TABLE DES MATIÈRES – INHOUDSTAFEL

AVANT-PROPOS V

INTRODUCTION IX

PROJET DE LOI 1
ONTWERP VAN WET 1

Chapitre 1er. Disposition introductive 1
Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling 1

Chapitre 2. Insertion du livre 3 « les biens » dans le nouveau code civil 1
Hoofdstuk 2. Invoeging van boek 3 "goederen" in het nieuwe burgerlijk wetboek 1

LIVRE 3. LES BIENS 1
BOEK 3. GOEDEREN 1

Titre 1er. Dispositions générales 1
Titel 1. Algemene bepalingen 1
Sous-titre 1er. Statut des dispositions 1
Ondertitel 1. Statuut van de bepalingen 1
Sous-titre 2. Dispositions générales relatives aux droits réels 2
Ondertitel 2. Algemene bepalingen inzake zakelijke rechten 2
Sous-titre 3. Dispositions générales relatives à l'objet des droits réels 3
Ondertitel 3. Algemene bepalingen inzake het voorwerp van zakelijke rechten 3
Sous-titre 4. Dispositions générales relatives à l'acquisition et l'extinction des droits réels 5
Ondertitel 4. Algemene bepalingen inzake het verkrijgen en tenietgaan van zakelijke rechten 5
Sous-titre 5. Publicité des droits réels 8
Ondertitel 5. Publiciteit van zakelijke rechten 8
Chapitre 1er. Pouvoirs de fait sur les biens 8
Hoofdstuk 1. Feitelijke macht over de goederen 8
Section 1ère. Dispositions générales 8
Afdeling 1. Algemene bepalingen 8
Section 2. Rôle probatoire de la possession 10
Afdeling 2. Bewijsfunctie van bezit 10
Section 3. Rôle de protection de la possession 10
Afdeling 3. Beschermende functie van bezit 10
Section 4. Rôle acquisitif de la possession 10
Afdeling 4. Verkrijgende functie van bezit 10
Chapitre 2. Régime de la publicité foncière 12
Hoofdstuk 2. Regime van de onroerende publiciteit 12

this jurisquare copy is licenced to SPW - SG - DDAR - Bibliotheque centrale

Sous-titre 6. Patrimoine 16
Ondertitel 6. Vermogen 16
Chapitre 1er. Généralités 16
Hoofdstuk 1. Algemeen 16
Chapitre 2. Comptes tiers 16
Hoofdstuk 2. Kwaliteitsrekeningen 16
Chapitre 3. Fiducie 17
Hoofdstuk 3. Fiducie 17

Titre 2. Biens 22
Titel 2. Goederen 22
Sous-titre 1er. Catégories générales 22
Ondertitel 1. Algemene categorieën 22
Sous-titre 2. Classifications quant à l'usage ou à l'appropriation 23
Ondertitel 2. Kwalificaties volgens gebruik of toe-eigeningsmogelijkheid 23
Sous-titre 3. Classification en immeubles ou meubles 24
Ondertitel 3. Kwalificatie volgens onroerende of roerende aard 24

Titre 3. Droit de propriété 25
Titel 3. Eigendomsrecht 25
Sous-titre 1er. Dispositions générales 25
Ondertitel 1. Algemene bepalingen 25
Sous-titre 2. Dispositions générales relatives à la propriété mobilière 27
Ondertitel 2. Algemene bepalingen inzake roerende eigendom 27
Sous-titre 3. Dispositions générales relatives à la propriété immobilière 30
Ondertitel 3. Algemene bepalingen inzake onroerende eigendom 30

Titre 4. Copropriété 35
Titel 4. Mede-eigendom 35
Sous-titre 1er. Copropriété fortuite 35
Ondertitel 1. Toevallige mede-eigendom 35
Sous-titre 2. Copropriété volontaire 37
Ondertitel 2. Vrijwillige mede-eigendom 37
Sous-titre 3. Copropriété forcée 38
Ondertitel 3. Gedwongen mede-eigendom 38
Chapitre 1er. Dispositions générales 38
Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen 38
Chapitre 2. Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis 41
Hoofdstuk 2. Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen 41
Section 1ère. Dispositions générales 41
Afdeling 1. Algemene bepalingen 41
Section 2. De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires 44

this jurisquare copy is licenced to SPW - SG - DDAR - Bibliotheque centrale

Afdeling 2. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars 44
Section 3. Des organes de l'association des copropriétaires 47
Afdeling 3. Organen van de vereniging van mede-eigenaars 47
Section 4. Des actions en justice - De la publicité - De l'opposabilité et de la transmission 61
Afdeling 4. Rechtsvorderingen - Openbaarheid - Tegenstelbaarheid en overdracht. 61
Section 5. De la dissolution et de la liquidation 70
Afdeling 5. Ontbinding en vereffening 70
Section 6. Du caractère impératif 72
Afdeling 6. Dwingend karakter 72

