

LA RÉFORME DU DROIT DES BIENS. ASPECTS NOTARIAUX

PASCALE LECOQ,

professeur ordinaire à l'ULiège

ELISABETH JADOUL

Candidat-Notaire, assistante à l'ULiège et à
l'ULB, maître de conférences à l'ULiège

NOÉMIE GOFFLOT

Avocat au barreau de Liège-Huy,
assistante à l'ULiège et à l'ULB

LAURA DERU

Avocat au barreau de Liège-Huy,
assistante à l'ULiège

RALUCA POPA

conseiller juridique à la Fédération Royale
du Notariat belge



TABLE DES MATIÈRES

Observation liminaire	17
Introduction : le contexte et la chronologie de la réforme, en bref	17
2. Une démarche plus globale	17
3. Un Livre II (du Code civil de 1804) relatif aux biens, presque anachronique	19
4. Structure du Livre 3 du Code civil	20
Chapitre I. Dispositions générales	21
Section 1. Généralités sur la législation en droit des biens et sur les droits réels	21
5. Des textes auxquels l'on peut, en majeure partie, déroger et subsidiaires	21
6. Un système fermé mais flexible	22
7. Des caractéristiques des droits réels	24
8. L'objet des droits réels : spécialité et unité	26
9. Acquisition et extinction, en général des droits réels	28
Section 2. La publicité des droits réels	30
Sous-section 1. La possession	30
§ 1. <i>Définition, qualités et bonne foi</i>	30
10. Possession et détention : définitions	30
11. Possession utile	32
12. Possession de bonne foi	34
§ 2. <i>Rôles de la possession</i>	34
13. Rôle probatoire renforcé	34
14. Rôle probatoire renforcé – Action en distraction	35
15. Rôle acquisitif – La prescription acquisitive	36
16. Rôle acquisitif – Acquisition immédiate de bonne foi en matière mobilière	41
17. Rôle acquisitif – Acquisition des fruits et produits	43
Sous-section 2. Régime de la publicité foncière	43
§ 1. <i>La transcription</i>	43
18. Les actes juridiques soumis à transcription	43
19. L'acte de bornage	47
20. Effets du défaut de transcription	47
21. Exigences de forme	48
22. Droit transitoire	49
§ 2. <i>Les mentions marginales</i>	49
23. Définition et forme	49
24. Mentions marginales en cas d'anéantissement d'un droit réel immobilier	49
25. Effets de la mention marginale pour les tiers	50
Chapitre II. Classifications des biens	52
26. Introduction	52
27. Plan de l'exposé	53

Section 1. Catégories générales	53
28. Code civil de 1804 et réforme	53
Sous-section 1. Les choses, corporelles ou incorporelles, les animaux et les personnes, et les biens	53
29. Ancienne et nouvelle division	53
30. Les animaux	53
31. Les choses corporelles ou incorporelles	55
32. Les biens	55
Sous-section 2. Les fruits et les produits	56
33. Définitions et terminologie	56
Section 2. Classifications quant à l'usage ou à l'appropriation	57
Sous-section 1. Choses communes et biens sans maître	57
34. Choses communes	57
35. Biens sans maître	57
Sous-section 2. Choses fongibles, choses consommables, choses de genre	58
36. Définitions et conséquences	58
Sous-section 3. Biens publics et biens privés	59
37. Délimitation du champ d'analyse	59
38. Définition du domaine public	59
39. Définition du domaine public – Réforme	63
40. Indisponibilité du service public	63
41. Indisponibilité du domaine public – Insaisissabilité	64
42. Indisponibilité du domaine public – Inaliénabilité	64
43. Indisponibilité du domaine public – Réforme	67
Section 3. Classification en immeubles ou meubles	67
44. Distinction meubles-immeubles : généralités	67
Sous-section 1. Immeubles par nature et par incorporation	68
45. Immeubles par nature et par incorporation – Distinction	68
46. Immeubles par incorporation – Conception classique	69
47. Immeubles par incorporation – Thèse moderne	70
48. Immeubles par incorporation – Réforme	72
49. Fin de l'immobilisation et mobilisation par anticipation	73
Sous-section 2. Immeubles par destination	74
50. Immeubles par destination – Rappel et jurisprudence	74
51. Immeubles par destination – Réforme	77
Sous-section 3. Immeubles par leur objet	77
52. Les droits et les actions	77
Chapitre III. Droit de propriété	79
Section 1. Généralités sur le droit de propriété	79
53. Définition et caractères du droit de propriété	79
54. Protection du droit de propriété	81
Section 2. La propriété mobilière : aperçu et renvoi	83
55. La propriété mobilière : transformation et accession	83
56. La propriété mobilière : les choses trouvées	83

