

Table des matières

Avant-propos	11
La réforme de 2020 : contexte et premier aperçu du contenu	11
I. Contenu de la réforme	11
II. Philosophie de la réforme	14
III. Entrée en vigueur de la réforme	16
IV. Structure du présent ouvrage	18
TITRE 1 Dispositions générales (le droit commun)	19
Sous-titre 1 Statut des dispositions	21
CHAPITRE 1 Droit supplétif	21
Section 1 Principe	21
Section 2 Exceptions	21
Section 3 Conséquences	23
CHAPITRE 2 Subsidiarité	24
Sous-titre 2 Droits réels	26
CHAPITRE 1 Système fermé des droits réels	26
Section 1 Principe	26
Sous-section 1 L'énumération	26
Sous-section 2 Focale sur les sûretés réelles	27
Sous-section 3 Toilettage lexical	30
Section 2 Débat	31
Section 3 Le droit réel dans son rapport avec le droit de créance	32
CHAPITRE 2 Conflits entre droits réels	34

CHAPITRE 3	Protection contre l'insolvabilité	36
CHAPITRE 4	Pouvoir de disposition	38
Sous-titre 3	Objet des droits réels	40
CHAPITRE 1	Généralités	40
CHAPITRE 2	Spécialité et unité des droits réels	41
Section 1	Spécialité	41
Sous-section 1	Généralités	41
Sous-section 2	L'universalité	41
Section 2	Unité	42
CHAPITRE 3	Accessoires	43
Section 1	Généralités	43
Section 2	Conditions	45
CHAPITRE 4	Subrogation réelle	47
CHAPITRE 5	Transformation et confusion	49
Section 1	Dans l'ancien Code civil	49
Section 2	Dans le nouveau Code civil	50
Sous-section 1	Transformation	51
Sous-section 2	Confusion	52
Sous-titre 4	Acquisition et extinction des droits réels	55
CHAPITRE 1	Acquisition	55
Section 1	Titulaires des droits réels	55
Section 2	Modes d'acquisition des droits réels	56
Sous-section 1	Typologie	56
§ 1 ^{er}	Dans l'ancien Code civil	56
§ 2.	Dans le nouveau Code civil	57
Sous-section 2	Le principe du consensualisme	59
§ 1 ^{er}	Dans l'ancien Code civil	59
§ 2.	Dans le nouveau Code civil	62
CHAPITRE 2	Extinction	64
Section 1	Modes généraux d'extinction des droits réels	64

Section 2	Modes spécifiques d’extinction des droits réels d’usage	67
Sous-section 1	Typologie	67
Sous-section 2	Zoom avant sur la déchéance	68
§ 1 ^{er} .	Dans l’ancien Code civil	68
§ 2.	Dans le nouveau Code civil	71
Section 3	Effets de l’extinction des droits réels	72
Sous-titre 5	Publicité des droits réels	75
CHAPITRE 1	Pouvoir de fait sur les biens (possession)	76
Section 1	Dispositions générales	76
Sous-section 1	Les concepts	76
§ 1 ^{er} .	Possession	76
§ 2.	Détention	84
§ 3.	Actes de simple tolérance	89
Sous-section 2	Acquisition, transmission ou extinction de la possession	91
§ 1 ^{er} .	Acquisition	91
§ 2.	Transmission	94
§ 3.	Extinction	97
Sous-section 3	Qualités et « coloration » de la possession	100
§ 1 ^{er} .	Qualités (possession utile)	100
§ 2.	Coloration (possession de bonne foi)	110
Section 2	Les rôles de la possession	114
Sous-section 1	Rôle probatoire	115
§ 1 ^{er} .	En général	115
§ 2.	Rôle probatoire renforcé en matière mobilière	116
Sous-section 2	Rôle de protection de la possession (action possessoire)	123
§ 1 ^{er} .	Notions et origine	123
§ 2.	Typologie des actions possessoires	126
§ 3.	L’articulation du possessoire et du pétitoire	144
Sous-section 3	Rôle acquisitif de la possession	149
§ 1 ^{er} .	De la prescription acquisitive en général	149
§ 2.	Délais de prescription acquisitive	158

