

Table des matières

Préface		7
Katrin Roggeman		
Préambule		9
Pierre-Yves Erneux		
Introduction		11
Iris Gerlo		
Chapitre I.	Le Code civil créé par la loi du 13 avril 2019	11
Chapitre II.	Livre 3 «Les biens» du Code civil : l'élaboration	12
Chapitre III.	Livre 3 «Les biens» du Code civil : les lignes directrices	13
Titre 1. Dispositions générales		15
Iris Gerlo et Sebastian Roeland		
Chapitre I.	Cadre général	15
Chapitre II.	Le statut des dispositions du livre 3	16
Chapitre III.	Dispositions générales relatives aux droits réels	17
Section I.	Système fermé des droits réels (article 3.3 du Code civil)	17
Section II.	Conflit entre droits réels – le droit de suite (article 3.4 du Code civil)	18
Section III.	Protection contre l'insolvabilité – le droit de préférence (article 3.5 du Code civil)	20
Section IV.	Pouvoir de disposition (article 3.6 du Code civil)	21
Chapitre IV.	Dispositions générales relatives à l'objet des droits réel	23
Section I.	Objet des droits réels (article 3.7 du Code civil)	23

Section II.	Spécialité et unité des droits réels (article 3.8 du Code civil)	24
Section III.	Accessoires (article 3.9 du Code civil)	26
Section IV.	Subrogation réelle (article 3.10 du Code civil)	27
Section V.	Transformation (article 3.11 du Code civil)	28
Section VI.	Confusion (article 3.12 du Code civil)	29
Chapitre V.	Dispositions générales relatives à l'acquisition et l'extinction des droits réels	30
Section I.	Titulaire des droits réels (article 3.13 du Code civil)	30
Section II.	Modes d'acquisition des droits réels (article 3.14 du Code civil)	31
	§ 1. Mode d'acquisition	31
	A. L'acquisition en général	31
	B. La constitution d'un droit réel sous condition suspensive ou terme suspensif	32
	§ 2. Moment du transfert/de la constitution	33
Section III.	Modes généraux d'extinction des droits réels (article 3.15 du Code civil)	34
Section IV.	Modes spécifiques d'extinction des droits réels d'usage (article 3.16 du Code civil)	36
Section V.	Effets de l'extinction des droits réels (article 3.17 du Code civil)	38
	§ 1. L'effet relatif de certaines causes d'extinction	38
	§ 2. Le caractère libératoire limité de la renonciation à un droit réel	39
Chapitre VI.	Publicité des droits réels	39
Section I.	Pouvoir de fait sur les biens : la possession	39
	§ 1. Dispositions générales	40
	A. Possession et détention : définition (article 3.18 du Code civil)	40
	B. Acquisition, transmission ou extinction de la possession (article 3.19 du Code civil)	41
	C. Transmission et interversion de la détention (article 3.20 du Code civil)	42
	D. Possession utile (article 3.21 du Code civil)	44
	E. Possession de bonne foi (article 3.22 du Code civil)	44
	§ 2. Rôle probatoire de la possession	45
	A. Rôle probatoire de la possession (article 3.23 du Code civil)	45

	B. Rôle probatoire renforcé en matière mobilière (article 3.24 du Code civil)	45
	§ 3. Le rôle de protection de la possession d'un droit réel immobilier en cas de violences ou voies de fait (article 3.25 du Code civil)	46
	§ 4. Le rôle acquisitif de la possession : la prescription (article 3.26 du Code civil)	47
	A. La prescription acquisitive des droits réels en général	47
	B. La définition de « prescription acquisitive »	48
	C. Le constat de la prescription acquisitive	48
	D. L'effet de la prescription acquisitive	50
	E. Délai de la prescription acquisitive (article 3.27 du Code civil)	51
	F. Acquisition immédiate de bonne foi en matière mobilière (article 3.28 du Code civil)	52
	G. Fruits et produits (article 3.29 du Code civil)	54
Section II.	Régime de la publicité foncière	54
	§ 1. Actes juridiques soumis à transcription (article 3.30 du Code civil)	55
	A. Actes juridiques soumis à transcription (article 3.30, § 1 ^{er} , du Code civil)	55
	B. Les effets de la transcription (article 3.30, § 2, du Code civil)	58
	C. La transcription des plans (article 3.30, § 3, du Code civil)	60
	§ 2. Exigences de forme (article 3.31 du Code civil)	60
	§ 3. Mention marginale	61
	A. Définition (article 3.32 du Code civil)	61
	B. Mention marginale en cas d'anéantissement d'un droit réel immobilier (article 3.33 du Code civil)	61
	C. Effets de la mention marginale pour les tiers (article 3.34 du Code civil)	62
Chapitre VII.	Acte de mutation par décès	63
Section I.	Introduction et contexte historique	63
Section II.	Établissement de l'acte	64
	§ 1. Champ d'application	65
	§ 2. Délai dans lequel l'acte doit être établi	68
	§ 3. Parties à l'acte d'hérédité	69
	§ 4. Contenu de l'acte	72
Section III.	Conséquences juridiques de l'acte	76
Chapitre VIII.	Patrimoine	86
Section I.	Définition (article 3.35 du Code civil)	86