Section 3. La propriété immobilière	84
57. La propriété immobilière : règles spécifiques d'acquisition	84
58. Étendue de la propriété immobilière : les tolérances version 2.0	85
59. Étendue matérielle de la propriété immobilière : généralités et plan	86
60. L'étendue horizontale de la propriété foncière : clôture et bornage	88
61. L'étendue verticale de la propriété immobilière	90
62. L'étendue de la propriété immobilière : présomptions et accession	91
63. Le dépassement des limites de l'étendue horizontale : l'empiètement, une non-accession verticale, et, parfois, une accession horizontale	92
64. L'étendue de la propriété immobilière : au-delà de l'empiètement, la division en volumes ? Renvoi	94
Chapitre IV. La copropriété	95
Section 1. Les copropriétés fortuite et volontaire	95
Sous-section 1. Définitions	96
67. Art. 3.68, al. 1 ^{er} , C. civ. – Copropriété et indivision	96
68. Art. 3.68, al. 2, C. civ. – Copropriété sur un ensemble juridique de biens	98
69. Art. 3.68, al. 3, C. civ. – La terminologie des copropriétés	98
70. Jurisprudence – Qualification de la copropriété	99
71. Les copropriétés – Typologie et tronc commun	100
Sous-section 2. Copropriété fortuite	101
72. Introduction	101
73. Notariat – Cas de copropriété fortuite – Indivision successorale	101
74. Notariat – Cas de copropriété fortuite – Indivision post-communautaire	102
Sous-section 3. Pouvoirs des copropriétaires	103
75. Cadre légal résiduaire	103
§ 1. Prérogatives des copropriétaires sur leur quote-part	103
76. Art. 3.69 C. civ. – Présomption légale d'égalité des parts indivises	103
77. Art. 3.70 C. civ. – Prérogatives sur la quote-part – Principe et tempéraments	103
§ 2. Prérogatives des copropriétaires sur la chose indivise	105
78. Art. 3.71 C. civ. – Usage matériel et jouissance	105
79. Art. 3.72 et 3.73 C. civ. – Actes de conservation, d'administration et de disposition	107
80. Conséquences d'un dépassement de pouvoirs	109
§ 3. Charges des copropriétaires	110
81. Art. 3.74 C. civ. – Contribution proportionnelle aux charges	110
Sous-section 4. Fin de la copropriété	111
§ 1. Ancien Code civil	111
82. Article 815 de l'ancien Code civil	111
83. L'arrêt de la Cour de cassation du 20 septembre 2013	112
84. L'arrêt de la Cour de cassation du 6 mars 2014	113
85. Suite réservée à ces arrêts	114
86. Jurisprudence de fond – Couples	114
87. Jurisprudence de fond – Couples (suite)	115
88. Jurisprudence de fond – Couples (suite et fin)	115
89. Jurisprudence de fond – Fratrie	116

90. Jurisprudence de fond – Collaboration professionnelle.....	117
91. Constat.....	117
92. Champ d'application de l'article 815 de l'ancien Code civil ?.....	118
93. Palliatif : application par analogie de l'article 815, alinéa premier, de l'ancien Code civil.....	119
94. Modalisation conventionnelle supplémentaire : maxima, minima et droit unilatéral au partage.....	119
§ 2. Réforme	122
95. Délimitation claire des copropriétés.....	122
96. Art. 3.75 C. civ. – Partage.....	122
97. Art. 3.77 C. civ. – Extinction.....	123
Section 2. La copropriété forcée et plus particulièrement la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis – Aperçu et renvoi	126
98. La copropriété forcée dans la réforme.....	126
Sous-section 1. Décision de démolition-reconstruction totale de l'immeuble	127
99. L'article 577-7, § 1 ^{er} , 2 ^o , h), de l'ancien Code civil.....	127
100. L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 20 février 2020.....	127
101. Réfection de la disposition.....	129
Sous-section 2. Actes de disposition sur des biens immobiliers communs	130
102. L'article 577-7, § 1 ^{er} , 2 ^o , e), de l'ancien Code civil.....	130
103. L'arrêt de la Cour de cassation du 24 septembre 2020.....	131
Chapitre V. Relations de voisinage : mitoyenneté et servitudes	133
104. Introduction.....	133
Section 1. La mitoyenneté	134
Sous-section 1. Définition et champ d'application	134
105. Art. 3.103, al. 1 ^{er} , C. civ. – Définition.....	134
106. Application subsidiaire des sous-titres 1 et 3 du Titre 4 du Code civil, relatifs aux copropriétés fortuite et forcée.....	135
107. Art. 3.103, al. 2, C. civ. – Le caractère accessoire renforcé et les clauses de réserve de mitoyenneté.....	136
108. Art. 3.103, al. 3, C. civ. – La clôture séparant des volumes.....	136
Sous-section 2. L'ampleur des quotes-parts	137
109. Art. 3.104 C. civ. – La présomption d'égalité des quotes-parts.....	137
Sous-section 3. La preuve de la mitoyenneté	137
110. Art. 3.105 – Champ d'application.....	137
111. Art. 3.105, al. 1 à 3, C. civ. – Les présomptions légales de mitoyenneté et la preuve contraire.....	138
112. Art. 3.105, al. 4, C. civ. – Présomption légale de « privativité ».....	139
113. Moment d'appréciation des présomptions.....	139
Sous-section 4. La naissance de la mitoyenneté	140
§ 1. La mitoyenneté originaire	140
114. Art. 3.106, al. 1 et 2, C. civ. – Mécanisme et conditions d'application de principe.....	140
115. Art. 3.106, al. 3, C. civ. – Conditions d'application spécifiques au mur présentant une solidité et des dimensions normales selon la destination des biens.....	141
116. Maintien de l'exigence de consultation préalable ?.....	142
§ 2. La mitoyenneté acquise	143
117. Art. 3.107 C. civ. – La cession forcée de la mitoyenneté.....	143

