

# Table des matières

<b>Avant-propos</b> . . . . .	11
La réforme de 2020 : contexte et premier aperçu du contenu . . . . .	11
I. Contenu de la réforme . . . . .	11
II. Philosophie de la réforme . . . . .	14
III. Entrée en vigueur de la réforme . . . . .	16
IV. Structure du présent ouvrage . . . . .	18
<b>TITRE 1 Dispositions générales (le droit commun)</b> . . . . .	19
<b>Sous-titre 1 Statut des dispositions</b> . . . . .	21
CHAPITRE 1 Droit supplétif . . . . .	21
Section 1 Principe . . . . .	21
Section 2 Exceptions . . . . .	21
Section 3 Conséquences . . . . .	23
CHAPITRE 2 Subsidiarité . . . . .	24
<b>Sous-titre 2 Droits réels</b> . . . . .	26
CHAPITRE 1 Système fermé des droits réels . . . . .	26
Section 1 Principe . . . . .	26
Sous-section 1 L'énumération . . . . .	26
Sous-section 2 Focale sur les sûretés réelles . . . . .	27
Sous-section 3 Toilettage lexical . . . . .	30
Section 2 Débat . . . . .	31
Section 3 Le droit réel dans son rapport avec le droit de créance . . . . .	32
CHAPITRE 2 Conflits entre droits réels . . . . .	34

CHAPITRE 3	Protection contre l'insolvabilité . . . . .	36
CHAPITRE 4	Pouvoir de disposition . . . . .	38
<b>Sous-titre 3</b>	<b>Objet des droits réels . . . . .</b>	<b>40</b>
CHAPITRE 1	Généralités . . . . .	40
CHAPITRE 2	Spécialité et unité des droits réels . . . . .	41
Section 1	Spécialité . . . . .	41
Sous-section 1	Généralités . . . . .	41
Sous-section 2	L'universalité . . . . .	41
Section 2	Unité . . . . .	42
CHAPITRE 3	Accessoires . . . . .	43
Section 1	Généralités . . . . .	43
Section 2	Conditions . . . . .	45
CHAPITRE 4	Subrogation réelle . . . . .	47
CHAPITRE 5	Transformation et confusion . . . . .	49
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	49
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	50
Sous-section 1	Transformation . . . . .	51
Sous-section 2	Confusion . . . . .	52
<b>Sous-titre 4</b>	<b>Acquisition et extinction des droits réels . . . . .</b>	<b>55</b>
CHAPITRE 1	Acquisition . . . . .	55
Section 1	Titulaires des droits réels . . . . .	55
Section 2	Modes d'acquisition des droits réels . . . . .	56
Sous-section 1	Typologie . . . . .	56
§ 1 <sup>er</sup> .	Dans l'ancien Code civil . . . . .	56
§ 2.	Dans le nouveau Code civil . . . . .	57
Sous-section 2	Le principe du consensualisme . . . . .	59
§ 1 <sup>er</sup> .	Dans l'ancien Code civil . . . . .	59
§ 2.	Dans le nouveau Code civil . . . . .	62
CHAPITRE 2	Extinction . . . . .	64
Section 1	Modes généraux d'extinction des droits réels . . . . .	64

