

Table des matières

PROPOS INTRODUCTIFS

Introduction générale	13
Section 1. Cadre théorique et fil conducteur	16
Plan	16
Sous-section 1. L'obligation réelle : position de la discussion et choix terminologique	17
1. Le périmètre de la controverse	17
2. Diversité des positions doctrinales	19
Sous-section 2. Les grands concepts pertinents du droit civil	21
1. Obligation, droit subjectif et patrimoine	21
2. Effets internes et externes	23
Sous-section 3. Le fil conducteur de la thèse	26
Section 2. Méthodologie : la perspective théorique et systématique de la thèse	29
Plan	29
Sous-section 1. Approche méthodologique de la thèse	29
1. Systématisation et généralisation : notion	29
2. Équilibre entre systématisation et généralisation : orientation du titre II	32
3. Caractère fonctionnel et systématisation : orientation du titre I	36
Sous-section 2. Approche méthodologique des sources	38
1. Le cadre législatif : complexités liées à la réforme du Code civil	38
2. Une construction appuyée sur des acquis doctrinaux	40
3. La place du droit comparé	43
Section 3. Les obligations réelles dans la pratique immobilière : éclairage pratique	44
Plan	44
Sous-section 1. Contexte des transactions et cessions immobilières	45
1. Notion	45
2. Présentation des principales structures de cession	46

Sous-section 2. Illustrations de difficultés pratiques	49
1. Une obligation réelle à charge du vendeur	49
2. Une obligation accessoire à un droit réel	51
3. L'indivision	53
4. L'obligation réelle indépendante ou <i>sui generis</i>	54
5. Premiers constats	56

TITRE I.

Le transfert des droits et obligations : régime juridique comparatif et controverses en matière immobilière

Introduction	61
-------------------------------	-----------

CHAPITRE I.

Cession des droits et obligations personnels et limites structurelles . .	65
--	-----------

Introduction	65
-------------------------------	-----------

Section 1. Les règles de droit commun : un cadre personnel difficilement dépassé	67
---	-----------

Introduction	67
------------------------	----

Sous-section 1. La cession de créance : un mécanisme patrimonial efficace	68
--	----

1. Notion et plan	68
-----------------------------	----

2. La position du débiteur cédé : exception au principe de la relativité des effets internes	70
---	----

2.1. Principes	70
--------------------------	----

2.2. Les exceptions et accessoires de la créance	72
--	----

2.2.1. Notion	72
-------------------------	----

2.2.2. Effet translatif et conséquence : survie des accessoires . .	73
---	----

2.2.3. Le cas particulier des exceptions à la créance	76
---	----

3. Situation des autres tiers : application du principe d'opposabilité des effets externes	78
---	----

Sous-section 2. La cession de dette : l'indépassable cadre personnel	80
--	----

1. Notion et plan	80
-----------------------------	----

2. Cession tripartite de dette	82
--	----

2.1. Qualification de l'opération : cession ou novation	82
---	----

2.2. Effet de la convention relativement au débiteur cédant	85
---	----

2.3. Les effets de la convention à l'égard du créancier cédé	88
--	----

2.3.1. Position du problème	88
---------------------------------------	----

2.3.2. Difficultés : le champ d'application et la survie des accessoires	88
2.4. Cession tripartite : synthèse	92
3. La convention bipartite de cession de dette	94
3.1. Notion et qualification	94
3.2. Effets de la convention relativement au débiteur cédant : caractère personnel de l'engagement.	95
3.3. Effets de la convention relativement au débiteur cessionnaire : relativité des effets internes et nuances	97
3.3.1. Position du problème	97
3.3.2. Palliatif sous l'ancien Code civil : la stipulation pour autrui	98
3.3.3. L'impact du livre 5	101
3.4. Comparaison avec d'autres mécanismes : la délégation et la subrogation.	102
3.5. Cession bipartite de dette : synthèse	104
Sous-section 3. La cession de contrat : limites inhérentes à une mécanique asymétrique	106
1. Notion et plan	106
2. Principaux effets d'une cession de contrat	106
3. Le problème spécifique des interactions entre créances et dettes.	110
4. Théorie de l'après-acte	111
Sous-section 4. Enseignements et réflexions : les atouts et contraintes d'un cadre personnel.	114
Section 2. Régimes dérogatoires du bail : un test des limites du cadre personnel	117
Introduction	117
Sous-section 1. La cession de bail par le locataire	119
1. Le bail de droit commun	119
2. Le bail commercial	120
2.1. Conditions du régime dérogatoire	120
2.2. Effets de la cession dans le régime dérogatoire	121
2.2.1. Notion	121
2.2.2. La cession des créances locatives	122
2.2.3. La cession des obligations locatives	124
2.2.3.1. La situation du locataire cessionnaire	124
2.2.3.2. La situation du locataire cédant.	127
3. Le bail à ferme	129