Titre 5. Relations de voisinage 72
Titel 5. Burenrelaties 72
Sous-titre 1er. Troubles de voisinage 72
Ondertitel 1. Burenhinder 72
Sous-titre 2. Clôture mitoyenne 74
Ondertitel 2. Gemene afsluiting 74
Sous-titre 3. Servitudes 78
Ondertitel 3. Erfdienstbaarheden 78
Chapitre 1er. Dispositions générales 78
Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen 78
Chapitre 2. Servitudes du fait de l'homme 80
Hoofdstuk 2. Erfdienstbaarheden door menselijk handelen 80
Section 1ère. Modes spécifiques d'acquisition 80
Afdeling 1. Specifieke wijzen van verkrijging 80
Section 2. Droits et obligations des parties 80
Afdeling 2. Rechten en verplichtingen van de partijen 80
Section 3. Modes spécifiques d'extinction 82
Afdeling 3. Specifieke wijzen van tenietgaan 82
Chapitre 3. Servitudes légales 83
Hoofdstuk 3. Wettelijke erfdienstbaarheden 83
Section 1ère. Eaux 83
Afdeling 1. Water 83
Section 2. Distances 84
Afdeling 2. Afstanden 84
Section 3. Enclave 86
Afdeling 3. Ingeslotenheid 86

Titre 6. Droit d'usufruit 88
Titel 6. Recht van vruchtgebruik 88
Sous-titre 1er. Définition, objet et durée 88
Ondertitel 1. Definitie, voorwerp en duurtijd 88
Sous-titre 2. Droits des parties 89
Ondertitel 2. Rechten van de partijen 89

this jurisquare copy is licenced to SPW - SG - DDAR - Bibliotheque centrale

Sous-titre 3. Obligations des parties 92
Ondertitel 3. Verplichtingen van de partijen 92
Sous-titre 4. Règles spécifiques d'extinction 95
Ondertitel 4. Specifieke bepalingen inzake het tenietgaan 95
Sous-titre 5. Dispositions spécifiques concernant des biens particuliers 96
Ondertitel 5. Specifieke bepalingen betreffende bijzondere goederen 96

Titre 7. Droit d'emphytéose 98
Titel 7. Erfpachtrecht 98
Sous-titre 1er. Définition, objet et durée 98
Ondertitel 1. Definitie, voorwerp en duurtijd 98
Sous-titre 2. Modes spécifiques d'acquisition 99
Ondertitel 2. Specifieke wijzen van verkrijging 99
Sous-titre 3. Droits et obligations des parties 99
Ondertitel 3. Rechten en verplichtingen van de partijen 99
Sous-titre 4. Modes spécifiques d'extinction 101
Ondertitel 4. Specifieke wijzen van tenietgaan 101

Titre 8. Droit de superficie 102
Titel 8. Opstalrecht 102
Sous-titre 1er. Définition, objet et durée 102
Ondertitel 1. Definitie, voorwerp en duurtijd 102
Sous-titre 2. Modes spécifiques d'acquisition 103
Ondertitel 2. Specifieke wijzen van verkrijging 103
Sous-titre 3. Droits et obligations des parties 103
Ondertitel 3. Rechten en verplichtingen van de partijen 103
Sous-titre 4. Modes spécifiques d'extinction 104
Ondertitel 4. Specifieke wijzen van tenietgaan 104

Chapitre 3. Dispositions modificatives 105
Hoofdstuk 3. Wijzigingsbepalingen 105
Section Ière. Modifications du Code judiciaire 105
Afdeling I. Wijzigingen van het Gerechtelijk Wetboek 105
Section II. Modification du Code des sociétés 106
Afdeling II. Wijziging van het Wetboek van vennootschappen 106
Section III. Modifications de l'ancien Code Civil 106
Afdeling III. Wijzigingen van het oude Burgerlijk Wetboek 106
Section IV. Modifications de la loi du 15 septembre 1919 sur les mines, minières et carrières 107
Afdeling IV. Wijzigingen van de wetten van 15 september 1919 op de mijnen, de graverijen en de groeven 107
Section V. Modification de la loi du 24 juillet 1921 relative à la dépossession involontaire des titres au porteur 107
Afdeling V. Wijziging van de wet van 24 juli 1921 op de ongewilde buitenbezitstelling van de titels aan toonder 107