Section 2	Modes spécifiques d’extinction des droits réels d’usage . . . . .	67
Sous-section 1	Typologie . . . . .	67
Sous-section 2	Zoom avant sur la déchéance . . . . .	68
§ 1 <sup>er</sup> .	Dans l’ancien Code civil . . . . .	68
§ 2.	Dans le nouveau Code civil . . . . .	71
Section 3	Effets de l’extinction des droits réels . . . . .	72
<b>Sous-titre 5</b>	<b>Publicité des droits réels . . . . .</b>	<b>75</b>
CHAPITRE 1	Pouvoir de fait sur les biens (possession) . . . . .	76
Section 1	Dispositions générales . . . . .	76
Sous-section 1	Les concepts . . . . .	76
§ 1 <sup>er</sup> .	Possession . . . . .	76
§ 2.	Détention . . . . .	84
§ 3.	Actes de simple tolérance . . . . .	89
Sous-section 2	Acquisition, transmission ou extinction de la possession . . . . .	91
§ 1 <sup>er</sup> .	Acquisition . . . . .	91
§ 2.	Transmission . . . . .	94
§ 3.	Extinction . . . . .	97
Sous-section 3	Qualités et « coloration » de la possession . . . . .	100
§ 1 <sup>er</sup> .	Qualités (possession utile) . . . . .	100
§ 2.	Coloration (possession de bonne foi) . . . . .	110
Section 2	Les rôles de la possession . . . . .	114
Sous-section 1	Rôle probatoire . . . . .	115
§ 1 <sup>er</sup> .	En général . . . . .	115
§ 2.	Rôle probatoire renforcé en matière mobilière . . . . .	116
Sous-section 2	Rôle de protection de la possession (action possessoire) . . . . .	123
§ 1 <sup>er</sup> .	Notions et origine . . . . .	123
§ 2.	Typologie des actions possessoires . . . . .	126
§ 3.	L’articulation du possessoire et du pétitoire . . . . .	144
Sous-section 3	Rôle acquisitif de la possession . . . . .	149
§ 1 <sup>er</sup> .	De la prescription acquisitive en général . . . . .	149
§ 2.	Délais de prescription acquisitive . . . . .	158

§3. Suspension et interruption du délai. . . . .	170
§4. Acquisition immédiate de bonne foi en matière mobilière . . . . .	175
§5. Fruits et produits . . . . .	202
CHAPITRE 2 Publicité foncière. . . . .	208
Section 1 Dans l'ancien Code civil. . . . .	208
Sous-section 1 Généralités . . . . .	208
§1 <sup>er</sup> . Justification(s) . . . . .	208
§2. Meuble ou immeuble ? . . . . .	209
Sous-section 2 La transcription . . . . .	211
§1 <sup>er</sup> . Effets . . . . .	211
§2. Tiers protégés . . . . .	217
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	220
Sous-section 1 Actes juridiques soumis à transcription . . . . .	220
Sous-section 2 Effets . . . . .	223
Sous-section 3 Exigences de forme . . . . .	224
<b>Sous-titre 6 Patrimoine . . . . .</b>	<b>225</b>
CHAPITRE 1 Généralités . . . . .	225
Section 1 Définition . . . . .	225
Sous-section 1 Dans l'ancien Code civil . . . . .	225
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	227
Section 2 Droit de gage général . . . . .	228
Sous-section 1 Dans l'ancien Code civil . . . . .	228
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	228
CHAPITRE 2 Comptes tiers . . . . .	230
CHAPITRE 3 Fiducie ? . . . . .	231

<b>TITRE 2 Classification des biens</b> .....	233
<b>Sous-titre 1 Catégories générales</b> .....	235
CHAPITRE 1 Choses .....	235
CHAPITRE 2 Animaux .....	236
CHAPITRE 3 Choses corporelles et incorporelles .....	238
Section 1 Dans l'ancien Code civil .....	238
Section 2 Dans le nouveau Code civil .....	239
CHAPITRE 4 Biens .....	240
Section 1 Dans l'ancien Code civil .....	240
Sous-section 1 En droit interne .....	240
Sous-section 2 En droit européen des droits de l'homme ...	243
Section 2 Dans le nouveau Code civil .....	247
CHAPITRE 5 Fruits et produits .....	249
Section 1 Dans l'ancien Code civil .....	249
Sous-section 1 Comparaison avec l'accession .....	249
Sous-section 2 Différences entre fruits et produits .....	249
Sous-section 3 Typologie des fruits .....	249
Section 2 Dans le nouveau Code civil .....	250
Sous-section 1 Fruits .....	250
Sous-section 2 Produits .....	251
<b>Sous-titre 2 Classifications quant à l'usage ou à l'appropriation</b> .....	252
CHAPITRE 1 Choses communes et biens sans maître .....	252
Section 1 Dans l'ancien Code civil .....	252
Sous-section 1 Choses communes .....	252
Sous-section 2 Biens sans maître .....	253
Section 2 Dans le nouveau Code civil .....	253
Sous-section 1 Choses communes .....	253
Sous-section 2 Biens sans maître .....	255