3.1. Conditions du régime dérogatoire	129
3.2. Effets du régime dérogatoire	129
Sous-section 2. La cession de bail par le propriétaire	130
1. Régime général	130
1.1. Fondement juridique et notion	130
1.2. Précision : traitement différencié des droits et obligations	132
1.3. Principaux effets de la cession	135
1.4. Opposabilité du contrat de bail dans d'autres hypothèses que la vente.	137
1.4.1. Notion	137
1.4.2. Le cas de la faillite	139
1.4.2.1. Portée de l'article XX.139 du Code de droit économique	139
2. Premier régime d'exception : bail commercial	142
3. Second régime dérogatoire : le bail à ferme	144
Sous-section 3. Synthèse et enseignements.	145
1. État des lieux des systèmes dérogatoires	145
2. Guide des effets de la cession	147
3. Enseignements à l'issue de l'examen des régimes dérogatoires.	148
Section 3. Cession des contrats d'entreprise, d'architecture et de maintenance	150
Introduction	150
Sous-section 1. Typologie des contrats.	151
Sous-section 2. Les droits <i>propter rem</i> : dépassement du cadre personnel ?	152
1. La notion de droits <i>propter rem</i>	152
2. Les fondements du transfert automatique des droits <i>propter rem</i>	154
2.1. Notion	154
2.2. Prise de position	156
3. Les effets de la transmission	160
Sous-section 3. Les obligations <i>propter rem</i> : confirmation des limites du cadre personnel	164
1. Les obligations <i>propter rem</i> comme miroir des droits <i>propter rem</i>	164
1.1. Notion	164
1.2. Normes de comportement et incombances	167
2. Les obligations <i>propter rem</i> comme synonyme d'obligation réelle.	169

Sous-section 4. Enseignements	171
1. Portée du régime des droits <i>propter rem</i>	171
1.1. Observation générale et plan	171
1.2. Lien entre droits et obligations.	171
1.3. Champ d'application temporel.	173
1.4. Champ d'application matériel	174
1.4.1. Remarques générales	174
1.4.2. Exemples en jurisprudence et en doctrine	175
2. Confirmation et limites du cadre personnel	178
Conclusion	179
1. Contraintes liées aux cessions de droits et obligations personnels	179
2. Constat : compatibilité structurelle des régimes examinés avec le cadre personnel	181
 CHAPITRE II.	
Le régime dérogoire des droits et obligations réels :	
à la recherche de la nature de l'obligation réelle	
	185
Introduction	185
Section 1. Notion de droit réel : un dépassement du cadre personnel	187
Introduction	187
Sous-section 1. La nature du droit de propriété et de ses démembrements.	187
1. Définitions du droit de propriété	187
1.1. Position de la question	187
1.2. Les théories de la propriété	188
1.3. Délimitation du sujet : le volet interne et externe.	192
2. Objet du droit de propriété et définition des biens	195
2.1. Patrimonialisation des créances	195
2.2. La propriété en tant que droit originel	200
2.3. La propriété en tant que droit subjectif.	201
3. Démembrements de la propriété.	204
3.1. Notion de démembrement	204
3.2. Forme du démembrement	207
3.2.1. Démembrement par mode originaire	207
3.2.2. Démembrement par mode dérivé.	210
4. Premiers constats	212