118. Art. 3.108 C. civ. – L'acquisition forcée de la mitoyenneté	144
119. Art. 3.109 C. civ. – Le prix de la cession et de l'acquisition forcées de la mitoyenneté	145
120. La nature de la cession et de l'acquisition de mitoyenneté et la publicité immobilière	146
Sous-section 5. Les droits et obligations des copropriétaires mitoyens sur la clôture	146
§ 1. Les prérogatives des copropriétaires mitoyens	146
121. Art. 3.110 C. civ. – Les prérogatives ordinaires	146
122. Art. 3.111. – Les prérogatives extraordinaires	148
§ 2. Les obligations des copropriétaires mitoyens	149
123. Art. 3.112, al. 1 ^{er} , C. civ. – Les charges ordinaires et extraordinaires	149
124. Art. 3.112, al. 2, C. civ. – Déguerpissement	150
Section 2. Les servitudes du fait de l'homme	151
Sous-section 1. Dispositions générales	151
125. Art. 3.114, al. 1 et al. 2, C. civ. – La notion de servitude	151
126. Art. 3.114, al. 3, C. civ. – La notion d'obligation réelle accessoire	154
127. Art. 3.115 C. civ. – La distinction des servitudes en fonction de leur caractère apparent – Abandon du critère de la continuité.	154
128. Art. 3.116, al. 1 et al. 3, C. civ. – Les sources des servitudes	156
129. Art. 3.116, al. 2, C. civ. – La servitude légale du titulaire d'un droit réel d'usage immobilier	156
Sous-section 2. Les servitudes du fait de l'homme	157
§ 1. Les modes spécifiques d'acquisition	157
130. Introduction	157
131. Art. 3.117 C. civ. – Acte juridique	157
132. Art. 3.118 C. civ. – Prescription acquisitive	160
133. Art. 3.119 C. civ. – Destination du propriétaire	162
§ 2. Les droits et obligations des fonds dominant et servant	163
134. Art. 3.120 C. civ. – Détermination de l'usage et étendue de la servitude	163
135. Art. 3.121 C. civ. – Droits du fonds dominant : entretien et ouvrages	165
136. Art. 3.122 C. civ. – Obligations du fonds servant – Faculté de déguerpissement	168
137. Art. 3.123 C. civ. – Division des fonds dominant et servant	168
138. Art. 3.124 C. civ. – Condition du fonds servant : obligation réelle principale et faculté de déplacement de l'exercice la servitude.	168
139. Art. 3.125 C. civ. – Condition du fonds dominant	169
Sous-section 3. Modes spécifiques d'extinction des servitudes du fait de l'homme	170
140. Introduction	170
141. Art. 3.126 C. civ. – La prescription extinctive	171
142. Art. 3.127 C. civ. – La confusion	172
143. Art. 3.128 C. civ. – La perte de toute utilité	172
Chapitre VI. Droit d'usufruit	174
145. Plan de l'exposé	174
Section 1. Les contours de l'usufruit : définition, objet, durée et extinction	175
Sous-section 1. Définition	175
146. Droit d'usufruit	175
147. Sort des droits d'habitation et d'usage – Déclaration d'insaisissabilité du domicile de l'indépendant	175