CHAPITRE 2	Choses fongibles, choses consommables et choses de genre . . . . .	256
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	256
Sous-section 1	Choses consommables . . . . .	256
§ 1 <sup>er</sup> .	Généralités . . . . .	256
§ 2.	Enjeu de la distinction . . . . .	256
§ 3.	La consommabilité subjective . . . . .	257
Sous-section 2	Choses fongibles . . . . .	257
§ 1 <sup>er</sup> .	Généralités . . . . .	257
§ 2.	Enjeu de la distinction . . . . .	258
§ 3.	La fongibilité subjective . . . . .	259
§ 4.	Comparaison avec la consommabilité . . . . .	259
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	259
Sous-section 1	Choses fongibles . . . . .	259
Sous-section 2	Choses consommables . . . . .	260
Sous-section 3	Choses de genre . . . . .	260
CHAPITRE 3	Biens publics et biens privés . . . . .	261
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	261
Sous-section 1	Généralités . . . . .	261
Sous-section 2	Domaine privé des pouvoirs publics . . . . .	262
Sous-section 3	Domaine public des pouvoirs publics . . . . .	263
§ 1 <sup>er</sup> .	Définition . . . . .	263
§ 2.	Composition . . . . .	264
§ 3.	Régime juridique . . . . .	264
§ 4.	Désaffectation . . . . .	266
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	267
<b>Sous-titre 3</b>	<b>Classification en immeubles ou meubles . . . . .</b>	<b>271</b>
CHAPITRE 1	Caractère résiduel de la catégorie de meubles . . . . .	271
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	271
Sous-section 1	Justifications du <i>distinguo</i> . . . . .	271
§ 1 <sup>er</sup> .	Caractère de fixité ou non . . . . .	271
§ 2.	<i>Res mobilis, res vilis</i> . . . . .	272

Sous-section 2 Meubles . . . . .	273
§ 1 <sup>er</sup> . Meubles par leur nature . . . . .	274
§ 2. Meubles par la détermination de la loi . . . . .	274
§ 3. Meubles par anticipation . . . . .	274
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	275
Sous-section 1 Généralités . . . . .	275
Sous-section 2 Impact sur la politique culturelle . . . . .	276
CHAPITRE 2 Immeubles par nature, par incorporation ou par destination . . . . .	279
Section 1 Dans l'ancien Code civil . . . . .	279
Sous-section 1 Immeubles par nature et immeubles par incorporation . . . . .	279
§ 1 <sup>er</sup> . Le fonds de terre . . . . .	279
§ 2. Les bâtiments . . . . .	280
Sous-section 2 Immeubles par destination . . . . .	283
§ 1 <sup>er</sup> . Généralités . . . . .	283
§ 2. Typologie . . . . .	287
§ 3. La cessation de l'immobilisation par destination . . . . .	291
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	292
Sous-section 1 Immeubles par nature . . . . .	292
Sous-section 2 Immeubles par incorporation . . . . .	293
Sous-section 3 Immeubles par destination . . . . .	296
§ 1 <sup>er</sup> . Généralités . . . . .	296
§ 2. Le cas particulier de l'œuvre d'art attachée à demeure . . . . .	297
CHAPITRE 3 Règles spécifiques (désincorporation et mobilisation par anticipation) . . . . .	299
Section 1 Dans l'ancien Code civil . . . . .	299
Sous-section 1 Désincorporation . . . . .	299
Sous-section 2 Mobilisation par anticipation . . . . .	300
§ 1 <sup>er</sup> . Définitions . . . . .	300
§ 2. Conséquences de la mobilisation par anticipation . . . . .	300
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	301
Sous-section 1 Désincorporation . . . . .	301