§3. Suspension et interruption du délai.	170
§4. Acquisition immédiate de bonne foi en matière mobilière	175
§5. Fruits et produits	202
CHAPITRE 2 Publicité foncière.	208
Section 1 Dans l'ancien Code civil.	208
Sous-section 1 Généralités	208
§ 1 ^{er} . Justification(s)	208
§ 2. Meuble ou immeuble ?	209
Sous-section 2 La transcription	211
§ 1 ^{er} . Effets	211
§ 2. Tiers protégés	217
Section 2 Dans le nouveau Code civil	220
Sous-section 1 Actes juridiques soumis à transcription	220
Sous-section 2 Effets	223
Sous-section 3 Exigences de forme	224
Sous-titre 6 Patrimoine	225
CHAPITRE 1 Généralités	225
Section 1 Définition	225
Sous-section 1 Dans l'ancien Code civil	225
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil	227
Section 2 Droit de gage général	228
Sous-section 1 Dans l'ancien Code civil	228
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil	228
CHAPITRE 2 Comptes tiers	230
CHAPITRE 3 Fiducie ?	231

TITRE 2 Classification des biens	233
Sous-titre 1 Catégories générales	235
CHAPITRE 1 Choses	235
CHAPITRE 2 Animaux	236
CHAPITRE 3 Choses corporelles et incorporelles	238
Section 1 Dans l'ancien Code civil	238
Section 2 Dans le nouveau Code civil	239
CHAPITRE 4 Biens	240
Section 1 Dans l'ancien Code civil	240
Sous-section 1 En droit interne	240
Sous-section 2 En droit européen des droits de l'homme ...	243
Section 2 Dans le nouveau Code civil	247
CHAPITRE 5 Fruits et produits	249
Section 1 Dans l'ancien Code civil	249
Sous-section 1 Comparaison avec l'accession	249
Sous-section 2 Différences entre fruits et produits	249
Sous-section 3 Typologie des fruits	249
Section 2 Dans le nouveau Code civil	250
Sous-section 1 Fruits	250
Sous-section 2 Produits	251
Sous-titre 2 Classifications quant à l'usage ou à l'appropriation	252
CHAPITRE 1 Choses communes et biens sans maître	252
Section 1 Dans l'ancien Code civil	252
Sous-section 1 Choses communes	252
Sous-section 2 Biens sans maître	253
Section 2 Dans le nouveau Code civil	253
Sous-section 1 Choses communes	253
Sous-section 2 Biens sans maître	255

CHAPITRE 2	Choses fongibles, choses consommables et choses de genre	256
Section 1	Dans l'ancien Code civil	256
Sous-section 1	Choses consommables	256
§ 1 ^{er} .	Généralités	256
§ 2.	Enjeu de la distinction	256
§ 3.	La consommabilité subjective	257
Sous-section 2	Choses fongibles	257
§ 1 ^{er} .	Généralités	257
§ 2.	Enjeu de la distinction	258
§ 3.	La fongibilité subjective	259
§ 4.	Comparaison avec la consommabilité	259
Section 2	Dans le nouveau Code civil	259
Sous-section 1	Choses fongibles	259
Sous-section 2	Choses consommables	260
Sous-section 3	Choses de genre	260
CHAPITRE 3	Biens publics et biens privés	261
Section 1	Dans l'ancien Code civil	261
Sous-section 1	Généralités	261
Sous-section 2	Domaine privé des pouvoirs publics	262
Sous-section 3	Domaine public des pouvoirs publics	263
§ 1 ^{er} .	Définition	263
§ 2.	Composition	264
§ 3.	Régime juridique	264
§ 4.	Désaffectation	266
Section 2	Dans le nouveau Code civil	267
Sous-titre 3	Classification en immeubles ou meubles	271
CHAPITRE 1	Caractère résiduel de la catégorie de meubles	271
Section 1	Dans l'ancien Code civil	271
Sous-section 1	Justifications du <i>distinguo</i>	271
§ 1 ^{er} .	Caractère de fixité ou non	271
§ 2.	<i>Res mobilis, res vilis</i>	272

