

Table des matières

Note sous la deuxième édition	11
Avant-propos	13
Section 1 Contenu de la réforme	13
Section 2 Philosophie de la réforme	16
Section 3 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	22
Section 3 Conséquences	24
CHAPITRE 2 Subsidiarité	24
Sous-titre 2 Droits réels	28
CHAPITRE 1 Système fermé des droits réels	28
Section 1 Principe	28
Sous-section 1 L'énumération	28
Sous-section 2 Focale sur les sûretés réelles	29
Sous-section 3 Toilettage lexical	32
Section 2 Débat	33
Section 3 Le droit réel dans son rapport avec le droit de créance	35

CHAPITRE 2	Conflits entre droits réels	38
CHAPITRE 3	Protection contre l'insolvabilité	39
CHAPITRE 4	Pouvoir de disposition	41
Sous-titre 3	Objet des droits réels	43
CHAPITRE 1	Généralités	43
CHAPITRE 2	Spécialité et unité des droits réels	44
Section 1	Spécialité	44
Sous-section 1	Généralités	44
Sous-section 2	L'universalité	44
Section 2	Unité	45
CHAPITRE 3	Accessoires	47
Section 1	Généralités	47
Section 2	Conditions	49
CHAPITRE 4	Subrogation réelle	51
CHAPITRE 5	Transformation et confusion	54
Section 1	Transformation	54
Section 2	Confusion	56
Sous-titre 4	Acquisition et extinction des droits réels	59
CHAPITRE 1	Acquisition	59
Section 1	Titulaires des droits réels	59
Section 2	Modes d'acquisition des droits réels	60
Sous-section 1	Typologie	60
§ 1 ^{er} .	Une <i>summa divisio</i> entre modes originaires et dérivés d'acquisition	60
§ 2.	De la « transmission »	62
§ 3.	Condition suspensive	63
Sous-section 2	Le principe du consensualisme	63
§ 1 ^{er} .	Principe général	63
§ 2.	Exceptions	64
§ 3.	Prolongements dans le droit des obligations	66

CHAPITRE 2	Extinction	68
Section 1	Modes généraux d'extinction des droits réels	68
Section 2	Modes spécifiques d'extinction des droits réels d'usage	71
Sous-section 1	Typologie	71
Sous-section 2	Zoom avant sur la déchéance	72
Section 3	Effets de l'extinction des droits réels	73
Sous-section 1	Principe général	73
Sous-section 2	L'absence d'effet libératoire de la renonciation	75
Sous-titre 5	Publicité des droits réels	78
CHAPITRE 1	Pouvoir de fait sur les biens (possession)	79
Section 1	Dispositions générales	79
Sous-section 1	Les concepts	79
§ 1 ^{er} .	Possession	79
§ 2.	Détention	86
§ 3.	Actes de simple tolérance	91
Sous-section 2	Acquisition, transmission ou extinction de la possession	93
§ 1 ^{er} .	Acquisition	93
§ 2.	Transmission	96
§ 3.	Extinction	98
Sous-section 3	Qualités et « coloration » de la possession	101
§ 1 ^{er} .	Qualités (possession utile)	101
§ 2.	Coloration (possession de bonne foi)	110
Section 2	Les rôles de la possession	114
Sous-section 1	Rôle probatoire	114
§ 1 ^{er} .	En général	114
§ 2.	Rôle probatoire renforcé en matière mobilière	115
Sous-section 2	Rôle de protection de la possession (action possessoire)	121
§ 1 ^{er} .	Notions et origine	121
§ 2.	Du trouble	125
§ 3.	Typologie des actions possessoires	127
§ 4.	L'articulation du possessoire et du pétitoire	134