Sous-section 2	Mobilisation par anticipation . . . . .	302
CHAPITRE 4	Immeubles par leur objet . . . . .	303
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	303
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	303
<b>TITRE 3</b>	<b>Droit de propriété</b> . . . . .	<b>307</b>
<b>Sous-titre 1</b>	<b>Dispositions générales</b> . . . . .	<b>309</b>
CHAPITRE 1	Définition . . . . .	309
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	309
Sous-section 1	Caractéristiques . . . . .	309
§ 1 <sup>er</sup> .	Droit absolu . . . . .	309
§ 2.	Droit exclusif . . . . .	311
§ 3.	Droit perpétuel . . . . .	312
Sous-section 2	Une évolution du droit de propriété en forme de lente érosion (ou de recomposition) . . . . .	314
§ 1 <sup>er</sup> .	Position de la question . . . . .	314
§ 2.	Le caractère absolu du droit de propriété . . . . .	315
§ 3.	Les origines romaines du droit de propriété fonction sociale . . . . .	317
§ 4.	Usage et propriété dissociée . . . . .	318
§ 5.	Formalisation théorique de la propriété fonction sociale . . . . .	324
§ 6.	Consécration constitutionnelles . . . . .	326
§ 7.	Pour une interprétation évolutive des droits de l'homme . . . . .	328
§ 8.	Une recomposition (et une revitalisation) du droit de propriété . . . . .	331
Sous-section 3	Limitation du droit de propriété : exemples législatifs et jurisprudentiels . . . . .	332
§ 1 <sup>er</sup> .	<i>Fructus</i> . . . . .	332
§ 2.	<i>Abusus</i> . . . . .	335
§ 3.	<i>Usus</i> . . . . .	336

Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	339
Sous-section 1	Prérogatives du propriétaire . . . . .	340
Sous-section 2	Caractère absolu ? . . . . .	340
§ 1 <sup>er</sup> .	Une évolution qui se poursuit . . . . .	340
§ 2.	Les restrictions imposées par les lois et les droits des tiers . . . . .	343
Sous-section 3	Caractères exclusif et perpétuel ? . . . . .	344
CHAPITRE 2	Actions du propriétaire. . . . .	345
CHAPITRE 3	Preuve de la propriété . . . . .	346
CHAPITRE 4	Limitations au pouvoir de disposition . . . . .	347
CHAPITRE 5	Propriété des fruits et produits . . . . .	349
Section 1	Dans l'ancien Code civil. . . . .	349
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	350
CHAPITRE 6	Règle générale relative à l'accession . . . . .	351
Section 1	Dans l'ancien Code civil. . . . .	351
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	353
Sous-section 1	Changements . . . . .	353
§ 1 <sup>er</sup> .	L'existence d'un principe général . . . . .	353
§ 2.	La notion de composante inhérente . . . . .	354
§ 3.	Le caractère immédiat de l'accession . . . . .	355
Sous-section 2	Éléments de continuité. . . . .	356
<b>Sous-titre 2</b>	<b>Dispositions générales relatives à la propriété             mobilière . . . . .</b>	<b>357</b>
CHAPITRE 1	Transformation et acquisition originaire de la propriété . . . . .	357
CHAPITRE 2	Accession mobilière et acquisition originaire de la propriété . . . . .	358
Section 1	Dans l'ancien Code civil. . . . .	358
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	359
CHAPITRE 3	Choses corporelles trouvées . . . . .	361
Section 1	Dans l'ancien Code civil. . . . .	361

Sous-section 1	L'occupation	361
§ 1 <sup>er</sup> .	Contextualisation	361
§ 2.	Champ d'application	362
Sous-section 2	L'invention	364
§ 1 <sup>er</sup> .	Contextualisation	364
§ 2.	Champ d'application	365
Section 2	Dans le nouveau Code civil	370
Sous-section 1	Description	370
§ 1 <sup>er</sup> .	Obligations procédurales	370
§ 2.	Acquisition (originaire) de la propriété	372
Sous-section 2	Appréciation	374
CHAPITRE 4	Choses non enlevées	379

