

Table des matières

La réforme du droit des biens : mise en perspective et axes majeurs	9
Pascale LECOCQ	
Dispositions générales et classifications en droit des biens : questions choisies	19
Amandine DESPRET	
Introduction	19
Section 1. Dispositions générales : les conflits de droits réels immobiliers	21
Sous-section 1. Le droit de suite	21
Sous-section 2. La prescription acquisitive	23
§ 1. Les conditions de l'usucapion	24
A. Première condition : une possession effective	25
B. Deuxième condition : une possession utile	28
C. Troisième condition : une possession prolongée	36
§ 2. Les effets	42
Sous-section 3. La transcription	44
§ 1. Rôles et effets de la transcription	45
§ 2. Champ d'application de l'obligation de transcription	49
Section 2. Classification en meubles ou immeubles : présentation	56
Sous-section 1. Les meubles	56
Sous-section 2. Les immeubles	57
§ 1. Les immeubles par nature et les immeubles par leur objet	57
§ 2. Les immeubles par incorporation et les immeubles par destination	59

Questions choisies liées à l'étendue de la propriété immobilière	63
Pierre-Paul RENSON	
Introduction	63
Section 1. Les dispositions générales relatives à la propriété immobilière	65
Section 2. La clôture	67
Section 3. Le bornage	67
Section 4. L'empiètement	72
Section 5. L'étendue verticale de la propriété foncière	73
Section 6. L'accession immobilière artificielle	74
Conclusion	77
La copropriété réformée : quelques points de repère et d'analyse à l'attention des praticiens	81
Olivia JANSENS, Olivier JALINIAUX et Julien VAN GILS	
Introduction	81
Section 1. La fin de la copropriété immobilière volontaire à la lumière du nouveau droit des biens	82
Sous-section 1. L'ancien Code civil	83
Sous-section 2. Le (nouveau) Code civil	87
Section 2. Évolutions récentes en matière de copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis	95
Sous-section 1. Florilège de modifications législatives en matière de copropriété par appartements	95
Sous-section 2. Focus sur l'administrateur provisoire de copropriété : commentaires des premières décisions rendues	101
§ 1. Brefs rappels des institutions préexistantes à la réforme de 2018	102
A. Le syndic judiciaire (art. 3.89, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er} , C. civ.)	103
B. Le syndic provisoire (art. 3.89, § 7, C. civ.)	106
C. Le syndic <i>ad hoc</i>	108
D. L'administrateur provisoire comme institution prétorienne	108

E. L'administrateur provisoire désigné à la requête de l'Institut professionnel des agents immobiliers	110
§ 2. L'administrateur provisoire selon la loi (art. 3.92, § 2, C. civ.)	111
A. Les hypothèses de désignation érigées en conditions de fond	111
B. De quelques éléments de procédure	113
C. De quelques zones d'ombre de la loi	116
§ 3. L'administrateur provisoire dans la jurisprudence : commentaires des premières applications	117
Conclusion : modèle d'une requête <i>unilatérale</i> en désignation d'un administrateur provisoire de copropriété à l'initiative d'un copropriétaire	123
Le Titre 5 du Code civil consacré aux relations de voisinage	127
Benoît MICHAUX	
Introduction	127
Section 1. Troubles de voisinage	128
Sous-section 1. Aperçu	128
Sous-section 2. Notion de trouble de voisinage	128
§ 1. Définition du trouble de voisinage	128
§ 2. Critères d'appréciation du trouble de voisinage	131
§ 3. Nature de la responsabilité pour trouble de voisinage	133
§ 4. Incidence d'une autorisation administrative	133
Sous-section 3. Imputabilité du trouble de voisinage	134
§ 1. Imputabilité objective du trouble de voisinage	134
§ 2. Réceptivité anormale de la victime du trouble de voisinage	137
Sous-section 4. Actions judiciaires	138
§ 1. Parties au procès	138
§ 2. Mesures	138
A. Indemnité	139
B. Interdiction	140
C. Travaux ou indemnité pour travaux	141
D. Cumul	142
E. Incidence de la réceptivité anormale sur la réparation	142
§ 3. Action préventive	142

