

# TABLE DES MATIÈRES

## **CHAPITRE 1. – Les principes généraux du droit des biens (Titre I<sup>er</sup> du nouveau livre 3 du Code civil) et le droit transitoire de la réforme du 4 février 2020** . . . . . 7

*Sophie BOUFFLETTE et Arianne SALVÉ*

### **SECTION 1. – Droit transitoire** . . . . . 7

### **SECTION 2. – Titre I<sup>er</sup> du livre 3 « Les biens »** . . . . . 12

#### *SOUS-SECTION 1. – Statut des dispositions* . . . . . 13

#### *SOUS-SECTION 2. – Dispositions générales relatives aux droits réels* . . . . . 16

#### *SOUS-SECTION 3. – Dispositions générales relatives à l'objet des droits réels* . . . . . 24

#### *SOUS-SECTION 4. – Dispositions générales relatives à l'acquisition et l'extinction des droits réels* . . . . . 28

#### *SOUS-SECTION 5. – Publicité des droits réels* . . . . . 37

##### **§ 1. – Pouvoir de fait sur les biens** . . . . . 37

##### **A. – Dispositions générales** . . . . . 37

##### **B. – Rôles de la possession** . . . . . 43

##### **§ 2. – Régime de la publicité foncière** . . . . . 48

#### *SOUS-SECTION 6. – Patrimoine* . . . . . 55

## **CHAPITRE 2. – La classification des biens Titre 2 du nouveau livre 3 du Code civil** . . . . . 59

*Nicolas BERNARD*

### **SECTION 1. – Catégories générales** . . . . . 60

#### *SOUS-SECTION 1. – Choses* . . . . . 60

#### *SOUS-SECTION 2. – Animaux* . . . . . 61

<i>SOUS-SECTION 3. – Choses corporelles et incorporelles</i> . . . . .	64
<i>SOUS-SECTION 4. – Biens</i> . . . . .	65
<i>SOUS-SECTION 5. – Fruits et produits</i> . . . . .	67
§ 1. – Fruits . . . . .	67
§ 2. – Produits . . . . .	68
<b>SECTION 2. – Classifications quant à l’usage ou à l’appropriation</b> . . . . .	69
<i>SOUS-SECTION 1. – Choses communes et biens sans maître</i> . . . . .	69
§ 1. – Choses communes . . . . .	69
§ 2. – Biens sans maître . . . . .	71
<i>SOUS-SECTION 2. – Choses fongibles, choses consommables et choses de genre</i> . . . . .	72
§ 1. – Choses fongibles . . . . .	72
§ 2. – Choses consommables . . . . .	73
§ 3. – Choses de genre . . . . .	73
<i>SOUS-SECTION 3. – Biens publics et biens privés</i> . . . . .	75
<b>SECTION 3. – Classification en immeubles ou meubles</b> . . . . .	78
<i>SOUS-SECTION 1. – Caractère résiduel de la catégorie de meubles</i> . . . . .	78
<i>SOUS-SECTION 2. – Immeubles par nature, par incorporation ou par destination</i> . . . . .	79
§ 1. – Immeubles par nature . . . . .	79
§ 2. – Immeubles par incorporation . . . . .	81
A. – Généralités . . . . .	81
B. – Une tendance ininterrompue à la dématérialisation . . . . .	84
§ 3. – Immeubles par destination . . . . .	87
A. – Généralités . . . . .	87
B. – Conditions . . . . .	89
C. – Le cas particulier de l’œuvre d’art attachée à demeure . . . . .	90