this jurisquare copy is licenced to SPW - SG - DDAR - Bibliotheque centrale

Section VI. Modification de la loi du 7 mai 1999 portant sur la création du Palais des Beaux-Arts sous la forme d'une société anonyme de droit public à finalité sociale et modifiant la loi du 30 mars 1995 concernant les réseaux de distribution d'émissions de radiodiffusion et l'exercice d'activités de radiodiffusion dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale 107
Afdeling VI. Wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende oprichting van het Paleis voor Schone Kunsten in de vorm van een naamloze vennootschap van publiek recht met sociale doeleinden en tot wijziging van de wet van 30 maart 1995 betreffende de netten voor distributie voor omroepuitzendingen en de uitoefening van televisieomroepactiviteiten in het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad 107
Section VII. Modification de la loi du 13 août 2011 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services dans les domaines de la défense et de la sécurité 108
Afdeling VII. Wijziging van de wet van 13 augustus 2011 inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten op defensie- en veiligheidsgebied 108
Section VIII. Modification de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier 108
Afdeling VIII. Wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar 108
Section IX. Modification de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées 108
Afdeling IX. Wijziging van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen 108
Chapitre 4. Dispositions abrogatoires 109
Hoofdstuk 4. Opheffingsbepalingen 109
Chapitre 5. Dispositions transitoires 110
Hoofdstuk 5. Overgangsbepalingen 110
Chapitre 6. Entree en vigueur 110
Hoofdstuk 6. Inwerkingtreding 110

EXPOSÉ DES MOTIFS 113

INTRODUCTION GÉNÉRALE 113

I. Introduction 113

II. Lignes directrices de la réforme 114
1. Intégration du droit des biens 114
2. Instrumentalisation (« fonctionnalisation ») du droit des biens 114
3. Modernisation du droit des biens 115
4. Flexibilisation du droit des biens 116
5. Approche comparative du droit des biens 116

this jurisquare copy is licenced to SPW - SG - DDAR - Bibliotheque centrale

COMMENTAIRE DES ARTICLES DU LIVRE 3. LES BIENS 117

Titre 1. Dispositions générales 117
Sous-titre 1er. Statut des dispositions 118
Sous-titre 2. Dispositions générales relatives aux droits réels 120
Sous-titre 3. Dispositions générales relatives à l'objet des droits réels 127
Sous-titre 4. Dispositions générales relatives à l'acquisition et l'extinction des droits réels 136
Sous-titre 5. Publicité des droits réels 143
Chapitre 1er. Pouvoirs de fait sur les biens 143
Section 1ère. Dispositions générales 143
Section 2. Rôle probatoire de la possession 151
Section 3. Rôle de protection de la possession 153
Section 4. Rôle acquisitif de la possession 155
Chapitre 2. Régime de la publicité foncière 163
Sous-titre 6. Patrimoine 168
Chapitre 1er. Généralités 168
Chapitre 2. Comptes tiers 171
Chapitre 3. Fiducie 172

Titre 2. Biens 181
Sous-titre 1er. Catégories générales 181
Sous-titre 2. Classifications quant à l'usage ou l'appropriation 188
Sous-titre 3. Classification en immeubles ou meubles 193

Titre 3. Droit de propriété 201
Sous-titre 1er. Dispositions générales 202
Sous-titre 2. Dispositions générales relatives à la propriété mobilière 211
Sous-titre 3. Dispositions générales relatives à la propriété immobilière 220

Titre 4. Copropriété 235
Sous-titre 1er. Copropriété fortuite 236
Sous-titre 2. Copropriété volontaire 240
Sous-titre 3. Copropriété forcée 243
Chapitre 1er. Dispositions générales 243
Chapitre 2. Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis 245

Titre 5. Relations de voisinage 246
Sous-titre 1er. Troubles de voisinage 247
Sous-titre 2. Clôture mitoyenne 251
Sous-titre 3. Servitudes 265
Chapitre 1er. Dispositions générales 265
Chapitre 2. Servitudes du fait de l'homme 270
Section 1ère. Modes spécifiques d'acquisition 270

this jurisquare copy is licenced to SPW - SG - DDAR - Bibliotheque centrale

Section 2. Droits et obligations des parties 274
Section 3. Modes spécifiques d'extinction 282
Chapitre 3. Servitudes légales 286
Section 1ère. Eaux 286
Section 2. Distances 290
Section 3. Enclave 296

Titre 6. Droit d'usufruit 303
Sous-titre 1er. Définition, objet et durée 304
Sous-titre 2. Droits des parties 308
Sous-titre 3. Obligations des parties 321
Sous-titre 4. Règles spécifiques d'extinction 331
Sous-titre 5. Dispositions spécifiques concernant des biens particuliers 334

Titre 7. Droit d'emphytéose 340
Sous-titre 1er. Définition, objet et durée 341
Sous-titre 2. Modes spécifiques d'acquisition 345
Sous-titre 3. Droits et obligations des parties 346
Sous-titre 4. Modes spécifiques d'extinction 350

Titre 8. Droit de superficie 355
Sous-titre 1er. Définition, objet et durée 356
Sous-titre 2. Modes spécifiques d'acquisition 364
Sous-titre 3. Droits et obligations des parties 366
Sous-titre 4. Modes spécifiques d'extinction 368

COMMENTAIRE DES DISPOSITIONS MODIFICATIVES 371
COMMENTAIRE DES DISPOSITIONS ABROGATOIRES 371
COMMENTAIRE DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES 371
COMMENTAIRE DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR 372

TABLEAU DE CONCORDANCE (DROIT DES BIENS) 373

this jurisquare copy is licenced to SPW - SG - DDAR - Bibliotheque centrale