Section II.	Droit de gage général (article 3.36 du Code civil)	87
Section III.	Comptes tiers (article 3.37 du Code civil)	88
Titre 2. Classifications des biens		89
	Olivier Evrard	
Chapitre I.	Catégories générales	89
Chapitre II.	Classifications quant à l'usage ou à l'appropriation	93
Chapitre III.	Classification en immeubles ou meubles	98
Titre 3. Droit de propriété		105
	Dora Vandyck	
Chapitre I.	Dispositions générales	105
Chapitre II.	Dispositions générales relatives à la propriété mobilière	110
Chapitre III.	Dispositions générales relatives à la propriété immobilière	115
Titre 4. Copropriété		125
	Iris Gerlo	
Chapitre I.	Introduction	125
Chapitre II.	Copropriété : définition	127
Chapitre III.	Copropriété fortuite	128
Section I.	Notion	128
Section II.	Dispositions de fond	128
	§ 1. Part indivise (article 3.69 du Code civil)	128
	§ 2. Prérogatives relatives à la part (article 3.70 du Code civil)	129
	§ 3. Usage matériel et jouissance (article 3.71 du Code civil)	129
	§ 4. Conservation et administration provisoire (article 3.72 du Code civil)	130
	§ 5. Administration et disposition (article 3.73 du Code civil)	130
	§ 6. Contribution proportionnelle aux charges (article 3.74 du Code civil)	131
	§ 7. Partage (article 3.75 du Code civil)	131

Chapitre IV.	Copropriété volontaire	132
Section I.	Notion	132
Section II.	Dispositions applicables	132
Section III.	L'extinction de la copropriété volontaire	133
	§ 1. Contexte de la disposition	133
	§ 2. Les règles contenues dans l'article 3.77 du Code civil	134
Chapitre V.	Copropriété forcée	136
Section I.	Dispositions générales	137
	§ 1. Définition de la notion de « copropriété forcée » et la nature des dispositions (article 3.78 du Code civil)	137
	A. Définition de la notion de « copropriété forcée »	137
	B. La nature des dispositions et l'application des dispositions en matière de copropriété fortuite	137
	§ 2. Caractère accessoire renforcé (article 3.79 du Code civil)	138
	§ 3. Ampleur des quotes-parts (article 3.80 du Code civil)	138
	§ 4. Charges (article 3.81 du Code civil)	139
	§ 5. Travaux de modification (article 3.82 du Code civil)	139
	§ 6. Restrictions au partage (article 3.83 du Code civil)	141
Section II.	Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis	141
Titre 5. Relations de voisinage		151
	Olivier Evrard, Raluca Popa et Jean van Zuylen	
Chapitre I.	Troubles de voisinage	151
Section I.	Notion et fondement	151
Section II.	Caractère excessif du trouble de voisinage	153
Section III.	Parties à l'action en troubles anormaux de voisinage (article 3.101, § 3, du Code civil)	155
Section IV.	Mesures qui peuvent être prononcées par le juge (article 3.101, § 2, du Code civil)	157
Section V.	Prescription de l'action (article 3.101, § 4, du Code civil)	158
Section VI.	Action préventive (article 3.102 du Code civil)	158
Chapitre II.	Clôture mitoyenne	159
Section I.	Notion et preuve	159
Section II.	Origines de la mitoyenneté	162
Section III.	Droits et obligations des copropriétaires mitoyens (articles 3.110 à 3.112 du Code civil)	164