Sous-section 2. La nature des droits réels : réflexions autour des théories des droits réels	214
1. Notion	214
2. Théorie classique	216
2.1. Les « effets internes » du droit réel : le lien direct	216
2.2. Les effets externes du droit réel : l'opposabilité <i>erga omnes</i>	219
3. Thèse personnaliste	221
3.1. Position défendue : effet interne particulier	222
3.2. Critiques de la théorie : confusion des effets	225
4. Deux théories concentrées sur l'opposabilité : la théorie objectiviste et la théorie institutionnelle	228
4.1. Théorie objectiviste	228
4.2. Théorie institutionnelle	231
4.2.1. Notion	231
4.2.2. Application de la théorie institutionnelle aux droits réels	232
5. Théorie néo-personnaliste	234
5.1. Opposabilité des droits : une conséquence de la propriété	235
5.2. Effets internes : basculement vers le plan passif de la relation	236
5.3. Critiques en doctrine de la théorie néo-personnaliste	239
6. Premiers constats	241
6.1. Apports des théories antérieures	241
6.2. Apports de la théorie néo-personnaliste	242
6.3. Difficultés persistantes	243
Sous-section 3. Attributs et caractéristiques des droits réels	245
1. Notion	245
2. Particularités des droits réels	245
3. <i>Numerus clausus</i>	250
3.1. Notion de <i>numerus clausus</i>	250
3.2. Validité du principe dans notre ordre juridique	251
3.3. Conséquences du principe : l'importance des définitions	253
3.4. Cas particuliers : la servitude et le droit de rétention	254
3.4.1. La servitude	254
3.4.2. Le droit de rétention	257
Sous-section 4. Enseignements de notre examen des droits réels	257

Section 2. L'obligation réelle et la cession des droits réels.	260
Introduction	260
Sous-section 1. La conception de Jacques Hansenne de l'obligation réelle	262
1. Présentation	262
2. Caractère principalement négatif de l'obligation réelle.	263
2.1. Point de départ du raisonnement : les obligations du propriétaire.	263
2.2. Poursuite du raisonnement : le devoir de respect	265
2.3. L'autre volet : l'obligation réelle accessoire et le devoir de jouissance passive	268
2.3.1. Notion	268
2.3.2. Différence entre obligation réelle accessoire et obligation de jouissance passive : précisions.	269
3. Caractère dérogatoire au droit commun de l'obligation réelle	272
3.1. Situation du débiteur cédant	272
3.2. Situation du débiteur cessionnaire	274
3.3. Synthèse du régime juridique	276
4. Inexistence d'obligations réelles indépendantes	277
5. Premières réflexions	279
5.1. Interrogations : portée de la nature spécifique des obligations réelles	279
5.2. Distinction entre obligation et devoir : le cœur du paradoxe.	280
Sous-section 2. La conception de Vincent Sagaert de l'obligation réelle	282
1. Présentation	282
2. Notion d'obligation qualitative et classification des relations patrimoniales	283
3. La classification à l'épreuve du <i>numerus clausus</i>	286
4. Premières réflexions : un cadre interprétatif essentiellement personnel.	288
Sous-section 3. Analyse du concept en droit positif : analyse transversale de la doctrine et de la jurisprudence	292
1. Notion	292
2. Obligation de jouissance passive ou obligation qualitative.	294
2.1. Plan	294
2.2. Position du problème : l'hypothèse d'une cession	295
2.2.1. Qualification de l'obligation et impact sur le régime de cession	295

2.2.2.	Tentatives d'explications du caractère dérogatoire . . .	300
2.2.3.	Une obligation particulière : le paiement du canon . . .	303
2.2.4.	Impact de la réforme du droit des biens	
en cas de cession.		306
2.2.4.1.	Notion	306
2.2.4.2.	Obligations « contrepartie »	306
2.2.4.3.	Les autres obligations	308
2.3.	Régime d'exécution des obligations de jouissance	
passive		311
2.3.1.	Discussions antérieures à la réforme de 2020	311
2.3.2.	La réforme de 2020	313
3.	Obligations réelles principales et accessoires	314
3.1.	Plan	314
3.2.	Position du problème : l'hypothèse d'une cession	315
3.2.1.	Qualification de l'obligation et impact	
sur le régime de cession.		315
3.2.2.	Impact de la réforme du droit des biens en cas	
de cession		316
3.3.	Régime d'exécution.	320
3.3.1.	Controverses antérieures à la réforme de 2020	320
3.3.2.	La réforme de 2020	323
4.	Devoir de respect : une première approche de la problématique	324
4.1.	Plan	324
4.2.	Devoir de respect des droits réels : notion	324
4.3.	Occurrence du devoir comme élément interprétatif	
des relations réelles.		327
Sous-section 4.	Enseignements des théories de l'obligation réelle	331
1.	Plan	331
2.	Remarque terminologique et typologie.	331
2.1.	Terminologie des droits réels	331
2.2.	Terminologie des obligations	334
3.	Identification des zones d'incertitude	335
3.1.	Un concept à la nature et aux effets controversés	336
3.2.	Un champ d'application difficile à déterminer	339
4.	Obligation de <i>dare</i> et devoir (de respect) : orientations	
du titre II.		341
Conclusion.		345
Conclusion du titre		349

