

Table des matières

La réforme du droit des biens : mises en perspective	7
Pascale LECOCQ	
Droits d'emphytéose et de superficie	17
Nicolas BERNARD	
Introduction	17
Section 1. Droit d'emphytéose	18
Sous-section 1. Définition	18
Sous-section 2. Qualité du constituant	24
Sous-section 3. Durée	26
Sous-section 4. Acquisition par usucapion	33
§ 1. Principe général	33
§ 2. La durée du droit d'emphytéose acquis par usucapion	34
Sous-section 5. Droits et obligations des parties	36
§ 1. Droits	36
A. Droit sur le droit	36
B. Droits sur l'immeuble	38
§ 2. Obligations	41
A. Charges et impositions	41
B. Réparations	42
Sous-section 6. Extinction	45
§ 1. Mise en contexte	45
§ 2. Mode spécifique d'extinction : perte d'utilité	47
§ 3. Accession et indemnisation	49
Section 2. Droit de superficie	52
Sous-section 1. Définition	52
§ 1. L'acquisition de propriété au cœur du droit de superficie	52
§ 2. La propriété par volumes	54
§ 3. Une définition extensive	58
§ 4. Un prix ?	59

Sous-section 2. Qualité du constituant	60
Sous-section 3. Objet	62
Sous-section 4. Durée	65
§ 1. Un seuil maximal qui passe de cinquante à nonante-neuf ans	65
§ 2. Un droit de superficie « perpétuel »	66
§ 3. Prorogation et renouvellement	70
§ 4. La durée de la superficie-conséquence	71
Sous-section 5. Modes spécifiques d'acquisition	72
§ 1. Mise en contexte	72
§ 2. Prescription acquisitive	74
A. De l'usucapion en général	74
B. La durée du droit de superficie acquis par usucapion	74
§ 3. Superficie-conséquence	75
Sous-section 6. Droits et obligations des parties	78
§ 1. Droits	78
A. Droits sur le droit	78
B. Droits sur les volumes	79
1. Actes matériels	79
2. Actes juridiques	81
§ 2. Obligations	82
A. Charges et impositions	82
B. Réparations	83
1. Réparations d'entretien et grosses réparations	83
2. Réparations nécessaires	84
Sous-section 7. Extinction	86
§ 1. Mise en contexte	86
§ 2. Mode spécifique d'extinction : perte d'utilité	88
§ 3. Accession et indemnisation	89
Conclusion	92
Les droits et devoirs respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire dans le livre 3 du nouveau Code civil	97
Alain-Charles VAN GYSEL et Vincent WYART	
Introduction	97
Section 1. Les relations entre usufruitier et nu-propiétaire au début de l'usufruit	98

Sous-section 1. La problématique des garanties de restitution	98
Sous-section 2. La description des biens et l'inventaire	99
Sous-section 3. L'individualisation des choses de genre et l'emploi des sommes	101
Sous-section 4. L'assurance du bien	103
Section 2. Les droits et devoirs de l'usufruitier et du nu-proprétaire quant à la gestion des biens au cours de l'usufruit	105
Sous-section 1. La conservation du bien par des réparations	105
Sous-section 2. L'usage et les fruits du bien	108
Sous-section 3. Les ouvrages et plantations sur le bien	110
Sous-section 4. La disposition du bien	111
Section 3. La participation de l'usufruitier et du nu-proprétaire aux dettes et charges	118
Sous-section 1. La répartition du passif d'une universalité grevée d'un usufruit	119
Sous-section 2. La répartition des frais de réparation d'un bien grevé d'usufruit	121
Sous-section 3. La répartition des charges d'un bien grevé d'usufruit	123
Conclusion	125

De quelques incursions notoires du droit des biens dans le droit des obligations : possession et cessions multiples de créances ; transfert de propriété et obligation de *dare* ; cessions d'obligations en cas de cession de droits réels d'usage (et de conventions) 127

Jean-François ROMAIN

Introduction	127
Section 1. Analyses des dérogations nouvelles au droit des biens ancien et au droit des obligations, par le nouveau droit des biens (livre 3), et incursions de celui-ci dans le droit des obligations	129
Sous-section 1. La possession appliquée aux droits de créance et le régime de la cession de créance (et cessions multiples de créances)	129
§ 1. Les principes et règles du livre 3 : l'article 3.28, paragraphe 2 (régime de la possession des créances et des cessions multiples) et sa justification	129
A. Énoncé de la règle	129
B. Approfondissement de la compréhension de la règle	131