Sous-section 2	Meubles	273
§ 1 ^{er} .	Meubles par leur nature	274
§ 2.	Meubles par la détermination de la loi	274
§ 3.	Meubles par anticipation	274
Section 2	Dans le nouveau Code civil	275
Sous-section 1	Généralités	275
Sous-section 2	Impact sur la politique culturelle	276
CHAPITRE 2	Immeubles par nature, par incorporation ou par destination	279
Section 1	Dans l'ancien Code civil	279
Sous-section 1	Immeubles par nature et immeubles par incorporation	279
§ 1 ^{er} .	Le fonds de terre	279
§ 2.	Les bâtiments	280
Sous-section 2	Immeubles par destination	283
§ 1 ^{er} .	Généralités	283
§ 2.	Typologie	287
§ 3.	La cessation de l'immobilisation par destination	291
Section 2	Dans le nouveau Code civil	292
Sous-section 1	Immeubles par nature	292
Sous-section 2	Immeubles par incorporation	293
Sous-section 3	Immeubles par destination	296
§ 1 ^{er} .	Généralités	296
§ 2.	Le cas particulier de l'œuvre d'art attachée à demeure	297
CHAPITRE 3	Règles spécifiques (désincorporation et mobilisation par anticipation)	299
Section 1	Dans l'ancien Code civil	299
Sous-section 1	Désincorporation	299
Sous-section 2	Mobilisation par anticipation	300
§ 1 ^{er} .	Définitions	300
§ 2.	Conséquences de la mobilisation par anticipation	300
Section 2	Dans le nouveau Code civil	301
Sous-section 1	Désincorporation	301

Sous-section 2	Mobilisation par anticipation	302
CHAPITRE 4	Immeubles par leur objet	303
Section 1	Dans l'ancien Code civil	303
Section 2	Dans le nouveau Code civil	303
TITRE 3	Droit de propriété	307
Sous-titre 1	Dispositions générales	309
CHAPITRE 1	Définition	309
Section 1	Dans l'ancien Code civil	309
Sous-section 1	Caractéristiques	309
§ 1 ^{er} .	Droit absolu	309
§ 2.	Droit exclusif	311
§ 3.	Droit perpétuel	312
Sous-section 2	Une évolution du droit de propriété en forme de lente érosion (ou de recomposition)	314
§ 1 ^{er} .	Position de la question	314
§ 2.	Le caractère absolu du droit de propriété	315
§ 3.	Les origines romaines du droit de propriété fonction sociale	317
§ 4.	Usage et propriété dissociée	318
§ 5.	Formalisation théorique de la propriété fonction sociale	324
§ 6.	Consécration constitutionnelles	326
§ 7.	Pour une interprétation évolutive des droits de l'homme	328
§ 8.	Une recomposition (et une revitalisation) du droit de propriété	331
Sous-section 3	Limitation du droit de propriété : exemples législatifs et jurisprudentiels	332
§ 1 ^{er} .	<i>Fructus</i>	332
§ 2.	<i>Abusus</i>	335
§ 3.	<i>Usus</i>	336

Section 2	Dans le nouveau Code civil	339
Sous-section 1	Prérogatives du propriétaire	340
Sous-section 2	Caractère absolu ?	340
§ 1 ^{er} .	Une évolution qui se poursuit	340
§ 2.	Les restrictions imposées par les lois et les droits des tiers	343
Sous-section 3	Caractères exclusif et perpétuel ?	344
CHAPITRE 2	Actions du propriétaire.	345
CHAPITRE 3	Preuve de la propriété	346
CHAPITRE 4	Limitations au pouvoir de disposition	347
CHAPITRE 5	Propriété des fruits et produits	349
Section 1	Dans l'ancien Code civil.	349
Section 2	Dans le nouveau Code civil	350
CHAPITRE 6	Règle générale relative à l'accession	351
Section 1	Dans l'ancien Code civil.	351
Section 2	Dans le nouveau Code civil	353
Sous-section 1	Changements	353
§ 1 ^{er} .	L'existence d'un principe général	353
§ 2.	La notion de composante inhérente	354
§ 3.	Le caractère immédiat de l'accession	355
Sous-section 2	Éléments de continuité.	356
Sous-titre 2	Dispositions générales relatives à la propriété mobilière	357
CHAPITRE 1	Transformation et acquisition originaire de la propriété	357
CHAPITRE 2	Accession mobilière et acquisition originaire de la propriété	358
Section 1	Dans l'ancien Code civil.	358
Section 2	Dans le nouveau Code civil	359
CHAPITRE 3	Choses corporelles trouvées	361
Section 1	Dans l'ancien Code civil.	361

Sous-section 1	L'occupation	361
§ 1 ^{er} .	Contextualisation	361
§ 2.	Champ d'application	362
Sous-section 2	L'invention	364
§ 1 ^{er} .	Contextualisation	364
§ 2.	Champ d'application	365
Section 2	Dans le nouveau Code civil	370
Sous-section 1	Description	370
§ 1 ^{er} .	Obligations procédurales	370
§ 2.	Acquisition (originaire) de la propriété	372
Sous-section 2	Appréciation	374
CHAPITRE 4	Choses non enlevées	379

