

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

Image d'un bien immobilier

Lecroart, Elodie

Published in:
Forum de l'immobilier

Publication date:
2021

Document Version
le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):

Lecroart, E 2021, 'Image d'un bien immobilier: peut-on l'exploiter sans l'accord du propriétaire et de l'architecte ?', *Forum de l'immobilier*, numéro 39, pp. 2-3.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

jours joindre à sa possession celles de ses prédécesseurs¹².

4. Mesures transitoires

Ces dispositions du livre 3 entrent en vigueur au 1^{er} septembre 2021¹³. S'agissant d'une modification des délais, il faut avoir égard aux mesures transitoires. Les droits acquis par prescription avant cette date le restent. Quant au délai de prescription courant à l'entrée en vigueur du livre 3, les nouveaux délais s'appliquent au 1^{er} septembre 2021, sans pouvoir prolonger le délai applicable avant la nouvelle loi. En d'autres termes, et à titre d'exemple, si un délai trentenaire a commencé à courir en 1995, il prendra fin en 2025. Par contre, s'il a commencé à courir en 2015, il prendra fin le 1^{er} septembre 2031¹⁴ si la présomption de bonne foi n'est pas renversée.

5. Une action en reconnaissance

Le livre 3 innove en son article 3.26 qui précise que la prescription acquisitive est

constatée en justice, « le possesseur étant demandeur ou défendeur ». Cette incise est d'ampleur : le possesseur pourra désormais agir comme demandeur contre le *verus dominus* pour faire reconnaître son droit prescrit, ce qui n'était pas possible auparavant. Dans l'ancien temps, la prescription n'était qu'un moyen de défense : le possesseur devait attendre que le *verus dominus* « se réveille » et revendique son droit en justice pour faire valoir la prescription. Cela pouvait générer des situations délicates quand le *verus dominus* ne se réveillait jamais... Désormais, il pourra donc être attiré en justice (et réveillé) par le possesseur. Ce nouveau mécanisme devrait donc aussi contribuer à une meilleure sécurité juridique.

VINCENT DEFRAITEUR ■
Avocat au barreau de Bruxelles
Assistant en droits réels (ULB et Saint-Louis)

1 Art. 3.18.

2 Art. 3.18.

3 Art. 3.23.

4 Art. 3.22.

5 Art. 3.21.

6 Art. 3.25 ; la possession devant n'être alors que paisible et publique.

7 Art. 2262 de l'ancien C. civ.

8 Art. 2265 de l'ancien C. civ.

9 Art. 3.22.

10 Art. 3.27.

11 La mauvaise foi qui survient ne nuit pas.

12 Art. 3.19, § 2.

13 Art. 37, § 2, de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3, « Les biens », du Code civil.

14 Dix ans à dater du 1^{er} septembre 2021.

Retrouvez dans chaque numéro un épisode de cette série qui analyse en pratique les implications de cette nouvelle réforme.

Prochain épisode : l'emphytéose nouvelle version.

Propriété intellectuelle

Image d'un bien immobilier : peut-on l'exploiter sans l'accord du propriétaire et de l'architecte ?

L'utilisation de l'image d'un immeuble à des fins commerciales dans une brochure publicitaire, sur un tract électoral ou encore en fond de cartes postales nécessite-t-elle l'autorisation du propriétaire de l'immeuble et/ou de l'architecte ?

1. Propriétaire d'un bien, propriétaire de l'image du bien ?

Le propriétaire d'un bien dispose-t-il d'un droit à l'image sur son bien ?

La question, loin d'être anodine, a déjà fait l'objet de longs débats et de plusieurs décisions de justice, notamment chez nos voisins français.

a. Absence de droit exclusif dans le chef du propriétaire

En France, l'existence d'un droit de propriété sur l'image des biens a longtemps alimenté la controverse. La Cour de cassation a toutefois mis un terme à ce débat en 2004 en considérant « que le propriétaire d'une chose ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci ; qu'il peut toutefois s'opposer à l'utilisation de cette image par un tiers lorsqu'elle lui cause un

trouble anormal »¹. La Cour a ainsi confirmé la thèse selon laquelle l'image d'un bien, visible depuis l'espace public, n'est pas la propriété du propriétaire de ce bien.

Elle a toutefois immédiatement assorti ce principe d'un tempérament : si le propriétaire d'un bien parvient à démontrer que l'exploitation faite par un tiers de l'image de son bien lui cause un préjudice, il pourra alors revendiquer la réparation de l'atteinte subie. Il faut pour cela, selon la Cour, que le propriétaire justifie d'un « trouble anormal », faisant ainsi référence à la théorie des troubles du voisinage (art. 544 C. civ.). La charge de la preuve reposera donc sur le propriétaire du bien qui devra démontrer le caractère anormal du trouble subi.

En Belgique, très peu de décisions ont été rendues sur cette question. Par analogie avec la solution dégagée en France, il y a lieu de considérer que le propriétaire d'un

bien dont l'image est librement visible par le public ne peut s'opposer à la captation de l'image de ce bien s'il n'est pas en mesure de démontrer un préjudice distinct de la seule exploitation de l'image en question.

b. « Trouble anormal » causé par l'exploitation de l'image

La seule limite à l'exploitation de l'image d'un bien est donc le trouble anormal causé au propriétaire dudit bien. Dès lors que le propriétaire du bien peut établir qu'il a subi une atteinte indirecte, distincte de la seule exploitation de l'image par un tiers, il sera fondé à postuler réparation de cette atteinte. L'on songe notamment à la pénétration illégale sur le domaine privé du propriétaire pour capturer l'image, ou à l'atteinte portée à sa réputation ou à sa vie privée et familiale en raison du contexte dans lequel la photo est utilisée.