<i>SOUS-SECTION 3. – Règles spécifiques (détachement temporaire et mobilisation par anticipation) . . . . .</i>	91
§ 1. – Détachement temporaire . . . . .	91
§ 2. – Mobilisation par anticipation . . . . .	92
<i>SOUS-SECTION 4. – Immeubles par leur objet . . . . .</i>	94
<i>SOUS-SECTION 5. – Impact(s) de la summa divisio entre meubles-immeubles sur les politiques voisines . . . . .</i>	96
<i>SOUS-SECTION 6. – Sur la politique culturelle . . . . .</i>	96
§ 1. – Sur la politique de l’habitat . . . . .	100
A. – La consécration wallonne de l’habitat léger . . . . .	100
B. – L’exclusion de l’habitat mobile des mesures de protection du logement familial . . . . .	103
<b>CHAPITRE 3. – Le nouveau droit de propriété . . . . .</b>	111
<i>Candice ROUSSEAU</i>	
<i>Introduction . . . . .</i>	111
<b>SECTION 1. – Les contours du droit de propriété . . . . .</b>	112
<i>SOUS-SECTION 1. – Définition de la propriété et prérogatives du propriétaire . . . . .</i>	112
<i>SOUS-SECTION 2. – Caractéristiques du droit de propriété . . . . .</i>	114
<i>SOUS-SECTION 3. – Limites au droit de propriété . . . . .</i>	115
§ 1. – Considérations générales . . . . .	115
§ 2. – Limites spécifiques énoncées dans le titre 3 du livre 3 . . . . .	117
<i>SOUS-SECTION 4. – Actions du propriétaire et preuve de la propriété . . . . .</i>	121
<b>SECTION 2. – Les conflits entre propriétaires . . . . .</b>	124
<i>SOUS-SECTION 1. – Limites horizontales de la propriété . . . . .</i>	124
<i>SOUS-SECTION 2. – Accession . . . . .</i>	126
<i>SOUS-SECTION 3. – Empiètement . . . . .</i>	132

<i>SOUS-SECTION 4. – Transformation.</i> . . . . .	133
<b>SECTION 3. – <i>Le sort des choses trouvées, sans maître et non enlevées</i></b> . . . .	134
<i>SOUS-SECTION 1. – Choses trouvées.</i> . . . . .	134
<i>SOUS-SECTION 2. – Choses sans maître.</i> . . . . .	137
§ 1. – Meubles . . . . .	137
§ 2. – Immeubles . . . . .	139
<i>SOUS-SECTION 3. – Choses non enlevées</i> . . . . .	140
<i>Conclusion</i> . . . . .	141
<b>CHAPITRE 4. – Les copropriétés</b> . . . . .	143
<i>Corinne MOSTIN</i>	
<i>Introduction.</i> . . . . .	143
<b>SECTION 1. – <i>La notion de copropriété</i></b> . . . . .	145
<b>SECTION 2. – <i>La copropriété fortuite.</i></b> . . . . .	147
<i>SOUS-SECTION 1. – Naissance de la copropriété fortuite</i> . . . . .	147
<i>SOUS-SECTION 2. – Régime juridique</i> . . . . .	148
<i>SOUS-SECTION 3. – Fin de la copropriété fortuite</i> . . . . .	152
<b>SECTION 3. – <i>La copropriété volontaire</i></b> . . . . .	155
<i>SOUS-SECTION 1. – Naissance de la copropriété volontaire</i> . . . . .	155
<i>SOUS-SECTION 2. – Régime juridique</i> . . . . .	155
<i>SOUS-SECTION 3. – Fin de la copropriété volontaire</i> . . . . .	156
<b>SECTION 4. – <i>La copropriété forcée de droit commun.</i></b> . . . . .	160
<i>SOUS-SECTION 1. – Définition.</i> . . . . .	160
<i>SOUS-SECTION 2. – Régime juridique</i> . . . . .	161
<i>SOUS-SECTION 3. – Fin de la copropriété forcée</i> . . . . .	166

SECTION 5. – <i>La copropriété forcée des immeubles bâtis</i> .....	167
<b>CHAPITRE 5. – Les troubles de voisinage : réforme et perspectives nouvelles</b> .....	171
<i>Laurence COENJAERTS</i>	
<i>Introduction</i> .....	171
SECTION 1. – <i>Au cœur de la nouvelle législation</i> .....	172
SOUS-SECTION 1. – <i>Préambule : bref rappel de la théorie des troubles de voisinage</i> .....	172
SOUS-SECTION 2. – <i>Le nouveau livre 3 : une continuité et quelques nuances</i> .....	175
§ 1. – De quelques éléments d'introduction.....	175
§ 2. – Les sujets de l'action pour troubles de voisinage.....	177
§ 3. – L'imputabilité du trouble.....	180
§ 4. – L'appréciation du caractère excessif du trouble.....	183
§ 5. – La compensation et ses formes.....	188
§ 6. – La réceptivité anormale de l'immeuble.....	195
§ 7. – La prescription de l'action pour troubles de voisinage.....	198
§ 8. – L'action préventive des troubles anormaux de voisinage.....	202
§ 9. – La compétence des tribunaux.....	207
<i>Conclusion</i> .....	210
<b>CHAPITRE 6. – Les servitudes</b> .....	213
<i>Benjamin PIRLET</i>	
<i>Introduction</i> .....	213
SECTION 1. – <i>Définition et caractéristiques de la servitude</i> .....	214
SOUS-SECTION 1. – <i>Définition et sanction</i> .....	214
SOUS-SECTION 2. – <i>Nouveautés et précisions quant à la notion de servitude</i> .....	222

