

TABLE DES MATIÈRES

Prologue	7
-----------------------	---

1

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

Noémie GOFFLOT

assistante à l'ULiège, avocate au barreau de Liège

avec la collaboration de Pascale LECOCQ

Introduction	12
---------------------------	----

Section 1

Examen des notions fondamentales du droit des biens	15
--	----

A. La notion de chose	16
B. La notion de bien	17
C. La distinction entre les biens privés et les biens publics	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

La distinction entre les biens meubles et immeubles	30
--	----

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

2

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

Introduction	42
---------------------------	----

Section 1

Acquisition de la propriété par modes originares	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

Preuve de la propriété	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

Publicité de la propriété immobilière	69
--	----

3

L'étendue de la propriété immobilière : évolutions présentes, et à venir ?	77
---	----

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

Introduction	78
---------------------------	----

Section 1

L'étendue juridique de la propriété immobilière	79
--	----

A. Le point de départ : composantes et caractères du droit de propriété	79
---	----

B. Les limites juridiques	81
1. Généralités, rappels et renvois.....	81
2. Troubles de voisinage.....	83
3. L'abus de droit.....	89
Section 2	
L'étendue matérielle de la propriété immobilière	93
A. L'étendue horizontale	93
1. Le bornage.....	94
2. La clôture.....	97
B. L'étendue verticale	100
1. Les principes.....	101
2. L'empiètement.....	103
3. L'accession immobilière artificielle.....	106
4	
Copropriété : fondamentaux et questions controversées <i>versus</i> réforme du droit des biens	
125	
Elisabeth JADOUL assistante à l'ULiège, collaboratrice notariale	
Section 1	
Généralités	126
A. Considérations d'ordre législatif	126
B. Définitions	126
C. Types de copropriété et terminologie	128
Section 2	
De la naissance de l'indivision immobilière et de sa preuve...	130
Section 3	
... à la fin de l'indivision immobilière	133
A. Constat jurisprudentiel	133
B. Contractualisation	142
C. Et le projet de réforme ?	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. Le privilège de l'association des copropriétaires	207
1. Le principe.....	207
2. Un privilège immobilier spécial.....	208
3. La créance garantie.....	210
Section 3	
Le contrat de syndic	213
A. Un contrat écrit	213
B. Une rémunération clarifiée	214
C. Le droit transitoire	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. Généralités	219
B. Composition du patrimoine	219
C. Le rôle du syndic	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. L'information	229
B. La répartition des charges entre copropriétaires entrant et sortant	233