

Table des matières

Sommaire	5
Introduction. La réforme du droit des biens : contextualisation méthodologique et tendancielle	7
PASCALE LECOCQ et VINCENT SAGAERT	
Introduction	8
Section 1. Contextualisation méthodologique : hier et demain	9
§ 1. Hier	9
§ 2. Demain	12
Section 2. Contextualisation tendancielle : à la recherche de la <i>ratio legis</i>	14
Conclusion	20
Titre 1^{er}. Dispositions générales	23
PASCALE LECOCQ et RALUCA POPA	
Introduction	24
Section 1. Un système de droits réels fermé mais flexible, et subsidiaire	25
§ 1. Un système fermé	26
§ 2. ... mais flexible et subsidiaire	30
Section 2. Les caractéristiques et l'objet des droits réels, éléments patrimoniaux	33
§ 1. Patrimoine, droits et obligations	33
§ 2. Droit de suite et droit de préférence version 2.0	36
§ 3. L'objet des droits réels : principes et conséquences	37
Section 3. Titularité, acquisition et extinction des droits réels	42
§ 1. L'acquisition	43
§ 2. Extinction des droits réels	45

Section 4. Publicité des droits réels	48
§ 1. Pouvoirs de fait sur les biens	48
a) Dispositions générales (art. 3.18 à 3.22)	48
b) Rôles de la possession	58
§ 2. Régime de la publicité foncière	70
a) La transcription	70
b) Les mentions marginales	76
 Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés	 81
AMANDINE DESPRET	
Section 1. Le droit de propriété	82
§ 1. Dispositions générales	83
a) Définition de la propriété	83
b) Actions ouvertes au propriétaire	85
c) Preuve de la propriété	85
d) Limitation au pouvoir de disposition	86
e) Propriété des fruits et produits et règle générale relative à l'accession	87
i. La propriété des fruits et produits	88
ii. L'accession mobilière et immobilière	89
§ 2. Dispositions générales relatives à la propriété mobilière	90
a) Transformation, accession mobilière et acquisition originaire de la propriété	90
i. Transformation	91
ii. Accession mobilière	93
b) Choses corporelles trouvées	94
c) Choses non enlevées	98
§ 3. Dispositions générales relatives à la propriété immobilière 99	
a) La sphère de la propriété foncière	100
i. Étendue horizontale de la propriété foncière	100
ii. Empiètement	101
iii. Étendue verticale de la propriété foncière	104
b) L'accession immobilière	105
i. L'accession immobilière artificielle	105
ii. L'accession immobilière naturelle	109
c) Biens immeubles sans maître	111
d) Simple tolérance	111

Section 2. Le droit d'usufruit.....	114
§ 1. Définition, objet et durée	115
a) Définition.....	115
b) Objet	117
c) Qualité du constituant.....	118
d) Durée	119
§ 2. Droits des parties.....	121
a) Droits sur le droit.....	122
b) Droits sur le bien grevé d'usufruit	123
i. Usus.....	124
ii. Fructus	125
iii. Abusus.....	127
iv. Acte de conservation.....	133
v. Acte d'administration.....	134
c) Droit de visite du nu-propiétaire.....	136
§ 3. Obligations des parties.....	137
a) Description des biens.....	137
b) Obligation d'assurance de l'usufruitier.....	139
c) Réparations d'entretien et grosses réparations.....	140
d) Charges du bien grevé	145
e) Dettes.....	147
§ 4. Règles spécifiques d'extinction.....	147
a) Objet de restitution.....	148
b) Obligation de restitution après aliénation permise.....	149
c) Accession et indemnisation	150
d) Conversion	152
§ 5. Dispositions spécifiques concernant des biens particuliers.	153
Copropriété et relations de voisinage.....	157
VINCENT DEFRAITEUR	
Partie 1. COPROPRIÉTÉ.....	158
Section 1. Introduction : une réforme d'une ampleur limitée	158
Section 2. Notion.....	158
Section 3. Sous-titre 1^{er} – La copropriété fortuite ou le droit commun de la copropriété	159
§ 1. Le droit commun.....	159