Sous-section 3	Rôle acquisitif de la possession	138
§ 1 ^{er} .	De la prescription acquisitive en général	138
§ 2.	Délais de prescription acquisitive	149
§ 3.	Suspension et interruption de la prescription acquisitive	156
§ 4.	Acquisition immédiate de bonne foi en matière mobilière	160
§ 5.	Fruits et produits	177
CHAPITRE 2	Publicité foncière.	182
Section 1	Généralités.	183
Sous-section 1	Justifications	183
Sous-section 2	Meubles ou immeubles	184
Section 2	La transcription	186
Sous-section 1	Généralités	186
Sous-section 2	Actes soumis à transcription	187
Sous-section 3	Une visée exclusivement informative	192
Sous-section 4	Effets	194
§ 1 ^{er} .	Généralités	194
§ 2.	De la bonne foi	195
§ 3.	Un droit concurrent sur le bien immobilier.	197
Sous-section 5	Exigences de forme	197
Sous-titre 6	Patrimoine	199
CHAPITRE 1	Généralités	199
Section 1	Définition	199
Sous-section 1	Les principes directeurs de la notion de patrimoine	199
Sous-section 2	La consécration dans la loi	201
Section 2	Droit de gage général	202
CHAPITRE 2	Comptes tiers	204
CHAPITRE 3	Fiducie ?	205

TITRE 2	Classification des biens	207
Sous-titre 1	Catégories générales	209
CHAPITRE 1	Choses	209
CHAPITRE 2	Animaux	210
CHAPITRE 3	Choses corporelles et incorporelles	212
CHAPITRE 4	Biens	214
Section 1	En droit interne	214
Section 2	En droit européen des droits de l'homme	216
CHAPITRE 5	Fruits et produits	221
Section 1	Fruits	221
Section 2	Produits	222
Sous-titre 2	Classifications quant à l'usage ou à l'appropriation	223
CHAPITRE 1	Choses communes et biens sans maître	223
Section 1	Choses communes	223
Section 2	Biens sans maître	225
CHAPITRE 2	Choses fongibles, choses consommables et choses de genre	226
Section 1	Choses fongibles	226
Section 2	Choses consommables	227
Section 3	Choses de genre	228
CHAPITRE 3	Biens publics et biens privés	229
Sous-titre 3	Classification en immeubles ou meubles	233
CHAPITRE 1	Caractère résiduel de la catégorie de meubles	233
CHAPITRE 2	Immeubles par nature, par incorporation ou par destination	235
Section 1	Immeubles par nature	235
Section 2	Immeubles par incorporation	236
Sous-section 1	Généralités	236

Sous-section 2	Une tendance ininterrompue à la dématérialisation	239
Section 3	Immeubles par destination	242
Sous-section 1	Généralités	242
Sous-section 2	Conditions	244
Sous-section 3	Le cas particulier de l'œuvre d'art attachée à demeure	245
CHAPITRE 3	Règles spécifiques (désincorporation et mobilisation par anticipation)	246
Section 1	Détachement temporaire	246
Section 2	Mobilisation par anticipation	247
CHAPITRE 4	Immeubles par leur objet	249
CHAPITRE 5	Impact(s) de la <i>summa divisio</i> entre meubles-immeubles sur les politiques voisines	251
Section 1	Sur la politique culturelle	251
Section 2	Sur la politique de l'habitat	254
Sous-section 1	La consécration wallonne de l'habitat léger	254
Sous-section 2	L'exclusion de l'habitat mobile des mesures de protection du logement familial	257
TITRE 3	Droit de propriété	265
Sous-titre 1	Dispositions générales	267
CHAPITRE 1	Définition	267
Section 1	Dans le Code civil d'aujourd'hui	267
Sous-section 1	Prérogatives du propriétaire	267
Sous-section 2	Caractère absolu ?	269
§ 1 ^{er} .	Une prégnance moindre de l'absoluité dans le texte	269
§ 2.	Les restrictions	271
Sous-section 3	Caractères exclusif et perpétuel ?	272