TITRE II.**Devoir de respect des droits subjectifs :
une approche de l'obligation réelle par les effets externes**

Introduction	355
CHAPITRE I.	
Droit subjectif, obligation et devoir : articulation des concepts clés	359
Introduction	359
Section 1. Notion de droit subjectif en termes d'effets internes et externes	361
Introduction	361
Sous-section 1. Théories allemandes du droit subjectif	362
1. Théorie de K. von Savigny : la primauté de la volonté.	362
2. Théorie de R. von Ihering : la primauté de l'intérêt	365
Sous-section 2. Théorie de J. Dabin : appartenance et opposabilité . . .	367
1. Principaux traits de la théorie.	367
2. Importance des effets externes dans la conception de l'auteur. . .	370
3. Critiques et bilan intermédiaire	372
Sous-section 3. Théorie de Th. Léonard : une hiérarchie de l'opposabilité	373
1. Notion de droit subjectif.	373
2. Comparaison avec d'autres prérogatives : la liberté civile et l'intérêt légitime	375
3. Importance de l'opposabilité dans le raisonnement	376
Sous-section 4. Droit positif belge	380
1. Notion	380
2. Précision de l'obligation concernée et compétence liée	382
Sous-section 5. Enseignements : force de projection en deux volets. . .	384
Section 2. L'obligation en termes d'effets internes et externes	389
Introduction	389
Sous-section 1. Définition de l'obligation	390
1. Plan	390
2. Notion et effet interne	390
2.1. Définition.	390
2.2. Précision : débiteur et créancier	393
3. Origine de l'obligation et effet externe	394
Sous-section 2. Obligations contractuelles et extracontractuelles. . . .	396
1. Plan	396

2. Obligations contractuelles : typologie et régime	396
3. Obligations extracontractuelles : typologie et régime	399
3.1. Principe : la réparation en nature	399
3.2. Réparation en nature : précisions et nuances	402
3.2.1. Vision stricte et conséquences	402
3.2.2. Dépassement de la difficulté : approche souple des conditions de la responsabilité	405
3.2.3. Place du dommage dans le cadre des sanctions préventives.	412
4. Bilan : tendance convergente et nuances	417
Sous-section 3. Normes de comportement ou incombances	420
1. Notion	420
2. Analyse détaillée	423
2.1. Plan	423
2.2. Intensité de la contrainte	424
2.3. Caractère interpersonnel et intérêt	429
2.4. Nature du concept juridique	431
3. L'obligation à la lumière de l'incombance	435
Sous-section 4. Enseignements	438
Section 3. Les devoirs : un fondement dynamique pour l'obligation extracontractuelle	441
Introduction	441
Sous-section 1. Définition du devoir par comparaison avec l'obligation	442
1. Plan	442
2. Caractère non interpersonnel	442
2.1. Notion	442
2.2. Conséquence : portée générale et droit objectif.	445
2.3. Origine de la norme	448
2.4. Prestations et précision de l'obligation	450
3. Conditions de la responsabilité et régime de sanction	452
3.1. Position de la question	452
3.2. La faute et le devoir	453
3.2.1. Faute et devoir : notion	453
3.2.2. Éléments objectif et subjectif de la faute : précisions	456
3.3. Lien entre la faute et le régime de sanction	460
3.4. Lien entre le dommage et le régime de sanction.	462

Sous-section 2. Réflexions sur la nature et le régime du devoir	464
1. Le devoir comme élément de droit objectif	464
2. La position de la faute dans le raisonnement.	466
3. Obligation, naissance et exigibilité	469
Sous-section 3. Enseignement : précision de la notion de devoir.	475
Conclusion.	477
CHAPITRE II.	
Le devoir de respect des droits subjectifs	481
Introduction	481
Section 1. La portée de l’opposabilité des droits subjectifs	483
Introduction	483
Sous-section 1. Distinctions introductives	484
1. Distinction entre effets internes et externes : le devoir de respect	484
2. Distinction entre opposabilité des droits, des conventions et de leurs effets	488
2.1. Notion	488
2.2. Spécificités des droits réels et modes originaires et dérivés	492
Sous-section 2. La portée de l’opposabilité.	494
1. Plan	494
2. L’opposabilité des réalités juridiques	494
2.1. Notion	494
2.2. Conditions d’application de l’opposabilité.	498
2.2.1. Principe : application de plein droit	498
2.2.2. Exception : les formalismes d’opposabilité	499
3. Opposabilité du caractère obligatoire des droits subjectifs : la tierce complicité	501
3.1. Théorie à base de faute.	501
3.2. Conditions de la tierce complicité	504
3.2.1. Connaissance de la convention ou du droit subjectif violé.	505
3.2.2. Complicité de l’inexécution.	508
3.2.3. Absence de droit subjectif acquis de bonne foi	510
4. Opposabilité des droits réels.	512
4.1. Rappel et position du problème : une opposabilité plus large	512
4.2. Première nuance : le droit réel modifie la réalité.	515