§ 2. Le régime juridique	160
Section 4. Sous-titre 2 – La copropriété volontaire.....	163
Section 5. Sous-titre 3 – La copropriété forcée	166
§ 1. Les règles générales	166
§ 2. Les immeubles bâtis.....	168
Partie 2. RELATIONS DE VOISINAGE	169
Section 1. Un titre 5 inédit	169
Section 2. Sous-titre 1 – Les troubles de voisinage.....	170
§ 1. La reconnaissance légale de principes bien ancrés.....	170
a) Le principe.....	170
b) L'imputabilité	171
c) <i>Rationae personae</i>	172
d) Le trouble	173
e) La sanction	173
f) La prescription	175
§ 2. Ce qui n'est pas dit.....	175
§ 3. Deux inédits	176
a) L'action préventive – article 3.102 du nouveau texte	176
b) La compétence judiciaire – article 591, 2 ^o ter, du Code judiciaire.....	177
Section 3. Sous-titre 2 – La clôture mitoyenne.....	177
§ 1. Une réalité mieux qualifiée	178
a) D'un point de vue juridique.....	178
b) D'un point de vue matériel.....	179
§ 2. La preuve de la mitoyenneté.....	180
§ 3. Les origines de la mitoyenneté.....	184
a) La mitoyenneté originaire	184
b) La mitoyenneté acquise.....	187
c) La prescription acquisitive.....	192
§ 4. Les droits des copropriétaires mitoyens.....	193
a) Leur part dans la clôture.....	193
b) Les prérogatives ordinaires.....	193
c) Les prérogatives spéciales.....	195
§ 5. Les obligations des copropriétaires mitoyens et le déguerpissement.....	198
§ 6. Le partage.....	201

§ 7. La clause de réserve de mitoyenneté.....	201
Section 4. Sous-titre 3 – Les servitudes.....	203
§ 1. Notion.....	203
§ 2. Feue la continuité.....	205
§ 3. L'apparence.....	206
§ 4. Les sources des servitudes et le droit commun.....	207
§ 5. Les servitudes du fait de l'homme.....	208
a) La servitude née par titre.....	208
b) La servitude née par prescription.....	209
c) La servitude née par destination du propriétaire.....	210
§ 6. Droits et obligations des parties.....	212
a) Remarques préliminaires.....	212
b) Un droit indivisible.....	212
c) Quant au fonds dominant.....	214
i. Faculté du titulaire du fonds dominant.....	214
ii. Obligation du titulaire du fonds dominant.....	215
d) Quant au fonds servant.....	216
i. Facultés du titulaire du fonds servant.....	216
ii. Obligation du titulaire du fonds servant.....	218
§ 7. Extinctions des servitudes.....	218
a) Rappel et renvoi.....	218
b) Modes spécifiques d'extinction des servitudes.....	218
i. La prescription extinctive.....	218
ii. La confusion.....	219
iii. La perte totale d'utilité.....	220
§ 8. Les servitudes légales.....	221
a) Les eaux.....	221
i. Les eaux entre voisins.....	221
ii. Les sources et eaux courantes.....	224
iii. L'égout des toits.....	224
b) Les distances.....	224
i. Les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables.....	224
ii. Les plantations.....	227
iii. Les branches et racines envahissantes.....	228
c) L'enclave.....	230
§ 9. Servitude de tour d'échelle devenue simple tolérance.....	234

Droits d'emphytéose et de superficte	235
NICOLAS BERNARD	
Partie 1. DROIT D'EMPHYTÉOSE	237
Section 1. Définition	237
Section 2. Qualité du constituant	241
Section 3. Durée	242
Section 4. Acquisition par usucapion	248
§ 1. Principe général.....	248
§ 2. La durée du droit d'emphytéose acquis par usucapion	249
Section 5. Droits et obligations des parties	251
§ 1. Droits	251
a) droits sur le droit.....	251
b) droits sur l'immeuble	252
§ 2. Obligations	254
a) charges et impositions.....	254
b) réparations	255
Section 6. Extinction	258
§ 1. Mise en contexte.....	258
§ 2. Mode spécifique d'extinction : perte d'utilité.....	259
§ 3. Accession et indemnisation.....	261
Partie 2. DROIT DE SUPERFICIE	264
Section 1. Définition	264
§ 1. L'acquisition de propriété au cœur du droit de superficte..	264
§ 2. La propriété par volumes.....	266
§ 3. Une définition extensive.....	270
§ 4. Un prix ?.....	271
Section 2. Qualité du constituant	272
Section 3. Objet	274
Section 4. Durée	278
§ 1. Un seuil maximal qui passe de 50 à 99 ans.....	278
§ 2. Un droit de superficte « perpétuel ».....	279
§ 3. Prorogation et renouvellement.....	283
§ 4. La durée de la superficte-conséquence.....	284
Section 5. Modes spécifiques d'acquisition	285

§ 1. Mise en contexte.....	285
§ 2. Prescription acquisitive.....	286
a) De l'usucapion en général.....	286
b) La durée du droit de superficie acquis par usucapion ...	287
§ 3. Superficie-conséquence	288
Section 6. Droits et obligations des parties.....	291
§ 1. Droits	291
a) Droits sur le droit.....	291
b) Droits sur les volumes	292
i. Actes matériels	292
ii. Actes juridiques.....	294
§ 2. Obligations	295
a) Charges et impositions.....	295
b) Réparations.....	297
i. Réparations d'entretien et grosses réparations.....	297
ii. Réparations nécessaires.....	298
Section 7. Extinction.....	300
§ 1. Mise en contexte.....	300
§ 2. Mode spécifique d'extinction : perte d'utilité.....	302
§ 3. Accession et indemnisation.....	303
Table des matières	307