Section 2	Un droit de propriété fruit d'une longue évolution, en forme de lente érosion (ou de recombposition)	276
Sous-section 1	Position de la question	276
Sous-section 2	Le caractère absolu du droit de propriété.	277
Sous-section 3	Les origines romaines du droit de propriété fonction sociale	279
Sous-section 4	Usage et propriété dissociée	280
Sous-section 5	Formalisation théorique de la propriété fonction sociale	286
Sous-section 6	Consécration constitutionnelles	288
Sous-section 7	Pour une interprétation évolutive des droits de l'homme	291
Sous-section 8	Une recombposition (et une revitalisation) du droit de propriété	293
Sous-section 9	Limitation du droit de propriété : exemples législatifs et jurisprudentiels	294
§ 1 ^{er} .	<i>Fructus</i>	294
§ 2.	<i>Abusus</i>	298
§ 3.	<i>Usus</i>	299
CHAPITRE 2	Actions du propriétaire.	302
CHAPITRE 3	Preuve de la propriété	303
CHAPITRE 4	Limitations spécifiques (et volontaires) au pouvoir de disposition	305
CHAPITRE 5	Propriété des fruits et produits	307
CHAPITRE 6	Accession	308
Section 1	Changements.	308
Sous-section 1	L'existence d'un principe général	308
Sous-section 2	La notion de composante inhérente	309
Sous-section 3	Le caractère immédiat de l'accession.	310
Section 2	Éléments de continuité.	311
Sous-titre 2	Propriété mobilière	312
CHAPITRE 1	Transformation et acquisition originaire de la propriété	312

CHAPITRE 2	Accession mobilière et acquisition originaire de la propriété	313
CHAPITRE 3	Choses corporelles trouvées	316
Section 1	Description	316
Sous-section 1	Obligations procédurales	316
Sous-section 2	Acquisition (originaire) de la propriété	318
§ 1 ^{er} .	Le bien a un propriétaire	318
§ 2.	Le bien n'a pas de propriétaire	319
Section 2	Appréciation	320
CHAPITRE 4	Choses non enlevées	325
Sous-titre 3	Propriété immobilière	328
CHAPITRE 1	Étendue de la propriété foncière.	328
Section 1	Étendue horizontale (clôture et bornage).	328
Sous-section 1	La clôture	328
Sous-section 2	Le bornage	329
Section 2	Étendue verticale	333
CHAPITRE 2	Accession	334
Section 1	Accession immobilière artificielle	334
Sous-section 1	En présence d'un titre	335
Sous-section 2	En l'absence d'un titre	336
§ 1 ^{er} .	En général.	336
§ 2.	La question particulière du statut du « tiers »	338
Section 2	Accession immobilière naturelle	341
CHAPITRE 3	Empiètement	343
Section 1	Mise en contexte	343
Section 2	Le régime du Code civil.	344
Sous-section 1	Statut de la disposition	344
Sous-section 2	En présence d'un titre	345
Sous-section 3	En l'absence d'un titre	345
CHAPITRE 4	Biens immeubles sans maître : acquisition originaire de la propriété par l'État	347

Sous-titre 3 Copropriété forcée	378
CHAPITRE 1 Dispositions générales	379
Section 1 Définition	379
Sous-section 1 Philosophie initiale	379
Sous-section 2 Consécration législative (dans le Code civil de 2020)	382
Section 2 Sources	385
Sous-section 1 Une situation de fait	385
Sous-section 2 La volonté	385
Sous-section 3 La loi	385
Section 3 Caractère accessoire renforcé	386
Section 4 Ampleur des quotes-parts	387
Section 5 Charges	388
Sous-section 1 Nature	388
Sous-section 2 Répartition	388
Section 6 Travaux de modification	389
Section 7 Restrictions au partage	391
CHAPITRE 2 Régime particulier : la copropriété des (groupes d') immeubles bâtis	392
Section 1 Champ d'application	392
Section 2 Lignes de force législatives	394
Sous-section 1 Loi de 1994	394
Sous-section 2 Loi de 2010	394
Sous-section 3 Loi de 2012	395
Sous-section 4 Loi de 2018	396
TITRE 5 Relations de voisinage	399
Sous-titre 1 Troubles de voisinage	401
CHAPITRE 1 Consécration jurisprudentielle	401
Section 1 Contexte d'émergence : un trouble non fautif	401