4.3. Seconde nuance : le rôle de la bonne foi en matière d'opposabilité des droits réels	519
4.4. Analyse comparative de l'opposabilité des droits réels et personnels	521
Sous-section 3. Enseignements	525
Section 2. Le fondement de l'opposabilité : une opposabilité à deux vitesses	527
Introduction	527
Sous-section 1. Fondement de l'opposabilité : principe et conséquences	528
1. Plan	528
2. Fondement de l'opposabilité des réalités sociales	528
3. Fondement de l'opposabilité des droits subjectifs	530
Sous-section 2. Fondement de l'opposabilité des droits réels	537
1. Position du problème : le rôle de l'article 1382 et ses limites	537
2. Opposabilité pour le futur au tiers de bonne foi	540
3. Cas particulier des actions tournées vers le passé	543
Sous-section 3. Enseignements : un devoir de respect des droits réels	548
1. Fondement et portée du devoir de respect des droits réels	548
2. Comparaison entre droits réels et droits personnels	550
Section 3. Sanction du non-respect des effets externes	554
Introduction	554
Sous-section 1. Les conditions de la sanction	555
1. Principe	555
2. Faute en tant qu'atteinte au droit subjectif	556
2.1. Élément objectif de la faute et droit subjectif	556
2.2. Élément subjectif de la faute et droit subjectif	557
3. Dommage en tant qu'atteinte au droit subjectif	558
3.1. Position de la question	558
3.2. Approfondissement : le rôle du dommage en matière d'atteinte au droit subjectif	560
Sous-section 2. L'étendue des sanctions	564
1. Primauté de la réparation en nature	564
1.1. Principe	564
1.2. Position du problème	566
2. Sanctions particulières de la tierce complicité	567
2.1. L'action en cessation	567
2.2. La sanction de l'inopposabilité (droit de préférence, de préemption et option d'achat)	573

2.2.1. Principe	573
2.2.2. Réforme du Code civil : précisions.	577
2.2.3. Commentaire lié aux formalismes d’opposabilité	578
2.3. Sanction attachée au non-respect d’un bail ou d’une clause de non-concurrence.	579
2.4. Droit de suite contractuel	583
Sous-section 3. Enseignements : portée du devoir de respect	585
1. Constat : proximité entre le devoir de respect et l’obligation violée	585
2. Nuance : différences de régime entre devoir de respect et obligation violée	587
2.1. Présentation	587
2.2. Premier élément différenciateur : contenu spécifique	588
2.3. Second élément différenciateur : conditions d’application propres	590
3. Transposition du raisonnement aux droits réels : enseignements du chapitre	591
Conclusion.	594
CHAPITRE III.	
Proposition d’une théorie de l’obligation réelle	599
Introduction	599
Section 1. Construction d’un cadre théorique pour l’obligation réelle	601
Introduction	601
Sous-section 1. Articulation entre droit subjectif, droit réel et droit personnel	602
1. Plan	602
2. Difficultés de définir le droit subjectif patrimonial de façon homogène	603
3. Ambiguïté autour des relations entre droit subjectif, bien et patrimoine	605
3.1. Position de la question	605
3.2. Théories de la propriété : critique	608
3.2.1. Droit de propriété et droits personnels	608
3.2.2. Droit de propriété et droits réels.	614
3.2.3. Parallélisme de la critique en matière d’obligations.	619
4. Vision duale du droit subjectif : synthèse	620