C.	Justification de la règle par l'exposé des motifs	132
§ 2.	Analyse générale du nouveau régime de la cession de créance applicable au possesseur de celle-ci (et en cas de cessions multiples d'un droit de créance)	133
A.	L'extension de la théorie «personnaliste» et «propriétariste», de Shalev Ginossar, du droit des biens au droit des obligations (droits de créance)	133
B.	Comparaison entre l'ancien Code civil (article 1690, paragraphe 1 ^{er} , alinéa 3), et l'article 3.28, paragraphe 2 et constatation de trois disparités de régime	138
§ 3.	Considérations résultant des mécanismes d'entrée en vigueur du livre 3 et du livre 5 (futur régime de la cession de créance)	143
§ 4.	Comparaison avec le nouveau Code civil (livre 5 : futur article 5.253)	144
Sous-section 2.	Régime de l'obligation de <i>dare</i> et du transfert <i>solo consensu</i> de la propriété	146
§ 1.	Les principes et règles du livre 3 : l'article 3.14, paragraphe 2	146
§ 2.	La justification donnée par l'exposé des motifs à l'article 3.14, paragraphe 2	147
§ 3.	Approfondissement de la compréhension du système mis en place par le livre 3	147
§ 4.	Réflexions sur l'histoire d'un principe et analyse critique de l'article 3.14, paragraphe 2	148
§ 5.	Rapport avec le futur livre 5 : les articles 5.82 et 5.83	154
Sous-section 3.	Le régime des cessions d'obligations personnelles et réelles liées à des droits réels d'usage : l'article 3.6, alinéa 2	155
§ 1.	Les principes et règles du livre 3 : article 3.6	155
§ 2.	La justification du nouveau régime en matière de cessions d'obligations personnelles et réelles, dans les droits réels d'usage	155
§ 3.	Mise en évidence de la distinction sous-jacente à l'article 3.6, alinéa 2 ; typologie binaire, puis ternaire des obligations en résultant et premières questions se posant (dont celles des recours entre parties)	160
§ 4.	Analyse critique des règles contenues dans l'article 3.6, alinéa 2 : approfondissement du système dualiste	164
A.	Nouveau point sur la question	164

B.	Le détour nécessaire par le droit de la cession de convention (droit des obligations) ; les analyses, entre autres, de Lucien Simont et le nouveau régime de la cession de convention dans le livre 5 (voy. art. 5.265 et 5.267)	165
C.	Les analyses de Jacques Hansenne dans son <i>Précis</i> : mise en évidence de deux (analyse dualiste), puis de trois types d'obligations réelles (analyse ternaire) attachées au droit réel en cas de cession	171
D.	Les analyses de M ^{me} le Professeur Pascale Lecocq dans son <i>Manuel de droit des biens</i> , et analyses plus récentes: une théorie également dualiste des obligations réelles	174
E.	Les analyses antérieures au <i>Précis</i> du Professeur Jacques Hansenne: la conception ternaire de cet auteur	176
F.	Nouvelle appréciation de l'article 3.6, alinéa 2, et de ses motifs	178
G.	Un exemple d'application pratique remarquable des distinctions précitées en matière d'emphytéose et les analyses de M. Benjamin Pirlet, et l'ouverture à la question des responsabilités personnelles	180
H.	Bilan au sujet de l'article 3.6, alinéa 2 et proposition d'une amélioration du texte	185
I.	Typologie des obligations réelles et personnelles, et des situations (en cas de cession de conventions à l'origine de droits réels d'usage)	189
	1. Distinction entre les obligations et les devoirs réels	189
	2. L'obligation personnelle issue d'une convention ou d'une responsabilité dans le cadre de la jouissance d'un droit réel d'usage	190
	3. Les obligations réelles et personnelles en pratique, en cas de cession: typologie des situations	191
J.	L'obligation réelle principale – ou « qualitative » principale –: non-reconnaissance de celle-ci au stade actuel par le livre 3	195
	Conclusion	196

La publicité foncière dans la réforme du droit des biens	201
Laurent BARNICH	
Introduction. Le système actuel et les objectifs de la réforme	201
Section 1. Le nouveau régime de la mention marginale	204
Sous-section 1. Le régime de la mention marginale avant la réforme	205
Sous-section 2. Le nouveau régime de la mention marginale dans le registre des transcriptions	206
Sous-section 3. Le titre transcrit ne protège pas totalement les tiers	207
Sous-section 4. L'action résolutoire et l'inscription d'office	208
Sous-section 5. Autres occurrences de la mention marginale	209
Section 2. Les nouveaux actes à transcrire	211
Sous-section 1. Les actes de bornage amiable	212
Sous-section 2. Les actes qui accordent un droit de préférence, un droit de préemption ou un droit d'option sur un droit réel immobilier	212
Sous-section 3. Les actes constatant l'acquisition légale d'un droit réel immobilier	213
Sous-section 4. Les actes d'hérédité	218
Sous-section 5. La mention en marge des actes nouveaux	223
Conclusion	224