Chapitre III.	Servitudes	168
Section I.	Notions générales	168
Section II.	Servitudes du fait de l'homme	171
	§ 1. Modes d'acquisition des servitudes	171
	§ 2. Droits et obligations des parties	173
	§ 3. Modes d'extinction des servitudes (articles 3.126 à 3.128 du Code civil)	178
Section III.	Servitudes légales	180
	§ 1. Nouvelle servitude légale	180
	§ 2. Eaux (articles 3.129 à 3.131 du Code civil)	181
	§ 3. Distances	183
	§ 4. Enclave	185
Titre 6. Droit d'usufruit		189
	Dora Vandyck	
Chapitre I.	Définition, objet et durée	189
Chapitre II.	Droits des parties	198
Chapitre III.	Obligations des parties	205
Chapitre IV.	Règles spécifiques d'extinction	213
Chapitre V.	Dispositions spécifiques concernant des biens particuliers	216
Titre 7. Droit d'emphytéose		221
	Esther Franssens, avec la collaboration de Barbara Kamp et Raluca Popa	
Chapitre I.	Notion et objet	221
Section I.	Définition	221
	§ 1. L'« ancienne » définition sous la loi du 10 janvier 1824	221
	§ 2. La « nouvelle » définition de l'article 3.167 du Code civil	221
Section II.	Qui peut constituer un droit d'emphytéose ?	223
Section III.	Objet du droit d'emphytéose	225
Chapitre II.	Durée	227
Section I.	Généralités	227
Section II.	Exception : droit d'emphytéose perpétuel	229
Chapitre III.	Acquisition	230

Chapitre IV.	Droits et obligations des parties	231
Section I.	Droits sur le droit	231
Section II.	Droits sur l'immeuble	231
Section III.	Obligations	233
Chapitre V.	Extinction du droit d'emphytéose	234
Section I.	Modes d'extinction	234
Section II.	Accession et indemnisation	236
Titre 8. Droit de superficie		239
	Pierre-Yves Erneux et Esther Franssens, avec la collaboration de Barbara Kamp	
Chapitre I.	Notion et objet	239
Section I.	Définition	239
	§ 1. L'« ancienne » définition sous la loi du 10 janvier 1824	239
	§ 2. La « nouvelle » définition de l'article 3.177 du Code civil	240
Section II.	Qui peut constituer un droit de superficie ?	240
Section III.	Objet	241
Chapitre II.	Durée	244
Section I.	Généralités	244
Section II.	Exceptions	248
	§ 1. Dans le cas d'une superficie-conséquence	248
	A. Concept de superficie-conséquence et principes généraux	248
	B. Durée d'une superficie-conséquence	249
	§ 2. Droit de superficie à des fins de domanialité publique	250
	§ 3. Dans le cas d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène	252
Chapitre III.	Acquisition	256
Chapitre IV.	Droits et obligations des parties	257
Section I.	Droits sur le droit	257
Section II.	Droits sur les volumes	258
Section III.	Obligations	259
Chapitre V.	Extinction du droit de superficie	260
Section I.	Modes d'extinction	260
Section II.	Accession et indemnisation	261

Titre 9. Dispositions modificatives – Dispositions abrogatoires – Droit transitoire – Entrée en vigueur	263
Eline Claeys, Pierre-Yves Erneux, Esther Franssens, Iris Gerlo, Barbara Kamp, Raluca Popa et Dora Vandyck	
Chapitre I. Dispositions modificatives	263
Chapitre II. Dispositions abrogatoires	264
Chapitre III. Droit transitoire	265
Section I. Principes généraux	265
§ 1. Règle générale: la loi s'applique aux contrats conclus après son entrée en vigueur	265
§ 2. Nuances apportées à la règle générale	266
A. L'effet de maintien de la loi ancienne	266
B. Application anticipative du livre 3	267
§ 3. Aucune atteinte ne peut être portée aux droits acquis	272
§ 4. Disposition transitoire particulière concernant les nouveaux délais de prescription	272
Section II. Disposition transitoire particulière de l'article 38 de la loi du 4 février 2020	273
Chapitre IV. Entrée en vigueur	276
 Annexe. Livre 3 « Les biens » – Table de concordance	 279
 Index	 287