Sous-titre 3 Dispositions générales relatives à la propriété immobilière 381

CHAPITRE 1	Étendue de la propriété foncière	381
Section 1	Étendue horizontale (clôture et bornage)	381
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	381
§ 1 ^{er} .	Le bornage	381
§ 2.	La clôture	385
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	387
§ 1 ^{er} .	La clôture	387
§ 2.	Le bornage	388
Section 2	Étendue verticale	390
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	390
§ 1 ^{er} .	Propriété du dessus	390
§ 2.	Propriété du dessous	391
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	393
CHAPITRE 2	Accession	394
Section 1	Accession immobilière artificielle	394
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	394
§ 1 ^{er} .	Deux hypothèses distinctes	395
§ 2.	Acquisition immédiate ou différée de la propriété ?	405

§ 3. Le caractère subsidiaire des règles relatives à l'accession.	408
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil	409
§ 1 ^{er} . En présence d'un titre	409
§ 2. En l'absence d'un titre	410
Section 2 Accession immobilière naturelle	415
Sous-section 1 Dans l'ancien Code civil	415
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil	416
CHAPITRE 3 Empiètement	418
Section 1 Dans l'ancien Code civil.	418
Section 2 Dans le nouveau Code civil	419
Sous-section 1 Statut de la disposition	419
Sous-section 2 En présence d'un titre	420
Sous-section 3 En l'absence d'un titre	421
CHAPITRE 4 Biens immeubles sans maître : acquisition originaire de la propriété par l'État	422
CHAPITRE 5 Simples tolérances du propriétaire.	423
Section 1 Animaux	423
Section 2 Réparations	424
Section 3 Utilisation du terrain d'autrui	425
TITRE 4 Copropriété	427
CHAPITRE unique Définition.	428
Section 1 Dans l'ancien Code civil.	428
Section 2 Dans le nouveau Code civil	430
Sous-titre 1 Copropriété fortuite	432
CHAPITRE 1 Sources	432
CHAPITRE 2 De la part indivise	433

CHAPITRE 3	Prérogatives du copropriétaire	434
Section 1	Sur la part	434
Section 2	Sur la chose	435
Sous-section 1	Usage matériel et jouissance	435
Sous-section 2	Conservation et administration provisoire . . .	437
Sous-section 3	Administration et disposition ?	439
CHAPITRE 4	Devoirs du copropriétaire (contribution aux charges)	440
CHAPITRE 5	Partage	441
Section 1	Généralités.	441
Section 2	Effet translatif ou déclaratif ?	445
Sous-titre 2	Copropriété volontaire	448
CHAPITRE 1	Dispositions applicables	448
CHAPITRE 2	Extinction.	449
Sous-titre 3	Copropriété forcée	452
CHAPITRE 1	Dispositions générales	453
Section 1	Définition	453
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	453
§ 1 ^{er} .	Philosophie de l'institution.	453
§ 2.	Évolution	456
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	456
Section 2	Sources	459
Sous-section 1	Une situation de fait	459
Sous-section 2	La volonté.	459
Sous-section 3	La loi	459
Section 3	Caractère accessoire renforcé.	460
Section 4	Ampleur des quotes-parts	461
Section 5	Charges.	462
Sous-section 1	Nature	462
Sous-section 2	Répartition	463

Section 6	Travaux de modification	463
Section 7	Restrictions au partage	465
CHAPITRE 2	Régime particulier : la copropriété des (groupes d’)immeubles bâtis	467
Section 1	Champ d’application	467
Section 2	Lignes de force législatives	468
Sous-section 1	Loi de 1994	468
Sous-section 2	Loi de 2010	469
Sous-section 3	Loi de 2012	470
Sous-section 4	Loi de 2018	470
TITRE 5	Relations de voisinage	473
Sous-titre 1	Troubles de voisinage	475
CHAPITRE 1	Dans l’ancien Code civil	475
Section 1	Contexte d’émergence : un trouble non fautif	475
Section 2	Description de la théorie	476
Section 3	Du trouble	479
Section 4	La sanction	482
Section 5	Un équilibre mouvant	483
Section 6	Du fardeau probatoire	485
CHAPITRE 2	Dans le nouveau Code civil	486
Section 1	Troubles anormaux de voisinage	487
Sous-section 1	Conditions d’application	487
Sous-section 2	Du trouble excessif	488
Sous-section 3	Du rétablissement de l’équilibre et de la compensation	490
Sous-section 4	Du redevable de la compensation	491
Sous-section 5	De la prescription extinctive de l’action	493
Section 2	Prévention des troubles anormaux de voisinage	494
Section 3	Question de compétence	496