Section 2	Description de la théorie	402
Section 3	Du trouble.	405
Section 4	La sanction	408
Section 5	Un équilibre mouvant	410
Section 6	Du fardeau probatoire	412
CHAPITRE 2	Consécration législative	413
Section 1	Troubles anormaux de voisinage	413
Sous-section 1	Conditions d'application	413
Sous-section 2	Du trouble excessif	415
Sous-section 3	Du rétablissement de l'équilibre et de la compensation	417
Sous-section 4	Du redevable de la compensation	418
Sous-section 5	De la prescription extinctive de l'action	420
Section 2	Prévention des troubles anormaux de voisinage	421
Section 3	Question de compétence	422
Sous-titre 2	Clôture mitoyenne	424
CHAPITRE 1	Une réalité mieux qualifiée	424
Section 1	D'un point de vue juridique	424
Section 2	D'un point de vue matériel.	426
CHAPITRE 2	La preuve de la mitoyenneté.	427
Section 1	Une présomption de mitoyenneté étendue	427
Section 2	La clôture incertaine.	428
Section 3	Divers	429
CHAPITRE 3	Les origines de la mitoyenneté	430
Section 1	La mitoyenneté originaire.	430
Sous-section 1	L'ancien régime	430
Sous-section 2	Le nouveau texte	432
Section 2	La mitoyenneté acquise.	433
Sous-section 1	L'ancien régime : la vente forcée	433
Sous-section 2	Création jurisprudentielle : l'achat forcé	434

Sous-section 3	Le nouveau texte	435
§ 1 ^{er} .	Deux hypothèses	435
§ 2.	Opposabilité aux tiers	436
§ 3.	Indemnisation	437
Section 3	La prescription acquisitive.	438
CHAPITRE 4	Les droits des copropriétaires mitoyens	438
Section 1	Leur part dans la clôture	438
Section 2	Les prérogatives ordinaires.	439
Sous-section 1	User et jouir	439
Sous-section 2	Disposer	439
Section 3	Les prérogatives spéciales.	440
Sous-section 1	Appui et enfouissement	441
Sous-section 2	Exhaussement	441
Sous-section 3	Les jours et les vues	442
CHAPITRE 5	Les obligations des copropriétaires mitoyens et le déguerpissement.	443
Section 1	Principe général.	443
Section 2	Exceptions.	444
Sous-section 1	Le fait exclusif de l'un d'eux.	444
Sous-section 2	Le déguerpissement	444
Section 3	L'abandon anticipatif	445
CHAPITRE 6	Le partage	446
CHAPITRE 7	La clause de réserve de mitoyenneté	447
Section 1	Notion	447
Section 2	Le texte actuel	448
Sous-titre 3	Les servitudes	449
CHAPITRE 1	Dispositions générales	450
Section 1	Notion	450
Section 2	Faire ou ne pas faire	451
Section 3	Obligations accessoires	451

Section 4	Feu la continuité	452
Section 5	L'apparence	452
Section 6	Les sources des servitudes et le droit commun	453
CHAPITRE 2	Les servitudes du fait de l'homme.	454
Section 1	Modes spécifiques d'acquisition	454
Sous-section 1	La servitude née par titre	454
Sous-section 2	La servitude née par prescription	455
Sous-section 3	La servitude née par destination du propriétaire.	456
Section 2	Droits et obligations des parties	457
Sous-section 1	Mise en contexte	457
§ 1 ^{er} .	Usage et étendue	457
§ 2.	Un droit indivisible	458
Sous-section 2	Droit et obligation du titulaire du fonds dominant.	459
§ 1 ^{er} .	Droit (faculté)	459
§ 2.	Obligation.	460
Sous-section 3	Droits et obligation du titulaire du fonds servant.	461
§ 1 ^{er} .	Droits (facultés)	461
§ 2.	Obligation.	462
Section 3	Extinction	462
Sous-section 1	Prescription extinctive	463
Sous-section 2	Confusion	463
Sous-section 3	Perte totale d'utilité	464
CHAPITRE 3	Servitudes légales.	465
Section 1	Les eaux	465
Sous-section 1	Les eaux entre voisins.	465
§ 1 ^{er} .	Modalités	465
§ 2.	Droits et obligations des parties.	466
§ 3.	Force majeure	467
Sous-section 2	Les sources et eaux courantes	468
Sous-section 3	L'égout des toits.	468