<i>SOUS-SECTION 3. – Caractéristiques de la servitude</i> . . . . .	225
<b>SECTION 2. – Constitution et extinction des servitudes</b> . . . . .	228
<i>SOUS-SECTION 1. – Modes constitutifs</i> . . . . .	228
<i>SOUS-SECTION 2. – Modes extinctifs des servitudes</i> . . . . .	232
<b>SECTION 3. – Régime des servitudes</b> . . . . .	237
<i>SOUS-SECTION 1. – Notion</i> . . . . .	237
<i>SOUS-SECTION 2. – Le droit commun : les servitudes du fait de l'homme</i> . . .	237
<i>SOUS-SECTION 3. – Régime des servitudes légales</i> . . . . .	245
<i>Conclusion</i> . . . . .	248
<b>CHAPITRE 7. – L'usufruit « version 2020 » en 20 questions.</b> . . . . .	251
<i>Vincent DEFRAITEUR</i>	
<i>Introduction</i> . . . . .	251
<b>SECTION 1. – Quel régime juridique appliquer aux usufruits ?</b> . . . . .	252
<b>SECTION 2. – Qu'est-ce qu'un usufruit « version 2020 » ?</b> . . . . .	254
<b>SECTION 3. – Que sont devenus les droits d'usage et d'habitation ?</b> . . . . .	255
<b>SECTION 4. – Quel est l'objet d'un usufruit « version 2020 » ?</b> . . . . .	256
<b>SECTION 5. – Qui peut constituer un usufruit « version 2020 » ?</b> . . . . .	257
<b>SECTION 6. – Combien de temps dure l'usufruit « version 2020 » ?</b> . . . . .	259
<b>SECTION 7. – Peut-on proroger ou renouveler un usufruit</b> <i>« version 2020 » ?</i> . . . . .	261
<b>SECTION 8. – Quelles sont les dispositions impératives de la nouvelle loi ?</b> .	261
<b>SECTION 9. – Comment naît l'usufruit « version 2020 » ?</b> . . . . .	262
<b>SECTION 10. – Quels sont les droits de l'usufruitier « version 2020 » ?</b> . . . .	263
<i>SOUS-SECTION 1. – Les droits sur le droit</i> . . . . .	263

<i>SOUS-SECTION 2. – L’usage</i> . . . . .	264
<i>SOUS-SECTION 3. – La jouissance</i> . . . . .	265
<i>SOUS-SECTION 4. – La conservation</i> . . . . .	266
<i>SOUS-SECTION 5. – Les actes d’administration</i> . . . . .	267
<i>SOUS-SECTION 6. – Les actes de disposition</i> . . . . .	268
<i>SOUS-SECTION 7. – En fin de droit : l’indemnisation</i> . . . . .	270
<b>SECTION 11. – Quelles sont les obligations de l’usufruitier</b> « <i>version 2020</i> » ? . . . . .	270
<i>SOUS-SECTION 1. – À l’entame de l’usufruit : la description du bien</i> . . . . .	270
<i>SOUS-SECTION 2. – Le respect de la destination</i> . . . . .	272
<i>SOUS-SECTION 3. – La conservation de la chose</i> . . . . .	272
<i>SOUS-SECTION 4. – L’assurance de la chose</i> . . . . .	272
<i>SOUS-SECTION 5. – Le droit d’agir en justice</i> . . . . .	273
<i>SOUS-SECTION 6. – Obligations à la fin du droit (renvoi)</i> . . . . .	273
<b>SECTION 12. – Quels sont les droits du nu-propriétaire</b> « <i>version 2020</i> » ? .	274
<i>SOUS-SECTION 1. – Le droit de visiter l’immeuble</i> . . . . .	274
<i>SOUS-SECTION 2. – Les actes de conservation</i> . . . . .	275
<i>SOUS-SECTION 3. – Le droit d’agir en justice</i> . . . . .	275
<b>SECTION 13. – À qui incombent les travaux dans l’usufruit</b> « <i>version 2020</i> » ? . . . . .	275
<i>SOUS-SECTION 1. – Les travaux</i> . . . . .	276
<i>SOUS-SECTION 2. – L’action judiciaire</i> . . . . .	278
<b>SECTION 14. – Qui assume les charges ou les dettes du bien grevé ?</b> . . . . .	279
<i>SOUS-SECTION 1. – Les charges</i> . . . . .	279