148. Sort du droit d'habitation – Pacte Valkeniers.....	176
Sous-section 2. Quoi et qui ? : objet et qualité du constituant	177
149. Objet à large spectre.....	177
150. Qualité du constituant.....	177
Sous-section 3. Durée du droit	178
151. Durée.....	178
152. Prorogation.....	178
Sous-section 4. Fin de l'usufruit	178
153. Structure pyramidale.....	178
154. Dispositions générales relatives aux droits réels.....	179
155. Dispositions spécifiques aux droits réels d'usage.....	180
156. Dispositions particulières au droit d'usufruit.....	180
157. Cas particulier – Déclaration de faillite.....	181
158. Cas particulier – Dissolution de la personne morale usufruitière.....	182
159. Cas particulier – Usufruit indivis ou commun.....	182
160. Conversion.....	184
Sous-section 5. Conséquences de l'extinction de l'usufruit	184
161. Effets de l'extinction des droits réels.....	184
162. Objet de la restitution.....	186
163. Obligation de restitution après aliénation permise – Renvoi.....	186
164. Accession et indemnisation – Renvoi.....	186
Section 2. Droits et obligations des parties	186
Sous-section 1. Les droits	186
165. Hypothèque et usufruit.....	186
166. Usage du bien grevé.....	187
167. Sort des ouvrages et plantations.....	187
168. Sort des ouvrages et plantations – Ancien régime.....	187
169. Sort des ouvrages et plantations – Nouveau régime.....	190
170. Conservation.....	190
171. Administration – Principe général.....	191
172. Administration – Ancien régime et bail.....	191
173. Administration – Nouveau régime et droits d'usage (dont le bail).....	192
174. Jouissance – Fruits et produits.....	193
175. Pouvoir de disposition de l'usufruitier – Régime circonstancié.....	193
176. Droit de visite du nu-proprétaire.....	194
Sous-section 2. Les obligations	194
177. Description des biens grevés – Abrogation de la caution.....	194
178. Description des biens grevés – La description remplace l'inventaire.....	194
179. Description des biens grevés – Le descriptif et l'estimation – Usufruit et aliénation permise.....	197
180. Devoir du conseil du notaire.....	197
181. Obligation d'assurance.....	197
Section 3. Les réparations	198
182. Réparations d'entretien vs. grosses réparations – Ancien système.....	198

183. La nouvelle mouture du système.....	199
184. Les réparations d'entretien – Usufruitier (en principe).....	199
185. Les grosses réparations – Nu-propiétaire (en principe).....	199
186. Tempérament – Frais supportés à la suite de grosses réparations.....	200
187. Règle des vingt ans – Article 745quinquies, paragraphe 3, de l'ancien Code civil.....	200
188. Exceptions.....	201
189. Exécution forcée.....	201
Section 4. Charges du bien grevé et dettes corrélatives	201
Sous-section 1. Les charges du bien grevé.....	201
190. Les charges ordinaires – Usufruitier.....	201
191. Les charges extraordinaires – Nu-propiétaire.....	202
192. Les charges – Superficie-conséquence.....	202
Sous-section 2. Les dettes corrélatives.....	202
193. Les dettes de la masse.....	202
194. Règle des vingt ans – Article 745quinquies, paragraphe 3, de l'ancien Code civil.....	203
195. Terminologie – Dettes de la masse vs. dettes dans la masse.....	203
Section 5. Dispositions spécifiques à certains types d'usufruit – Thèmes choisis pour le notariat	203
Sous-section 1. Usufruit sur choses de genre.....	203
196. Définition des choses de genre.....	203
197. L'usufruit sur les choses de genre.....	204
Sous-section 2. Usufruit sur instruments financiers.....	204
198. Le droit de vote.....	204
199. Droits patrimoniaux – Dividendes.....	204
200. Droits patrimoniaux – Capital.....	205
Sous-section 3. Usufruit sur créances.....	205
201. Principes.....	205
202. Recouvrement de la créance.....	206
Sous-section 4. Usufruit sur une universalité.....	206
203. Universalité de fait vs. universalité de droit.....	206
204. Réforme et universalité.....	206
Chapitre VII. Droit d'emphytéose	208
205. Droit d'emphytéose et droit de superficie : un destin particulier.....	208
206. Définition et objet.....	209
207. La durée du droit d'emphytéose.....	211
208. Précisions quant à l'acquisition.....	213
209. Droits de l'emphytéote.....	213
210. Obligations de l'emphytéote.....	216
211. Extinction du droit d'emphytéose.....	217
Chapitre VIII. Droit de superficie	220
212. Définitions et objet.....	220
213. Conséquences de cette analyse du droit de superficie sur les possibilités de division de l'espace foncier.....	223

214. La durée du droit de superficie.....	224
215. Précisions quant à l'acquisition : acte juridique et prescription.....	226
216. Précisions quant à l'acquisition : superficie-conséquence.....	227
217. Les droits du superficiaire.....	228
218. Les obligations du superficiaire.....	231
219. Extinction du droit de superficie.....	231