Code civil prévoit désormais que la prescription acquisitive peut être constatée par décision de justice, que le possesseur soit demandeur ou défendeur et surtout

que le « vrai » propriétaire soit connu ou non.

Le nouveau Code précise dorénavant explicitement que les « choses sans maître » c'est-à-dire sans propriétaire peuvent être appropriées par usucapion (article 3.43 al.2).

A notre sens, il sera donc possible d'agir contre l'Etat afin de faire constater la prescription acquisitive d'un bien immeuble. En effet, l'article 3.66 précise que « les biens immeubles sans maître appartiennent à l'Etat ».

Le Code civil permet aussi de faire constater l'usucapion aux termes d'un accord entre le titulaire dépossédé (c'est-à-dire le vrai propriétaire) et le possesseur ou encore au moyen d'une déclaration unilatérale faite par le propriétaire dépossédé. Ces hypothèses seront évidemment plus rares puisqu'elles impliquent que le vrai propriétaire soit identifié et qu'il reconnaisse l'usucapion.

Enfin, on notera que tout jugement constatant l'usucapion devra être transcrit dans les registres du bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

Deux délais de prescription

Le délai de prescription acquisitive est de 10 ans⁴ (article 3.27 du Code civil

nouveau). La loi prévoit cependant un tempérament : si le possesseur est de mauvaise foi¹ lors de son entrée en possession, le délai est allongé à 30 ans.

Une prescription avec un effet rétroactif

Le droit de propriété sera considéré acquis depuis le premier jour de la prescription. Dans l'exemple qui nous occupe, le terrain agricole sera censé avoir appartenu à l'agriculteur occupant depuis le commencement de la prescription. Il ne devra donc pas restituer « les fruits » (c'est-à-dire tout ce qui a été généré par le bien). Par ailleurs, tous les droits réels (comme par

exemple une servitude ou un usufruit) qu'il aurait créés sur le bien sont ratifiés a posteriori.

Conclusions

Espérons que cette modification législative déblocuera bon nombre de situations qui demeureraient jusqu'ici précaires et incertaines, face à des propriétaires dont la trace a disparu depuis des décennies.

Déborah STACHE

Avocate au barreau de Charleroi

¹Un simple détenteur ne peut évidemment pas invoquer la prescription.

²C'est-à-dire sans qu'il existe un conflit entre plusieurs personnes sur la qualité de propriétaire du bien.

³« sauf en cas de litige contre le propriétaire originaire et le possesseur, aucun jugement ne peut établir la prescription » (HANSENNE, Les biens, Précis, n° 479).

⁴Dans l'ancien code civil, le délai de prescription en cas de bonne foi, variait de 10 à 20 ans selon que le vrai propriétaire avait ou non son domicile dans le ressort de la Cour d'appel où se trouvait le bien acquis par prescription.

⁵Selon le Code civil, le possesseur est de bonne foi « s'il peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il possède ». Par exemple, le possesseur qui a reçu le bien en héritage ou par donation et qui se croit par conséquent propriétaire alors qu'en réalité il n'appartenait pas à celui qui a fait le legs.

Arrivée du printemps, promeneurs et mise en pâture : comment encourager le respect ?

Récemment, la FUGEA a été interpellée par des membres qui s'inquiètent des conséquences de l'augmentation du nombre de promeneurs dans les campagnes en raison des mesures sanitaires actuelles qui interdisent les voyages « non essentiels ». En effet, nos membres constatent que certaines personnes n'ont souvent pas conscience des perturbations qu'elles causent : les chiens promenés sans laisse et qui finissent par courir après le bétail peuvent causer des problèmes de santé plus ou moins graves chez les animaux, le parage sur les chemins non prévus à cet effet est très gênant pour le passage des tracteurs, etc.

La FUGEA a dès lors pris contact avec les associations¹ qui promeuvent la mobilité douce. Toutes sont conscientes de cette situation et souhaitent soutenir la FUGEA dans ses préoccupations. La collaboration a été constructive. Plusieurs pistes de solutions ont été proposées ou sont déjà prévues avant l'arrivée du printemps et les vacances de Pâques :

- Mettre à disposition des agriculteurs une affichette rappelant que les chiens doivent être tenus en laisse partout, y compris sur les sentiers longeant ou traversant les prairies. Cette affichette, format A4 en couleur, est à plastifier et à apposer sur un écriteau le long des prairies. Pour commander une affichette, prenez contact avec Emilie Guillaume : eg@fugea.be (0499 / 75 57 55).
- Pour éviter le parage gênant sur des chemins de campagne : les communes disposent généralement d'un stock de panneaux E 1 (stationnement interdit) ou E 3 (arrêt et stationnement interdit) sur pied (et donc facilement transportable). Il suffit que les agriculteurs incommodés dans leur travail par ce stationnement gênant contactent leur commune pour cibler des endroits où cela se produit de manière récurrente, afin que les communes y déposent ce type de panneaux. Si ces panneaux n'ont pas d'effet, la police peut aussi

verbaliser le stationnement gênant sur simple appel de l'agriculteur concerné.

- Communication active auprès des promeneurs : mises en ligne de la charte du promeneur par l'association Tous à Pied : <https://www.tousapied.be/articles/charte-du-bon-promeneur/> ou encore par les 12 recommandations d'itinéraires Wallonie aux promeneurs figurant au bas de la page d'accueil du site d'itinéraires Wallonie : www.balnam.be

Emilie Guillaume



tous à pied



¹Associations partenaires :