Sous-titre 2 Clôture mitoyenne	497
CHAPITRE 1 Notion	497
Section 1 Dans l'ancien Code civil	497
Section 2 Dans le nouveau Code civil	499
CHAPITRE 2 La preuve de la mitoyenneté	501
Section 1 Dans l'ancien Code civil	501
Section 2 Dans le nouveau Code civil	502
CHAPITRE 3 Les origines de la mitoyenneté	504
Section 1 La mitoyenneté originaire	504
Sous-section 1 Dans l'ancien Code civil	504
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil	508
Section 2 La mitoyenneté acquise	509
Sous-section 1 La cession forcée	509
§ 1 ^{er} . Dans l'ancien Code civil	509
§ 2. Dans le nouveau Code civil	511
Sous-section 2 La vente forcée	512
§ 1 ^{er} . Dans l'ancien Code civil	512
§ 2. Dans le nouveau Code civil	514
Sous-section 3 L'indemnité	515
§ 1 ^{er} . Dans l'ancien Code civil	515
§ 2. Dans le nouveau Code civil	515
Section 3 La prescription acquisitive	516
CHAPITRE 4 Le droit des copropriétaires mitoyens	517
Section 1 Dans l'ancien Code civil	517
Section 2 Dans le nouveau Code civil	520
Sous-section 1 Leur part dans la clôture	520
Sous-section 2 Les prérogatives ordinaires	520
Sous-section 3 Les prérogatives spéciales	521
CHAPITRE 5 Les obligations des copropriétaires mitoyens	523
Section 1 Dans l'ancien Code civil	523
Section 2 Dans le nouveau Code civil	525

CHAPITRE 6	Le partage	527
Section 1	Dans l'ancien Code civil	527
Section 2	Dans le nouveau Code civil	528
Sous-titre 3	Les servitudes	529
CHAPITRE 1	Dispositions générales	530
Section 1	Définitions	530
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	530
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	530
§ 1 ^{er} .	Un droit réel	531
§ 2.	Un droit immobilier	533
§ 3.	Un droit indivisible	534
§ 4.	Un droit accessoire	535
§ 5.	Un droit perpétuel	535
Section 2	L'apparence	535
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	536
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	536
Section 3	Les sources des servitudes et leur régime juridique	537
Section 4	Un mot sur la continuité	538
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	538
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	539
CHAPITRE 2	Les servitudes du fait de l'homme	540
Section 1	Les modes spécifiques d'acquisition	540
Sous-section 1	L'acte juridique	540
§ 1 ^{er} .	Dans l'ancien Code civil	540
§ 2.	Dans le nouveau Code civil	545
Sous-section 2	La prescription acquisitive	546
§ 1 ^{er} .	Dans l'ancien Code civil	546
§ 2.	Dans le nouveau Code civil	547
Sous-section 3	La destination du propriétaire	548
§ 1 ^{er} .	Dans l'ancien Code civil	548
§ 2.	Dans le nouveau Code civil	549

Section 2 Droits et obligations des parties	551
Sous-section 1 L'usage et l'étendue	551
Sous-section 2 Division des immeubles	551
§ 1 ^{er} . Dans l'ancien Code civil	552
§ 2. Dans le nouveau Code civil	552
Sous-section 3 Quant au fonds dominant.	553
§ 1 ^{er} . Dans l'ancien Code civil	553
§ 2. Dans le nouveau Code civil	556
Sous-section 4 Quant au fonds servant	558
§ 1 ^{er} . Obligations dans l'ancien et dans le nouveau Code	558
§ 2. Facultés du titulaire du fonds servant.	560
Section 3 Les modes spécifiques d'extinction	563
Sous-section 1 La prescription extinctive	564
§ 1 ^{er} . Dans l'ancien Code civil	564
§ 2. Dans le nouveau Code civil	566
Sous-section 2 La confusion	566
§ 1 ^{er} . Dans l'ancien Code civil	566
§ 2. Dans le nouveau Code civil	567
Sous-section 3 La perte totale d'utilité.	568
§ 1 ^{er} . Dans l'ancien Code civil	568
§ 2. Dans le nouveau Code civil	569
CHAPITRE 3 Les servitudes légales	570
Section 1 Les eaux	571
Sous-section 1 Les eaux entre voisins.	571
§ 1 ^{er} . Dans l'ancien Code civil	571
§ 2. Dans le nouveau Code civil	574
Sous-section 2 Les sources et eaux courantes	577
§ 1 ^{er} . Dans l'ancien Code civil	577
§ 2. Dans le nouveau Code civil	578
Sous-section 3 L'égout des toits.	578
§ 1 ^{er} . Dans l'ancien Code civil	578
§ 2. Dans le nouveau Code civil	579

