

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Prologue</b> .....	7
-----------------------	---

## 1

<b>Les choses, les biens et leurs classifications : examen du projet de réforme du droit des biens à la lumière des controverses actuelles</b> .....	11
--	----

Noémie GOFFLOT

assistante à l'ULiège, avocate au barreau de Liège

avec la collaboration de Pascale LECOCQ

<b>Introduction</b> .....	12
---------------------------	----

### Section 1

<b>Examen des notions fondamentales du droit des biens</b> .....	15
--	----

A. <b>La notion de chose</b> .....	16
B. <b>La notion de bien</b> .....	17
C. <b>La distinction entre les biens privés et les biens publics</b> .....	18
1. La définition du domaine public en droit positif .....	18
2. L'indisponibilité relative des biens du domaine public en droit positif .....	21
3. Le domaine public dans le projet de réforme .....	25

### Section 2

<b>La distinction entre les biens meubles et immeubles</b> .....	30
--	----

A. <b>Les immeubles par nature et par incorporation</b> .....	31
B. <b>Les immeubles par destination</b> .....	36
C. <b>Les immeubles par leur objet</b> .....	39

## 2

<b>Triptyque du droit de propriété : acquisition, preuve et publicité</b> .....	41
Raluca POPA assistante-doctorante à l'ULiège, assistante à l'ULB.	

<b>Introduction</b> .....	42
---------------------------	----

### Section 1

<b>Acquisition de la propriété par modes originares</b> .....	42
A. La possession au cœur des modes originares d'acquérir .....	42
B. L'article 2279, règle de fond .....	44
C. La prescription acquisitive .....	46

### Section 2

<b>Preuve de la propriété</b> .....	57
A. La preuve : généralités et réforme .....	57
B. Un mode de preuve spécifique à la propriété mobilière : l'article 2279 du Code civil, règle de preuve .....	59
C. La preuve de la propriété mobilière entre concubins .....	64
D. La preuve de la propriété immobilière .....	67

### Section 3

<b>Publicité de la propriété immobilière</b> .....	69
--	----

## 3

<b>L'étendue de la propriété immobilière : évolutions présentes, et à venir ?</b> .....	77
---	----

Pascale LECOCQ  
professeur ordinaire à l'ULiège, chargé de cours à l'ULB.

<b>Introduction</b> .....	78
---------------------------	----

### Section 1

<b>L'étendue juridique de la propriété immobilière</b> .....	79
A. Le point de départ : composantes et caractères du droit de propriété .....	79

B. <b>Les limites juridiques</b> .....	81
1. Généralités, rappels et renvois.....	81
2. Troubles de voisinage.....	83
3. L'abus de droit.....	89
Section 2	
<b>L'étendue matérielle de la propriété immobilière</b> .....	93
A. <b>L'étendue horizontale</b> .....	93
1. Le bornage.....	94
2. La clôture.....	97
B. <b>L'étendue verticale</b> .....	100
1. Les principes.....	101
2. L'empiètement.....	103
3. L'accession immobilière artificielle.....	106
4	
<b>Copropriété : fondamentaux et questions controversées <i>versus</i> réforme du droit des biens</b> .....	
125	
Elisabeth JADOUL assistante à l'ULiège, collaboratrice notariale	
Section 1	
<b>Généralités</b> .....	126
A. <b>Considérations d'ordre législatif</b> .....	126
B. <b>Définitions</b> .....	126
C. <b>Types de copropriété et terminologie</b> .....	128
Section 2	
<b>De la naissance de l'indivision immobilière et de sa preuve...</b> .....	130
Section 3	
<b>... à la fin de l'indivision immobilière</b> .....	133
A. <b>Constat jurisprudentiel</b> .....	133
B. <b>Contractualisation</b> .....	142
C. <b>Et le projet de réforme ?</b> .....	144

5

**Parties communes particulières et parties communes  
avec charges spéciales :  
associations partielles et autres perspectives nouvelles** . 147

Arianne SALVÉ

avocate au barreau de Liège, maître de conférences à l'ULiège

**Introduction** ..... 148

Section 1

**Parties communes générales et parties communes  
particulières** ..... 149

Section 2

**Quotes-parts de charges et parties communes générales  
avec charges spéciales** ..... 154

Section 3

**Difficultés issues du système de 2010** ..... 155

A. Associations partielles dépourvues de la personnalité juridique ..... 155

B. Associations partielles dotées de la personnalité juridique ..... 156

Section 4

**La réforme de 2018** ..... 164

A. *Ratio legis* ..... 164

B. Insertion en droit belge du principe « qui paye, décide » (art. 577-6, § 6,  
al. 2, C. civ.) ..... 164

C. Disparition des associations partielles non dotées de la personnalité  
juridique ..... 168

D. *Quid* pour les associations partielles dotées de la personnalité  
juridique ? ..... 172

## 6

## Les nouveaux défis en 2019 de la gestion par le syndic des immeubles en copropriété..... 175

Corinne MOSTIN  
avocate au barreau de Bruxelles

### **Introduction**..... 176

#### Section 1

### **La gestion technique**..... 177

#### **A. Les infrastructures**..... 177

1. Le principe..... 177
2. Les conditions..... 179
3. La mise en œuvre..... 180
4. Les recours..... 182

#### **B. Les droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire**..... 183

1. Une nouvelle servitude..... 183
2. La faculté de modification du droit de jouissance..... 185
3. Les effets..... 187
4. Les recours..... 189

#### **C. La division ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots**..... 189

1. La situation avant la réforme..... 189
2. La situation après la réforme : une décision de l'assemblée générale..... 190

#### **D. Les travaux extraordinaires à prévoir**..... 191

#### **E. La destruction-reconstruction totale de l'immeuble**..... 193

1. Une nouvelle majorité décisionnelle..... 193
2. L'abandon par un copropriétaire de son lot..... 194

#### Section 2

### **La gestion administrative et financière**..... 196

#### **A. La mise à jour des statuts et du règlement d'ordre intérieur**..... 196

1. Le principe..... 196
2. Le règlement d'ordre intérieur version 2018..... 198
3. Le rôle du syndic..... 200

#### **B. Les clauses pénales**..... 203

1. Le principe..... 203
2. Les effets..... 204

C. <b>Le privilège de l'association des copropriétaires</b> .....	207
1. Le principe.....	207
2. Un privilège immobilier spécial.....	208
3. La créance garantie.....	210
Section 3	
<b>Le contrat de syndic</b> .....	213
A. <b>Un contrat écrit</b> .....	213
B. <b>Une rémunération clarifiée</b> .....	214
C. <b>Le droit transitoire</b> .....	216

## 7

### **Quelques aspects financiers de la copropriété par appartements**..... 217

Audrey VANHOVE

avocate au barreau de Bruxelles, assistante à l'UCLouvain

#### **Introduction**..... 218

##### Section 1

#### **Le patrimoine de l'association des copropriétaires**..... 219

A. <b>Généralités</b> .....	219
B. <b>Composition du patrimoine</b> .....	219
C. <b>Le rôle du syndic</b> .....	221

##### Section 2

#### **La solidarité entre usufruitier et nu-propiétaire d'un même lot** 224

##### Section 3

#### **La rémunération du syndic**..... 227

##### Section 4

#### **La mutation d'un lot**..... 228

A. <b>L'information</b> .....	229
B. <b>La répartition des charges entre copropriétaires entrant et sortant</b> .....	233