*SOUS-SECTION 2. – Les dettes* . . . . . 279

**SECTION 15. – Comment s'éteint l'usufruit « version 2020 » ?** . . . . . 280

*SOUS-SECTION 1. – Les modes généraux* . . . . . 280

*SOUS-SECTION 2. – Les modes spécifiques* . . . . . 281

*SOUS-SECTION 3. – Le mode spécifique d'extinction.* . . . . . 282

*SOUS-SECTION 4. – La conversion* . . . . . 282

**SECTION 16. – Quelles obligations de l'usufruitier à la fin du droit ?** . . . . . 283

*SOUS-SECTION 1. – Une obligation de restitution.* . . . . . 283

*SOUS-SECTION 2. – ...parfois après aliénation.* . . . . . 283

**SECTION 17. – Que deviennent les ouvrages érigés par l'usufruitier à la fin du droit ?** . . . . . 284

**SECTION 18. – L'usufruitier « version 2020 » est-il indemnisé ?** . . . . . 284

*SOUS-SECTION 1. – Le principe* . . . . . 284

*SOUS-SECTION 2. – Le recours à la notion d'enrichissement injustifié.* . . . . . 285

*SOUS-SECTION 3. – Conflit entre usufruit et superficie* . . . . . 287

**SECTION 19. – Qu'en est-il des usufruits particuliers ?** . . . . . 288

*SOUS-SECTION 1. – L'usufruit sur choses de genre.* . . . . . 288

*SOUS-SECTION 2. – L'usufruit sur instruments financiers* . . . . . 289

*SOUS-SECTION 3. – L'usufruit sur créances* . . . . . 289

*SOUS-SECTION 4. – L'usufruit sur une universalité de biens* . . . . . 290

*SOUS-SECTION 5. – L'usufruit sur les droits intellectuels.* . . . . . 291

**SECTION 20. – Deux questions bonus.** . . . . . 291

*SOUS-SECTION 1. – Un usufruit peut-il grever un bien du domaine public ?* . 291

*SOUS-SECTION 2. – L'usufruitier peut-il immobiliser par destination ?* . . . . . 292

<b>CHAPITRE 8. – Droit d’emphytéose</b> .....	295
<i>Alexander VANDENDRIES</i>	
<i>Introduction</i> .....	295
<b>SECTION 1. – Contexte et applications</b> .....	297
<i>SOUS-SECTION 1. – Approche historique</i> .....	297
<i>SOUS-SECTION 2. – Renaissance et applications actuelles</i> .....	299
<b>SECTION 2. – Notions</b> .....	305
<i>SOUS-SECTION 1. – Définition</i> .....	305
§ 1. – Principes .....	305
§ 2. – Droit réel (d’usage) .....	308
<i>SOUS-SECTION 2. – Étendue du droit</i> .....	310
§ 1. – Plein usage et pleine jouissance .....	310
§ 2. – Limitations .....	311
<i>SOUS-SECTION 3. – Objet du droit d’emphytéose</i> .....	314
§ 1. – Principe .....	314
§ 2. – Bien du domaine public .....	319
<i>SOUS-SECTION 4. – Canon</i> .....	321
§ 1. – Disparition de l’obligation de versement d’un canon emphytéotique ...	321
§ 2. – Possibilité de prévoir un canon emphytéotique .....	323
§ 3. – Implications en terme de fiscalité indirecte d’une constitution à titre gratuit .....	327
<b>SECTION 3. – Constitution</b> .....	329
<i>SOUS-SECTION 1. – Qualité du constituant</i> .....	329
<i>SOUS-SECTION 2. – Modes de constitution</i> .....	332
§ 1. – Modes généraux .....	332
§ 2. – Prescription acquisitive .....	334