§ 4. Prescription extinctive	145
§ 5. Juge compétent	146
Sous-section 5. Regard d'ensemble	147
Section 2. Mitoyenneté	147
Sous-section 1. Définition et composantes de la mitoyenneté	147
Sous-section 2. Preuve de la mitoyenneté	149
Sous-section 3. Constitution de la mitoyenneté	151
§ 1. L'acquisition originaire forcée	151
§ 2. Cession forcée de mitoyenneté	152
§ 3. Acquisition forcée de mitoyenneté	154
§ 4. Prescription acquisitive	155
Sous-section 4. Quotes-parts dans la mitoyenneté	157
Sous-section 5. Droits des copropriétaires dans la mitoyenneté	157
§ 1. Prérogatives ordinaires sur la clôture mitoyenne	157
§ 2. Prérogatives spéciales sur le mur mitoyen	159
Sous-section 6. Obligations des copropriétaires et déguerpissement	161
Sous-section 7. Restrictions au partage	162
Sous-section 8. Regard global sur la clôture mitoyenne	162
Section 3. Servitudes	163
Sous-section 1. Définitions et notions essentielles	163
§ 1. Servitude, fonds dominant, fonds servant	163
§ 2. Abandon de la distinction entre servitudes continues et discontinues	165
§ 3. Servitudes apparentes et non apparentes	166
§ 4. Servitudes du fait de l'homme et servitudes légales	167
Sous-section 2. Servitudes du fait de l'homme	168
§ 1. La constitution par acte juridique	168
§ 2. La constitution par prescription acquisitive	169
§ 3. La constitution par destination du propriétaire	170
§ 4. Les droits et obligations des parties	171
§ 5. Les droits et obligations du fonds dominant	171
§ 6. Les droits et obligations du fonds servant	172
§ 7. La division des fonds	174

§ 8. L'extinction par prescription extinctive	175
§ 9. L'extinction par confusion	175
§ 10. L'extinction par suppression judiciaire	176
Sous-section 3. Servitudes légales	176
§ 1. Les eaux	176
§ 2. Distances pour les fenêtres et ouvertures de murs	177
§ 3. Les plantations	179
§ 4. Branches et racines envahissantes	180
§ 5. L'enclave	180
Sous-section 4. Regard d'ensemble sur le Titre 5	183
Un droit d'usufruit repensé et modernisé	185
Nicolas BERNARD	
Section 1. Caractéristiques générales	186
Sous-section 1. Définition	186
Sous-section 2. Objet	189
Sous-section 3. Qualité du constituant	189
Sous-section 4. Durée	191
Section 2. Droit des parties	195
Sous-section 1. Droits sur le droit	195
Sous-section 2. Droits sur la chose	197
§ 1. L'usage du bien grevé	197
§ 2. Conservation	199
§ 3. Administration et droits des tiers	201
§ 4. Jouissance : fruits	203
§ 5. Jouissance : produits	204
§ 6. Disposition	206
Sous-section 3. Droit de visite du nu-propriétaire	209
Section 3. Obligations des parties	210
Sous-section 1. À l'ouverture de l'usufruit	210
§ 1. Description des biens	210
§ 2. Caution ?	215

§ 3. Obligation d'assurance de l'usufruitier	216
Sous-section 2. En cours d'usufruit	217
§ 1. Réparations	217
A. Les réparations d'entretien	217
B. Les grosses réparations	220
C. Exécution forcée	224
§ 2. Charges du bien grevé	227
§ 3. Divers	229
A. Appel en intervention	229
B. Dettes corrélatives	230
Section 4. Règles spécifiques d'extinction	231
Sous-section 1. Contextualisation	231
Sous-section 2. De la restitution	232
§ 1. Objet de restitution	232
§ 2. Obligation de restitution après aliénation permise	234
Sous-section 3. Accession et indemnisation	236
Sous-section 4. Conversion	239
Section 5. Dispositions spécifiques concernant des biens particuliers	241
Sous-section 1. Usufruit sur des choses de genre	242
Sous-section 2. Usufruit sur des instruments financiers	245
Sous-section 3. Usufruit sur des créances	246
Sous-section 4. Usufruit sur une universalité de biens	247
Sous-section 5. Usufruit sur des droits intellectuels	248
Section 6. Droit d'habitation	250
L'emphytéose « version 2020 » en 20 questions	255
Vincent DEFRAITEUR	
Introduction	255
Section 1. Quel régime juridique appliquer aux emphytéoses ?	256
Section 2. Qu'est-ce qu'une emphytéose « version 2020 » ?	258