### **Sous-titre 3 Dispositions générales relatives à la propriété immobilière** . . . . . 381

CHAPITRE 1	Étendue de la propriété foncière	381
Section 1	Étendue horizontale (clôture et bornage)	381
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	381
§ 1 <sup>er</sup> .	Le bornage	381
§ 2.	La clôture	385
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	387
§ 1 <sup>er</sup> .	La clôture	387
§ 2.	Le bornage	388
Section 2	Étendue verticale	390
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	390
§ 1 <sup>er</sup> .	Propriété du dessus	390
§ 2.	Propriété du dessous	391
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil	393
CHAPITRE 2	Accession	394
Section 1	Accession immobilière artificielle	394
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil	394
§ 1 <sup>er</sup> .	Deux hypothèses distinctes	395
§ 2.	Acquisition immédiate ou différée de la propriété ?	405

§ 3. Le caractère subsidiaire des règles relatives à l'accession. . . . .	408
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	409
§ 1 <sup>er</sup> . En présence d'un titre . . . . .	409
§ 2. En l'absence d'un titre . . . . .	410
Section 2 Accession immobilière naturelle . . . . .	415
Sous-section 1 Dans l'ancien Code civil . . . . .	415
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	416
CHAPITRE 3 Empiètement . . . . .	418
Section 1 Dans l'ancien Code civil. . . . .	418
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	419
Sous-section 1 Statut de la disposition . . . . .	419
Sous-section 2 En présence d'un titre . . . . .	420
Sous-section 3 En l'absence d'un titre . . . . .	421
CHAPITRE 4 Biens immeubles sans maître : acquisition originnaire de la propriété par l'État . . . . .	422
CHAPITRE 5 Simples tolérances du propriétaire. . . . .	423
Section 1 Animaux . . . . .	423
Section 2 Réparations . . . . .	424
Section 3 Utilisation du terrain d'autrui . . . . .	425
TITRE 4 <b>Copropriété</b> . . . . .	427
CHAPITRE unique Définition. . . . .	428
Section 1 Dans l'ancien Code civil. . . . .	428
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	430
<b>Sous-titre 1 Copropriété fortuite</b> . . . . .	432
CHAPITRE 1 Sources . . . . .	432
CHAPITRE 2 De la part indivise . . . . .	433

CHAPITRE 3	Prérogatives du copropriétaire . . . . .	434
Section 1	Sur la part . . . . .	434
Section 2	Sur la chose . . . . .	435
Sous-section 1	Usage matériel et jouissance . . . . .	435
Sous-section 2	Conservation et administration provisoire . . .	437
Sous-section 3	Administration et disposition ? . . . . .	439
CHAPITRE 4	Devoirs du copropriétaire (contribution aux charges) . . . . .	440
CHAPITRE 5	Partage . . . . .	441
Section 1	Généralités. . . . .	441
Section 2	Effet translatif ou déclaratif ? . . . . .	445
<b>Sous-titre 2</b>	<b>Copropriété volontaire . . . . .</b>	<b>448</b>
CHAPITRE 1	Dispositions applicables . . . . .	448
CHAPITRE 2	Extinction. . . . .	449
<b>Sous-titre 3</b>	<b>Copropriété forcée . . . . .</b>	<b>452</b>
CHAPITRE 1	Dispositions générales . . . . .	453
Section 1	Définition . . . . .	453
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	453
§ 1 <sup>er</sup> .	Philosophie de l'institution. . . . .	453
§ 2.	Évolution . . . . .	456
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	456
Section 2	Sources . . . . .	459
Sous-section 1	Une situation de fait . . . . .	459
Sous-section 2	La volonté. . . . .	459
Sous-section 3	La loi . . . . .	459
Section 3	Caractère accessoire renforcé. . . . .	460
Section 4	Ampleur des quotes-parts . . . . .	461
Section 5	Charges. . . . .	462
Sous-section 1	Nature . . . . .	462
Sous-section 2	Répartition . . . . .	463