Section 2	Les distances	579
Sous-section 1	Les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables	580
§ 1 ^{er} .	Dans l'ancien Code civil	580
§ 2.	Dans le nouveau Code civil	585
Sous-section 2	Les plantations	589
§ 1 ^{er} .	Sous le régime précédent	589
§ 2.	Dans le nouveau Code civil	593
Sous-section 3	Les branches et racines envahissantes	594
§ 1 ^{er} .	Sous le régime précédent	594
§ 2.	Dans le nouveau Code civil	595
Section 3	L'enclave	596
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	596
§ 1 ^{er} .	Principe	596
§ 2.	Assiette	600
§ 3.	Conséquence de l'enclavement volontaire	601
§ 4.	Modalités d'exercice	603
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	605
§ 1 ^{er} .	Principe	605
§ 2.	Exclusions légales	606
§ 3.	Modalités d'exercice	607
Section 4	Appendice : les autres servitudes légales	609
Sous-section 1	Aqueduc et appui	609
Sous-section 2	La servitude de tour d'échelle	610
§ 1 ^{er} .	Sous le régime précédent	610
§ 2.	Dans le nouveau Code civil	611
TITRE 6	Droit d'usufruit	613
Sous-titre 1	Définition, objet et durée	615
CHAPITRE 1	Définition	616
Section 1	Dans l'ancien Code civil	616
Section 2	Dans le nouveau Code civil	617

CHAPITRE 2	Objet	620
Section 1	Dans l'ancien Code civil	620
Section 2	Dans le nouveau Code civil	621
CHAPITRE 3	Constitution	621
Section 1	Qualité du constituant	621
Section 2	Modes de constitution	623
Sous-section 1	Par la loi	623
Sous-section 2	Par titre	624
§ 1 ^{er} .	Convention	624
§ 2.	Testament	625
Sous-section 3	Par prescription	625
CHAPITRE 4	Durée	626
Section 1	Dans l'ancien Code civil	626
Section 2	Dans le nouveau Code civil	627
Sous-titre 2	Droits des parties	630
CHAPITRE 1	Droits sur le droit	630
Section 1	Dans l'ancien Code civil	630
Section 2	Dans le nouveau Code civil	631
CHAPITRE 2	Droits sur la chose	633
Section 1	L'usage du bien grevé	633
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	633
§ 1 ^{er} .	En général	633
§ 2.	Des dégradations	633
§ 3.	Des améliorations	634
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	634
Section 2	Conservation	636
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	636
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	637
Section 3	Administration	638
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	638
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	639

Section 4	Jouissance : fruits	641
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	641
§ 1 ^{er} .	Prise d'effet	641
§ 2.	Objet(s)	642
§ 3.	Le mode d'acquisition des fruits	643
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	644
Section 5	Produits	645
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	645
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	646
Section 6	Disposition	647
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	647
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	648
CHAPITRE 3	Droit de visite du nu-propriétaire	650
Sous-titre 3	Obligations des parties	651
CHAPITRE 1	À l'ouverture de l'usufruit	651
Section 1	Description des biens	651
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	651
§ 1 ^{er} .	Notions	651
§ 2.	Les coûts	652
§ 3.	En cas d'absence d'inventaire ou d'état	652
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	653
Section 2	Caution ?	656
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	656
§ 1 ^{er} .	Notions	656
§ 2.	En cas d'absence de caution	657
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	658
Section 3	Obligation d'assurance de l'usufruitier	659
CHAPITRE 2	En cours d'usufruit	660
Section 1	Réparations	660
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	660
§ 1 ^{er} .	Les réparations d'entretien, dans leur rapport avec les grosses réparations	660
§ 2.	Le caractère limitatif des grosses réparations	662

Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	665
§ 1 ^{er} .	Les réparations d'entretien	665
§ 2.	Les grosses réparations	668
§ 3.	Exécution forcée	671
Section 2	Charges du bien grevé	674
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	674
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	675
Section 3	Divers	676
Sous-section 1	Appel en intervention	676
Sous-section 2	Dettes corrélatives	677
Sous-titre 4	Règles spécifiques d'extinction	679
CHAPITRE 1	Contextualisation	679
Section 1	Dans l'ancien Code civil.	679
Sous-section 1	Le décès du titulaire du droit d'usufruit.	679
Sous-section 2	L'arrivée du terme prévu	680
Sous-section 3	La consolidation	680
Sous-section 4	Prescription.	680
Sous-section 5	La perte totale de la chose	681
Section 2	Dans le nouveau Code civil	681
CHAPITRE 2	De la restitution.	682
Section 1	Objet de restitution	682
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	682
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	683
Section 2	Obligation de restitution après aliénation permise	685
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	685
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	686
CHAPITRE 3	Accession et indemnisation.	687
Section 1	Dans l'ancien Code civil.	687
Section 2	Dans le nouveau Code civil	689
CHAPITRE 4	Conversion	691

Sous-titre 5 Dispositions spécifiques concernant des biens particuliers	694
CHAPITRE 1 Usufruit sur des choses de genre	694
CHAPITRE 2 Usufruit sur des instruments financiers	697
CHAPITRE 3 Usufruit sur des créances	698
CHAPITRE 4 Usufruit sur une universalité de biens	699
CHAPITRE 5 Usufruit sur des droits intellectuels	700
Sous-titre 6 Droit d’habitation	702
CHAPITRE 1 Dans l’ancien Code civil (droit d’usage et droit d’habitation)	702
Section 1 Généralités	702
Section 2 Constitution	703
Section 3 Caractéristiques	704
Section 4 Droits et obligations	707
Section 5 Extinctions	708
CHAPITRE 2 Dans le nouveau Code civil (droit d’habitation)	710
TITRE 7 Droit d’emphytéose	715
Sous-titre 1 Généralités	717
CHAPITRE 1 Définition	717
Section 1 Sous le régime précédent	717
Section 2 Dans le nouveau Code civil	718
CHAPITRE 2 Qualité du constituant	721
CHAPITRE 3 Durée	722
Section 1 Sous le régime précédent	722
Section 2 Dans le nouveau Code civil	724

Sous-titre 2 Mode spécifique d'acquisition (prescription acquisitive)	728
CHAPITRE 1 De l'usucapion en général	728
CHAPITRE 2 La durée du droit d'emphytéose acquis par usucapion	729
Sous-titre 3 Droits et obligations des parties.	730
CHAPITRE 1 Droits	730
Section 1 Droits sur le droit.	730
Sous-section 1 Sous le régime précédent	730
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil	731
Section 2 Droit sur l'immeuble	732
Sous-section 1 Sous le régime précédent	732
§ 1 ^{er} . Notions	732
§ 2. Actes matériels	734
§ 3. Actes juridiques.	735
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil	735
CHAPITRE 2 Obligations	738
Section 1 Sous le régime précédent	738
Sous-section 1 L'entretien de l'immeuble.	738
Sous-section 2 Autres	738
Section 2 Dans le nouveau Code civil	739
Sous-section 1 Charges et impositions.	739
Sous-section 2 Réparations.	740
Sous-titre 4 Modes spécifiques d'extinction	743
CHAPITRE 1 Généralités	743
CHAPITRE 2 Perte d'utilité	744
CHAPITRE 3 Accession et indemnisation.	746
Section 1 Sous le régime précédent	746
Section 2 Dans le nouveau Code civil	747