Section 2	Les distances	468
Sous-section 1	Les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables	469
§ 1 ^{er} .	Notion	469
§ 2.	Mur mitoyen	470
§ 3.	Sanction et exceptions	470
Sous-section 2	Les plantations	470
Sous-section 3	Les branches et racines envahissantes	472
Section 3	L'enclave	474
Sous-section 1	Principe	474
Sous-section 2	Exceptions	475
Sous-section 3	Procédure	476
Sous-section 4	Déplacement	477
Sous-section 5	Suppression	477
Section 4	Appendice : servitude de tour d'échelle devenue simple tolérance	478
TITRE 6	Droit d'usufruit	479
Sous-titre 1	Définition, objet et durée	481
CHAPITRE 1	Définition	481
CHAPITRE 2	Objet	484
CHAPITRE 3	Constitution	485
Section 1	Qualité du constituant	485
Section 2	Modes de constitution	487
Sous-section 1	Par la loi	487
Sous-section 2	Par titre	488
§ 1 ^{er} .	Convention	488
§ 2.	Testament	488
Sous-section 3	Par prescription	489
CHAPITRE 4	Durée	490

Section 3	Divers	533
Sous-section 1	Appel en intervention	533
Sous-section 2	Dettes corrélatives	534
Sous-titre 4	Règles spécifiques d’extinction	536
CHAPITRE 1	Contextualisation	536
CHAPITRE 2	De la restitution.	537
Section 1	Objet de restitution	537
Section 2	Obligation de restitution après aliénation permise . . .	539
CHAPITRE 3	Accession et indemnisation.	542
Section 1	Principe général.	542
Section 2	De l’enrichissement injustifié	543
Section 3	Du consentement du nu-proprétaire	545
Section 4	Divers	546
CHAPITRE 4	Conversion	546
Sous-titre 5	Dispositions spécifiques concernant des biens particuliers.	550
CHAPITRE 1	Usufruit sur des choses de genre	550
CHAPITRE 2	Usufruit sur des instruments financiers	553
CHAPITRE 3	Usufruit sur des créances	554
CHAPITRE 4	Usufruit sur une universalité de biens	555
CHAPITRE 5	Usufruit sur des droits intellectuels	556
Sous-titre 6	L’usufruit spécifique du dirigeant d’entreprise	558
CHAPITRE 1	Généralités	558
CHAPITRE 2	L’indemnisation de l’usufruitier	559
Section 1	Dans l’ancien droit.	559
Sous-section 1	Principes juridiques	559
Sous-section 2	Conséquences fiscales.	560

Section 2	Aujourd'hui	561
Sous-titre 7	Droit d'habitation	563
TITRE 7	Droit d'emphytéose	569
Sous-titre 1	Généralités	571
CHAPITRE 1	Définition	571
CHAPITRE 2	Qualité du constituant	576
CHAPITRE 3	Durée	578
Sous-titre 2	Modes spécifiques d'acquisition (prescription acquisitive)	586
CHAPITRE 1	Principe général	586
CHAPITRE 2	La durée du droit d'emphytéose acquis par usucapion	587
Sous-titre 3	Droits et obligations des parties	589
CHAPITRE 1	Droits	589
Section 1	Droits sur le droit	589
Section 2	Droit sur l'immeuble	591
CHAPITRE 2	Obligations	593
Section 1	Charges et impositions	593
Section 2	Réparations	594
Sous-titre 4	Modes spécifiques d'extinction	598
CHAPITRE 1	Généralités	598
CHAPITRE 2	Perte d'utilité	600
CHAPITRE 3	Accession et indemnisation	602

