

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. – Les principes généraux du droit des biens (Titre I^{er} 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^{er} 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
SECTION 2. – Classifications quant à l'usage ou à l'appropriation	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
SECTION 3. – Classification en immeubles ou meubles	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
CHAPITRE 3. – Le nouveau droit de propriété	111
<i>Candice ROUSSEAU</i>	
<i>Introduction</i>	111
SECTION 1. – Les contours du droit de propriété	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
SECTION 2. – Les conflits entre propriétaires	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
SECTION 3. – <i>Le sort des choses trouvées, sans maître et non enlevées</i>	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
CHAPITRE 4. – Les copropriétés	143
<i>Corinne MOSTIN</i>	
<i>Introduction.</i>	143
SECTION 1. – <i>La notion de copropriété</i>	145
SECTION 2. – <i>La copropriété fortuite.</i>	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
SECTION 3. – <i>La copropriété volontaire</i>	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
SECTION 4. – <i>La copropriété forcée de droit commun.</i>	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
CHAPITRE 5. – Les troubles de voisinage : réforme et perspectives nouvelles	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
CHAPITRE 6. – Les servitudes	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
SECTION 2. – Constitution et extinction des servitudes	228
<i>SOUS-SECTION 1. – Modes constitutifs</i>	228
<i>SOUS-SECTION 2. – Modes extinctifs des servitudes</i>	232
SECTION 3. – Régime des servitudes	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
CHAPITRE 7. – L'usufruit « version 2020 » en 20 questions.	251
<i>Vincent DEFRAITEUR</i>	
<i>Introduction</i>	251
SECTION 1. – Quel régime juridique appliquer aux usufruits ?	252
SECTION 2. – Qu'est-ce qu'un usufruit « version 2020 » ?	254
SECTION 3. – Que sont devenus les droits d'usage et d'habitation ?	255
SECTION 4. – Quel est l'objet d'un usufruit « version 2020 » ?	256
SECTION 5. – Qui peut constituer un usufruit « version 2020 » ?	257
SECTION 6. – Combien de temps dure l'usufruit « version 2020 » ?	259
SECTION 7. – Peut-on proroger ou renouveler un usufruit <i>« version 2020 » ?</i>	261
SECTION 8. – Quelles sont les dispositions impératives de la nouvelle loi ? .	261
SECTION 9. – Comment naît l'usufruit « version 2020 » ?	262
SECTION 10. – Quels sont les droits de l'usufruitier « version 2020 » ?	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
SECTION 11. – Quelles sont les obligations de l’usufruitier « <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
SECTION 12. – Quels sont les droits du nu-propriétaire « <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
SECTION 13. – À qui incombent les travaux dans l’usufruit « <i>version 2020</i> » ?	275
<i>SOUS-SECTION 1. – Les travaux</i>	276
<i>SOUS-SECTION 2. – L’action judiciaire</i>	278
SECTION 14. – Qui assume les charges ou les dettes du bien grevé ?	279
<i>SOUS-SECTION 1. – Les charges</i>	279

<i>SOUS-SECTION 2. – Les dettes</i>	279
SECTION 15. – Comment s'éteint l'usufruit « version 2020 » ?	280
<i>SOUS-SECTION 1. – Les modes généraux</i>	280
<i>SOUS-SECTION 2. – Les modes spécifiques</i>	281
<i>SOUS-SECTION 3. – Le mode spécifique d'extinction.</i>	282
<i>SOUS-SECTION 4. – La conversion</i>	282
SECTION 16. – Quelles obligations de l'usufruitier à la fin du droit ?	283
<i>SOUS-SECTION 1. – Une obligation de restitution.</i>	283
<i>SOUS-SECTION 2. – ...parfois après aliénation.</i>	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
<i>SOUS-SECTION 1. – Le principe</i>	284
<i>SOUS-SECTION 2. – Le recours à la notion d'enrichissement injustifié.</i>	285
<i>SOUS-SECTION 3. – Conflit entre usufruit et superficie</i>	287
SECTION 19. – Qu'en est-il des usufruits particuliers ?	288
<i>SOUS-SECTION 1. – L'usufruit sur choses de genre.</i>	288
<i>SOUS-SECTION 2. – L'usufruit sur instruments financiers</i>	289
<i>SOUS-SECTION 3. – L'usufruit sur créances</i>	289
<i>SOUS-SECTION 4. – L'usufruit sur une universalité de biens</i>	290
<i>SOUS-SECTION 5. – L'usufruit sur les droits intellectuels.</i>	291
SECTION 20. – Deux questions bonus.	291
<i>SOUS-SECTION 1. – Un usufruit peut-il grever un bien du domaine public ?.</i> 291	
<i>SOUS-SECTION 2. – L'usufruitier peut-il immobiliser par destination ?</i>	292

CHAPITRE 8. – Droit d’emphytéose	295
<i>Alexander VANDENDRIES</i>	
<i>Introduction</i>	295
SECTION 1. – Contexte et applications	297
<i>SOUS-SECTION 1. – Approche historique</i>	297
<i>SOUS-SECTION 2. – Renaissance et applications actuelles</i>	299
SECTION 2. – Notions	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
SECTION 3. – Constitution	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

SECTION 4. – Durée	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
SECTION 5. – Droits et obligations	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
SECTION 6. – Fin du droit	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
SECTION 7. – Application temporelle du livre 3	382

CHAPITRE 9. – Le droit de superficie réformé - Commentaire des aspects importants pour la pratique notariale.....	383
<i>Pierre-Yves ERNEUX et Esther FRANSENS</i>	
SECTION 1. – Notion et objet.....	383
<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>
SECTION 2. – Durée	389
<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
SECTION 3. – Acquisition.....	401
SECTION 4. – Droits et obligations des parties	402
<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>
SECTION 5. – Extinction du droit de superficie.....	405
<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