Section 3. Quel est l'objet d'une emphytéose « version 2020 » ?	259
Section 4. Combien de temps l'emphytéose « version 2020 » dure-t-elle ?	260
Section 5. Une emphytéose peut-elle grever un bien du domaine public ?	261
Section 6. Peut-on proroger ou renouveler une emphytéose « version 2020 » ?	263
Section 7. Qu'en est-il des clauses novatoires dans la nouvelle loi ?	264
Section 8. Quelles sont les dispositions impératives de la nouvelle loi ?	265
Section 9. Qui peut constituer une emphytéose « version 2020 » ?	266
Section 10. Qu'est-ce qu'une superficie-conséquence ?	267
Section 11. Comment l'emphytéose « version 2020 » naît-elle ?	269
Section 12. Quels sont les droits de l'emphytéote « version 2020 » ?	270
Section 13. Peut-il y avoir immobilisation par destination ?	273
Section 14. Quelles sont les obligations de l'emphytéote « version 2020 » ?	274
Section 15. Quels sont les droits du constituant « version 2020 » ?	277
Section 16. Quelles sont les obligations du constituant « version 2020 » ?	277
Section 17. Comment s'éteint l'emphytéose « version 2020 » ?	278
Section 18. Que deviennent les ouvrages à la fin du droit dans la nouvelle loi ?	281
Section 19. L'emphytéote « version 2020 » est-il indemnisé ?	282
Section 20. L'emphytéose « version 2020 » présente-t-elle encore un intérêt ?	284

De la superficie à la volumétrie : enjeux civils et fiscaux	287
Alexander VANDENDRIES	
Section 1. Notion	288
Sous-section 1. Contexte	288
Sous-section 2. Définition	292
§ 1. Essence du droit de superficie	294
§ 2. Volumétrie	295
§ 3. Situations visées	300
§ 4. À titre onéreux ou à titre gratuit	301
A. Sur le plan du droit civil	301
B. Sur le plan du droit fiscal	301
Section 2. Constitution	308
Sous-section 1. Qualité du constituant	308
Sous-section 2. Mode de constitution	309
§ 1. Titre	309
§ 2. Prescription acquisitive	310
§ 3. Renonciation au droit d'accession ou « R.D.A. »	311
A. Principes	311
B. Dans la pratique	313
Sous-section 3. Superficie-conséquence	324
§ 1. Principes	324
§ 2. Superficie tacite ou implicite	326
Sous-section 4. Objet	327
§ 1. Principes	327
§ 2. Incidences fiscales : le cas particulier de l'immeuble dont la valeur n'a pas été payée	328
Sous-section 5. Durée	332
§ 1. Principes	332
A. Un droit temporaire...	332
B. ... prolongeable et renouvelable	333
§ 2. Exceptions : caractère perpétuel	334
A. Généralités	334
B. Les deux situations visées	338

Section 3. Vie du contrat	342
Sous-section 1. Droits	342
§ 1. Droits sur le droit	342
§ 2. Droits sur les volumes	343
Sous-section 2. Obligations	345
§ 1. Charges et impositions	345
A. Principes	345
B. Précompte immobilier, volumes, parcelle cadastrale patrimoniale distincte	345
§ 2. Réparations	347
A. Principes	347
B. Cas particulier de l'immeuble « commandé »	349
C. Dans le cadre d'un montage dirigeant – société	349
Section 4. Fin du contrat	351
Sous-section 1. Modes d'extinction	351
Sous-section 2. Accession et indemnisation	352
§ 1. Principes	352
§ 2. Incidences fiscales liées à l'expiration : le cas du dirigeant d'entreprise	354
Section 5. Application dans le temps	360