Sous-titre 5 Application pratique (érection de la ville de Louvain-la-Neuve).	605
CHAPITRE 1 Contextualisation	605
CHAPITRE 2 Justification(s)	606
Section 1 Empêcher la spéculation	606
Section 2 Conserver la maîtrise du foncier pour assurer un développement harmonieux de la cité	607
Section 3 Garantir la mixité sociale au sein de la cité	608
CHAPITRE 3 Obligations de l'emphytéote	610
CHAPITRE 4 La cession du droit	611
Section 1 Généralités	611
Section 2 Le moratoire des cinq premières années	612
CHAPITRE 5 Expiration du droit et clause novatoire	613
CHAPITRE 6 Une spéculation contenue ?	618
CHAPITRE 7 Perspectives	620
TITRE 8 Droit de superficie	623
Sous-titre 1 Généralités	625
CHAPITRE 1 Définition	626
Section 1 L'acquisition de propriété au cœur du droit de superficie	626
Section 2 La propriété par volumes	627
Section 3 Une définition extensive	631
Section 4 Un prix ?	632
CHAPITRE 2 Qualité du constituant	633
CHAPITRE 3 Objet	635
CHAPITRE 4 Durée	638
Section 1 Un seuil maximal qui passe de 50 à 99 ans	638

Section 2	Un droit de superficie « perpétuel »	639
Section 3	Prorogation et renouvellement	643
Section 4	La durée de la superficie-conséquence.	644
Sous-titre 2	Modes spécifiques d'acquisition	646
CHAPITRE 1	Prescription acquisitive	647
Section 1	De l'usucapion en général.	647
Section 2	La durée du droit de superficie acquis par usucapion.	648
CHAPITRE 2	Superficie-conséquence	649
Sous-titre 3	Droits et obligations des parties.	653
CHAPITRE 1	Droits	653
Section 1	Droits sur le droit.	653
Section 2	Droit sur les volumes	654
Sous-section 1	Actes matériels.	654
Sous-section 2	Actes juridiques	656
CHAPITRE 2	Obligations	657
Section 1	Charges et impositions	657
Section 2	Réparations	658
Sous-section 1	Réparations d'entretien et grosses réparations.	658
Sous-section 2	Réparations nécessaires	660
Sous-titre 4	Modes spécifiques d'extinction	662
CHAPITRE 1	Généralités	662
CHAPITRE 2	Perte d'utilité	664
CHAPITRE 3	Accession et indemnisation.	665
Sous-titre 5	De la valeur ajoutée de l'emphytéose par rapport à la superficie (...et inversement).	669

Sous-titre 6 Applications pratiques	672
CHAPITRE 1 Vente des logements communaux à Etterbeek	672
Section 1 Constats de départ	672
Section 2 Avantages	674
Sous-section 1 Pour le superficiaire	674
§ 1 ^{er} . Avantages d'ordre pécuniaire	674
§ 2. Autres	678
Sous-section 2 Pour le pouvoir public tréfoncier	678
Section 3 Obligations du superficiaire	678
Section 4 « Rien à léguer aux enfants », vraiment ?	680
Section 5 Perspectives	682
CHAPITRE 2 <i>Community land trust</i>	685
Section 1 Description	685
Section 2 Les principes fondateurs du C.L.T.	687
Sous-section 1 Le démembrement du droit de propriété ou, le droit de superficie pour sanctuariser la terre	687
Sous-section 2 Un prix de revente plafonné, ou la garantie d'une accessibilité financière sur le long terme	694
Sous-section 3 Une gestion tripartite, ou l'assurance d'un développement harmonieux, concerté et collectif du C.L.T.	695
Section 3 La diffusion du modèle C.L.T. en Belgique	697
Sous-section 1 Consécration normative	697
Sous-section 2 Implantation sur le terrain	699
Section 4 L'impact de la réforme du droit des biens	700

POSTFACE	Entrée en vigueur de la réforme et droit transitoire	703
CHAPITRE 1	Règle générale	705
Section 1	Non rétroactivité	705
Section 2	Dérogations	707
CHAPITRE 2	Régimes spécifiques	707
Section 1	Droit de superficie	707
Section 2	Délais de prescription	709
Section 3	Transcription	710
ANNEXES	713
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	715
ANNEXE 2	Certificat hypothécaire	716
ANNEXE 3a	Acte de lotissement	717
ANNEXE 3b	Acte de vente	720
ANNEXE 3c	Acte d'ouverture de crédit hypothécaire	724