Section 6	Travaux de modification . . . . .	463
Section 7	Restrictions au partage . . . . .	465
CHAPITRE 2	Régime particulier : la copropriété des (groupes d')immeubles bâtis . . . . .	467
Section 1	Champ d'application . . . . .	467
Section 2	Lignes de force législatives . . . . .	468
Sous-section 1	Loi de 1994 . . . . .	468
Sous-section 2	Loi de 2010 . . . . .	469
Sous-section 3	Loi de 2012 . . . . .	470
Sous-section 4	Loi de 2018 . . . . .	470
<b>TITRE 5</b>	<b>Relations de voisinage</b> . . . . .	473
<b>Sous-titre 1</b>	<b>Troubles de voisinage</b> . . . . .	475
CHAPITRE 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	475
Section 1	Contexte d'émergence : un trouble non fautif . . . . .	475
Section 2	Description de la théorie . . . . .	476
Section 3	Du trouble . . . . .	479
Section 4	La sanction . . . . .	482
Section 5	Un équilibre mouvant . . . . .	483
Section 6	Du fardeau probatoire . . . . .	485
CHAPITRE 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	486
Section 1	Troubles anormaux de voisinage . . . . .	487
Sous-section 1	Conditions d'application . . . . .	487
Sous-section 2	Du trouble excessif . . . . .	488
Sous-section 3	Du rétablissement de l'équilibre et de la compensation . . . . .	490
Sous-section 4	Du redevable de la compensation . . . . .	491
Sous-section 5	De la prescription extinctive de l'action . . . . .	493
Section 2	Prévention des troubles anormaux de voisinage . . . . .	494
Section 3	Question de compétence . . . . .	496

<b>Sous-titre 2 Clôture mitoyenne</b> . . . . .	497
CHAPITRE 1 Notion . . . . .	497
Section 1 Dans l'ancien Code civil . . . . .	497
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	499
CHAPITRE 2 La preuve de la mitoyenneté . . . . .	501
Section 1 Dans l'ancien Code civil . . . . .	501
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	502
CHAPITRE 3 Les origines de la mitoyenneté . . . . .	504
Section 1 La mitoyenneté originaire . . . . .	504
Sous-section 1 Dans l'ancien Code civil . . . . .	504
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	508
Section 2 La mitoyenneté acquise . . . . .	509
Sous-section 1 La cession forcée . . . . .	509
§ 1 <sup>er</sup> . Dans l'ancien Code civil . . . . .	509
§ 2. Dans le nouveau Code civil . . . . .	511
Sous-section 2 La vente forcée . . . . .	512
§ 1 <sup>er</sup> . Dans l'ancien Code civil . . . . .	512
§ 2. Dans le nouveau Code civil . . . . .	514
Sous-section 3 L'indemnité . . . . .	515
§ 1 <sup>er</sup> . Dans l'ancien Code civil . . . . .	515
§ 2. Dans le nouveau Code civil . . . . .	515
Section 3 La prescription acquisitive . . . . .	516
CHAPITRE 4 Le droit des copropriétaires mitoyens . . . . .	517
Section 1 Dans l'ancien Code civil . . . . .	517
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	520
Sous-section 1 Leur part dans la clôture . . . . .	520
Sous-section 2 Les prérogatives ordinaires . . . . .	520
Sous-section 3 Les prérogatives spéciales . . . . .	521
CHAPITRE 5 Les obligations des copropriétaires mitoyens . . . . .	523
Section 1 Dans l'ancien Code civil . . . . .	523
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	525