Sous-section 2. Opposabilité : une conséquence de l'appropriation . . .	624
1. Plan	624
2. Examen comparatif des effets internes et externes :	
potentiel du devoir de respect (rappel)	625
2.1. Position de la question	625
2.2. Comparaison des obligations découlant des effets internes et externes	627
2.3. Comparaison des conditions d'application des deux régimes.	628
3. Examen comparatif de l'opposabilité des droits personnels et réels (rappel).	631
3.1. Typologie des conflits de droits	631
3.2. Justification de l'opposabilité particulière des droits réels . .	634
4. Étendue du devoir de respect : double confirmation (synthèse). .	636
4.1. Première confirmation	636
4.2. Seconde confirmation (<i>partim</i>)	637
Sous-section 3. Obligations dans les relations réelles : une conséquence de l'opposabilité	641
1. Plan	641
2. Devoir de respect : basculement du tiers vers le débiteur de l'obligation réelle	642
2.1. Notion d'obligation réelle : rappel	642
2.2. Obligations réelles et régime de cession : rappel	645
2.3. Obligations réelles et devoir de respect : hypothèse.	646
3. Rôle de l'incombance : un éclairage de certaines particularités de l'obligation réelle	648
3.1. Notion d'incombance : rappel	648
3.2. Incombance et obligation réelle : limite d'un droit	649
4. Rôle de l'obligation : un cadre partiel pour l'obligation réelle. .	653
4.1. Lien entre obligation et droit subjectif : rappel	653
4.2. Incompatibilité de l'obligation réelle avec les conditions de l'obligation	655
4.3. Incompatibilité de la qualification obligataire avec la nature des droits réels	659
5. Nature de l'obligation réelle : confirmation de l'hypothèse.	662
5.1. Plan	662
5.2. Obligation réelle principale en tant que devoir et obligation extracontractuelle	662
5.2.1. L'exemple de la garantie d'éviction	662

5.2.2. Aboutissement du raisonnement : les obligations réelles et le devoir	665
5.3. Obligations réelles accessoires et de jouissance passive : précisions	668
5.4. La critique du fondement large de l'article 1382 : notion et première réponse	671
Sous-section 4. Réponse à la première question de recherche : la nature de l'obligation réelle	677
1. Réponse principale : l'obligation réelle <i>sensu lato</i> et <i>sensu stricto</i>	677
2. Réponses incidentes : prises de position dans les controverses en matière de droits réels	681
Section 2. Régime de l'obligation réelle : la portée pratique de la thèse	684
Introduction	684
Sous-section 1. Périmètre des obligations réelles	685
1. Plan	685
2. Champ d'application : définition positive	685
2.1. Notion	685
2.2. Contenu positif : les obligations réelles délimitantes	687
3. Champ d'application : définition négative	689
3.1. Les contreparties	689
3.2. Les autres obligations personnelles	691
3.3. Sanction du non-respect de la qualification et régime juridique	693
4. Les conséquences du <i>numerus clausus</i>	695
Sous-section 2. Le régime d'exécution de l'obligation réelle	697
1. Notion	697
2. Exécution forcée et réparation	698
2.1. Notion et rappel	698
2.2. Analyse à la lumière de notre théorie de l'obligation réelle	700
2.2.1. Principe	700
2.2.2. Vérification et précisions à la lumière du livre 3	703
2.2.3. Régime d'exécution : bilan	705
3. Exception d'inexécution et résolution	707
3.1. Rappel et position de la question	707
3.2. Analyse à la lumière de notre théorie de l'obligation réelle	709
4. Délai de prescription	711

4.1. Notion	711
4.2. Articulation avec les actions réelles : précisions	713
Sous-section 3. Régime de cession	717
1. Notion	717
1.1. Position de la question	717
1.2. Point de départ : moment de naissance de l'obligation <i>sensu stricto</i>	718
2. Libération du créancier cédant	720
2.1. Rappel	720
2.2. Analyse à la lumière de notre théorie de l'obligation réelle	721
3. Engagement du cessionnaire	725
3.1. Rappel	725
3.2. Analyse à la lumière de notre théorie de l'obligation réelle	726
4. Absence d'autonomie de l'obligation réelle <i>sensu lato</i>	728
Sous-section 4. Réponse à la seconde question de recherche : le régime de l'obligation réelle	730
1. Contributions pratiques au régime juridique de l'obligation réelle.	730
2. Confirmation des hypothèses et réponse à la critique du fondement de l'article 1382.	735
Conclusion	737
Conclusion générale	741
1. Diagnostic : l'incompatibilité de l'obligation réelle avec le prisme interne	741
2. Proposition de solution : une analyse de l'obligation réelle par le prisme externe	743
3. Réflexions finales et perspectives	746