Sous-titre 5 Application pratique (érection de la ville de Louvain-la-Neuve)	751
CHAPITRE 1 Contextualisation	751
CHAPITRE 2 Justification(s)	752
Section 1 Empêcher la spéculation	752
Section 2 Conserver la maîtrise du foncier pour assurer un développement harmonieux de la cité	753
Section 3 Garantir la mixité sociale au sein de la cité	754
CHAPITRE 3 Obligations de l'emphytéote	756
CHAPITRE 4 La cession du droit	757
Section 1 Généralités	757
Section 2 Le moratoire des cinq premières années	758
CHAPITRE 5 Expiration du droit et clause novatoire	759
CHAPITRE 6 Une spéculation contenue ?	763
CHAPITRE 7 Perspectives	765
TITRE 8 Droit de superficie	767
Sous-titre 1 Généralités	769
CHAPITRE 1 Définition	769
Section 1 Sous le régime précédent	769
Section 2 Dans le nouveau Code civil	770
Sous-section 1 L'acquisition de propriété au cœur du droit de superficie	770
Sous-section 2 La propriété par volumes	771
Sous-section 3 Une définition extensive	775
Sous-section 4 Un prix ?	776
CHAPITRE 2 Qualité du constituant	777
Section 1 Sous le régime précédent	777
Section 2 Dans le nouveau Code civil	779

CHAPITRE 3	Objet	781
Section 1	Sous le régime précédent	781
Section 2	Dans le nouveau Code civil	782
CHAPITRE 4	Durée	784
Section 1	Sous le régime précédent	784
Section 2	Dans le nouveau Code civil	786
Sous-section 1	Un seuil maximal qui passe de 50 à 99 ans	786
Sous-section 2	Un droit de superficie « perpétuel ».	787
Sous-section 3	Prorogation et renouvellement	790
Sous-section 4	La durée de la superficie-conséquence.	792
Sous-titre 2	Modes spécifiques d'acquisition	793
CHAPITRE 1	Prescription acquisitive	794
Section 1	De l'usucapion en général.	794
Section 2	La durée du droit de superficie acquis par usucapion.	794
CHAPITRE 2	Superficie-conséquence	795
Sous-titre 3	Droits et obligations des parties	799
CHAPITRE 1	Droits	799
Section 1	Droits sur le droit.	799
Sous-section 1	Sous le régime précédent	799
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	800
Section 2	Droit sur les volumes	801
Sous-section 1	Actes matériels.	801
Sous-section 2	Actes juridiques	803
CHAPITRE 2	Obligations	804
Section 1	Charges et impositions	804
Sous-section 1	Sous le régime précédent	804
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	805

Section 2 Réparations	806
Sous-section 1 Sous le régime précédent	806
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil	806
§ 1 ^{er} . Réparations d'entretien et grosses réparations	806
§ 2. Réparations nécessaires	808
Sous-titre 4 Modes spécifiques d'extinction	810
CHAPITRE 1 Généralités	810
Section 1 Sous le régime précédent	810
Section 2 Dans le nouveau Code civil	811
CHAPITRE 2 Perte d'utilité	813
CHAPITRE 3 Accession et indemnisation.	815
Section 1 Sous le régime précédent	815
Section 2 Dans le nouveau Code civil	817
Sous-titre 5 Applications pratiques.	820
CHAPITRE 1 Vente des logements communaux à Etterbeek	820
Section 1 Constats de départ	820
Section 2 Avantages.	822
Sous-section 1 Pour le superficiaire	822
§ 1 ^{er} . Avantages d'ordre pécuniaire	822
§ 2. Autres.	826
Sous-section 2 Pour le pouvoir public tréfoncier	826
Section 3 Obligations du superficiaire	826
Section 4 « Rien à léguer aux enfants », vraiment ?	828
Section 5 Perspectives	830
CHAPITRE 2 <i>Community land trust</i>	833
Section 1 Description	833
Section 2 Les principes fondateurs du C.L.T.	834
Sous-section 1 Le démembrement du droit de propriété (ou le droit de superficie pour sanctuariser la terre).	834

Sous-section 2	Un prix de revente plafonné, ou la garantie d'une accessibilité financière sur le long terme	837
Sous-section 3	Une gestion tripartite, ou l'assurance d'un développement harmonieux, concerté et collectif du C.L.T.	837
Section 3	La diffusion du modèle C.L.T. en Belgique	839
Sous-section 1	Consécration normative	839
Sous-section 2	Implantation sur le terrain	841
ANNEXES		843
ANNEXE 1	Formulaire soumis par la société EFFIA (filiale de la S.N.C.F spécialisée dans la gestion des objets trouvés) à la signature des personnes qui viennent récupérer des effets égarés dans un train ou une gare	845
ANNEXE 2	Certificat hypothécaire	846
ANNEXE 3A	Acte de lotissement	847
ANNEXE 3B	Acte de vente	850
ANNEXE 3C	Acte d'ouverture de crédit hypothécaire	854