2. Et l'architecte dans tout ça ?

Sans préjudice de l'absence de droit exclusif dans le chef du propriétaire du bien, l'architecte ne peut-il pas s'opposer à la captation et l'utilisation de l'image de son œuvre architecturale ?

Il ne s'agit plus ici de revendiquer un quelconque droit à l'image, mais bien les droits d'auteur de l'architecte sur l'immeuble qu'il a conçu.

En Belgique, l'article XI.165 du Code de droit économique confère à l'auteur d'une œuvre tous les droits d'exploitation sur cette œuvre, en ce compris le droit de reproduction sous toutes ses formes et sur tous supports.

Dès lors, et pour autant que le bien soit considéré comme une œuvre architecturale originale, l'autorisation de l'architecte sera nécessaire pour faire un usage de la photographie du bien dans un magazine, sur un site internet, voire dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme.

L'architecte pourrait toutefois avoir cédé ses droits patrimoniaux sur l'œuvre architecturale au maître d'ouvrage dans le cadre du contrat d'architecture, ce qui éviterait à ce dernier de devoir obtenir l'autorisation de l'architecte pour la reproduction de photos ou images représentant le bien².

En vertu du droit moral de l'architecte, une mention de son nom sur la reproduction

devra, en toutes circonstances, apparaître sur la reproduction du bien.

3. La liberté de panorama : si libre que ça ?

En 2016, une exception a été introduite à la réglementation relative au droit d'auteur pour permettre notamment la reproduction et la communication au public d'œuvres architecturales destinées à être placées de façon permanente dans des lieux publics, « pour autant qu'il s'agisse de la reproduction ou de la communication de l'œuvre telle qu'elle s'y trouve et que cette reproduction ou communication ne porte pas atteinte à l'exploitation normale de l'œuvre ni ne cause un préjudice injustifié aux intérêts légitimes de l'auteur »³.

Les contours de cette exception sont toutefois loin d'être clairs. Que faut-il entendre exactement par « lieux publics » ? L'exploitation commerciale de la reproduction d'une œuvre ne constitue-t-elle pas, *de facto*, une atteinte à l'exploitation normale de l'œuvre, privant l'auteur (en l'occurrence, l'architecte) de potentiels revenus ? L'architecte serait-il dès lors fondé à postuler le paiement de redevances dans le cadre d'une licence qui serait concédée à l'exploitant de l'image du bien immeuble ? Autant de questions qui n'ont pas encore été tranchées par la jurisprudence.

4. Autres limites au droit d'auteur

D'autres exceptions énumérées aux articles XI.190 et X.191/1 du Code de droit économique pourraient être invoquées, au cas par cas, pour contourner le droit exclusif de l'architecte d'autoriser la reproduction de son œuvre. Nous pensons notamment à la reproduction d'une œuvre exposée dans un lieu accessible au public lorsque le but de la reproduction n'est pas l'œuvre elle-même et que l'œuvre n'apparaît que de manière accessoire ou fortuite sur la représentation. Il en va de même de la reproduction à des fins d'enseignement.

Rappelons enfin que la protection conférée par le droit d'auteur est limitée dans le temps et s'éteint 70 ans après la mort de l'auteur. L'œuvre tombe ensuite dans le domaine public, ce qui signifie qu'elle peut être librement exploitée par les tiers.

ÉLODIE LECROART ■
Avocate Lexing

- 1 Cass. fr., ass. plén., 7 mai 2004, pourvoi n° 02-10.450, www.legifrance.gouv.fr.
- 2 Voy. art. XI.167 CDE : pour autant que l'activité de celui qui a passé commande relève de l'industrie non culturelle ou de la publicité, que l'œuvre soit destinée à cette activité et que la cession des droits soit expressément prévue dans le contrat de commande.
- 3 Art. XI.190, 2°/1, CDE.

Actualités en droit du bail CUP206

Sous la direction de Benoît Kohl

Caroline Baré, Nicolas Bernard, Benoît Kohl, François Onclin

Un tour d'horizon des principales nouveautés législatives et jurisprudentielles relatives au bail en Région wallonne

Le dernier volume de la Commission Université-Palais consacré au droit du bail date de 2014. Entre-temps, la matière a, dans une très large mesure, été régionalisée.

Le présent ouvrage décrit la nouvelle architecture du droit du bail en Région wallonne et expose les modifications réglementaires apportées au droit du bail d'habitation et au droit du bail commercial, essentiellement par les décrets du 15 mars 2018 et leurs arrêtés d'exécution. Une chronique de jurisprudence (2015-2020) consacrée au bail de droit commun, au bail d'habitation (et de résidence principale) et au bail commercial permet au lecteur d'être éclairé sur les développements les plus récents en ces matières. Enfin, l'ouvrage fait également le point sur le bail de logement social et les normes de salubrité pour l'habitat léger en Région wallonne.

Pour toute commande : www.anthemis.be • commande@anthemis.be



2021 – 306 p. – 93 €