<b>SECTION 4. – Durée</b> . . . . .	336
<i>SOUS-SECTION 1. – L’emphytéose est un droit temporaire</i> . . . . .	336
<i>SOUS-SECTION 2. – Hapax : un droit d’emphytéose perpétuel</i> . . . . .	343
<i>SOUS-SECTION 3. – Prorogation et renouvellement</i> . . . . .	346
<b>SECTION 5. – Droits et obligations</b> . . . . .	350
<i>SOUS-SECTION 1. – Droits de l’emphytéote</i> . . . . .	350
§ 1. – Droits sur le droit . . . . .	351
§ 2. – Droits sur l’immeuble . . . . .	353
<i>SOUS-SECTION 2. – Obligations de l’emphytéote</i> . . . . .	356
§ 1. – Charges, impositions et autres obligations . . . . .	356
§ 2. – Entretien et réparations . . . . .	358
A. – Réparations d’entretien et grosses réparations . . . . .	358
B. – Réparations nécessaires . . . . .	360
<i>SOUS-SECTION 3. – Droits et obligations du bailleur emphytéotique</i> . . . . .	362
<b>SECTION 6. – Fin du droit</b> . . . . .	365
Introduction . . . . .	365
<i>SOUS-SECTION 1. – Modes d’extinctions</i> . . . . .	367
§ 1. – Modes généraux . . . . .	367
§ 2. – Modes spécifiques d’extinction . . . . .	372
§ 3. – Mode particulier d’extinction . . . . .	374
<i>SOUS-SECTION 2. – Clauses particulières</i> . . . . .	375
§ 1. – Option d’achat . . . . .	375
§ 2. – Droits de préférence et de préemption . . . . .	378
<i>SOUS-SECTION 3. – Accession et indemnisation</i> . . . . .	379
<b>SECTION 7. – Application temporelle du livre 3</b> . . . . .	382

<b>CHAPITRE 9. – Le droit de superficie réformé - Commentaire des aspects importants pour la pratique notariale.....</b>	<b>383</b>
<i>Pierre-Yves ERNEUX et Esther FRANSENS</i>	
<b>SECTION 1. – Notion et objet.....</b>	<b>383</b>
<i>SOUS-SECTION 1. – Définition.....</i>	<i>383</i>
§ 1. – L'« ancienne » définition sous la loi du 10 janvier 1824 .....	383
§ 2. – La « nouvelle définition » de l'article 3.177 du Code civil.....	384
<i>SOUS-SECTION 2. – Qui peut constituer un droit de superficie ?.....</i>	<i>385</i>
<i>SOUS-SECTION 3. – Objet .....</i>	<i>386</i>
<b>SECTION 2. – Durée .....</b>	<b>389</b>
<i>SOUS-SECTION 1. – Généralités .....</i>	<i>389</i>
<i>SOUS-SECTION 2. – Exceptions .....</i>	<i>392</i>
§ 1. – Dans le cas d'une superficie-conséquence .....	392
A. – Le concept de superficie-conséquence et principes généraux.....	392
B. – Durée d'une superficie-conséquence .....	394
§ 2. – Droit de superficie à des fins de domanialité publique.....	395
§ 3. – Dans le cas d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène.....	396
<b>SECTION 3. – Acquisition.....</b>	<b>401</b>
<b>SECTION 4. – Droits et obligations des parties .....</b>	<b>402</b>
<i>SOUS-SECTION 1. – Droits sur le droit .....</i>	<i>402</i>
<i>SOUS-SECTION 2. – Droits sur les volumes .....</i>	<i>403</i>
<i>SOUS-SECTION 3. – Obligations .....</i>	<i>403</i>
<b>SECTION 5. – Extinction du droit de superficie.....</b>	<b>405</b>
<i>SOUS-SECTION 1. – Modes d'extinction .....</i>	<i>405</i>
<i>SOUS-SECTION 2. – Accession et indemnisation .....</i>	<i>406</i>
TABLE DES MATIÈRES.....	407