CHAPITRE 6	Le partage . . . . .	527
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	527
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	528
<b>Sous-titre 3</b>	<b>Les servitudes . . . . .</b>	<b>529</b>
CHAPITRE 1	Dispositions générales . . . . .	530
Section 1	Définitions . . . . .	530
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	530
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	530
§ 1 <sup>er</sup> .	Un droit réel . . . . .	531
§ 2.	Un droit immobilier . . . . .	533
§ 3.	Un droit indivisible . . . . .	534
§ 4.	Un droit accessoire . . . . .	535
§ 5.	Un droit perpétuel . . . . .	535
Section 2	L'apparence . . . . .	535
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	536
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	536
Section 3	Les sources des servitudes et leur régime juridique . . . . .	537
Section 4	Un mot sur la continuité . . . . .	538
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	538
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	539
CHAPITRE 2	Les servitudes du fait de l'homme . . . . .	540
Section 1	Les modes spécifiques d'acquisition . . . . .	540
Sous-section 1	L'acte juridique . . . . .	540
§ 1 <sup>er</sup> .	Dans l'ancien Code civil . . . . .	540
§ 2.	Dans le nouveau Code civil . . . . .	545
Sous-section 2	La prescription acquisitive . . . . .	546
§ 1 <sup>er</sup> .	Dans l'ancien Code civil . . . . .	546
§ 2.	Dans le nouveau Code civil . . . . .	547
Sous-section 3	La destination du propriétaire . . . . .	548
§ 1 <sup>er</sup> .	Dans l'ancien Code civil . . . . .	548
§ 2.	Dans le nouveau Code civil . . . . .	549

Section 2 Droits et obligations des parties . . . . .	551
Sous-section 1 L'usage et l'étendue . . . . .	551
Sous-section 2 Division des immeubles . . . . .	551
§ 1 <sup>er</sup> . Dans l'ancien Code civil . . . . .	552
§ 2. Dans le nouveau Code civil . . . . .	552
Sous-section 3 Quant au fonds dominant. . . . .	553
§ 1 <sup>er</sup> . Dans l'ancien Code civil . . . . .	553
§ 2. Dans le nouveau Code civil . . . . .	556
Sous-section 4 Quant au fonds servant . . . . .	558
§ 1 <sup>er</sup> . Obligations dans l'ancien et dans le nouveau Code . . . . .	558
§ 2. Facultés du titulaire du fonds servant. . . . .	560
Section 3 Les modes spécifiques d'extinction . . . . .	563
Sous-section 1 La prescription extinctive . . . . .	564
§ 1 <sup>er</sup> . Dans l'ancien Code civil . . . . .	564
§ 2. Dans le nouveau Code civil . . . . .	566
Sous-section 2 La confusion . . . . .	566
§ 1 <sup>er</sup> . Dans l'ancien Code civil . . . . .	566
§ 2. Dans le nouveau Code civil . . . . .	567
Sous-section 3 La perte totale d'utilité. . . . .	568
§ 1 <sup>er</sup> . Dans l'ancien Code civil . . . . .	568
§ 2. Dans le nouveau Code civil . . . . .	569
CHAPITRE 3 Les servitudes légales . . . . .	570
Section 1 Les eaux . . . . .	571
Sous-section 1 Les eaux entre voisins. . . . .	571
§ 1 <sup>er</sup> . Dans l'ancien Code civil . . . . .	571
§ 2. Dans le nouveau Code civil . . . . .	574
Sous-section 2 Les sources et eaux courantes . . . . .	577
§ 1 <sup>er</sup> . Dans l'ancien Code civil . . . . .	577
§ 2. Dans le nouveau Code civil . . . . .	578
Sous-section 3 L'égout des toits. . . . .	578
§ 1 <sup>er</sup> . Dans l'ancien Code civil . . . . .	578
§ 2. Dans le nouveau Code civil . . . . .	579

Section 2	Les distances . . . . .	579
Sous-section 1	Les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables . . . . .	580
§ 1 <sup>er</sup> .	Dans l'ancien Code civil . . . . .	580
§ 2.	Dans le nouveau Code civil . . . . .	585
Sous-section 2	Les plantations . . . . .	589
§ 1 <sup>er</sup> .	Sous le régime précédent . . . . .	589
§ 2.	Dans le nouveau Code civil . . . . .	593
Sous-section 3	Les branches et racines envahissantes . . . . .	594
§ 1 <sup>er</sup> .	Sous le régime précédent . . . . .	594
§ 2.	Dans le nouveau Code civil . . . . .	595
Section 3	L'enclave . . . . .	596
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	596
§ 1 <sup>er</sup> .	Principe . . . . .	596
§ 2.	Assiette . . . . .	600
§ 3.	Conséquence de l'enclavement volontaire . . . . .	601
§ 4.	Modalités d'exercice . . . . .	603
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	605
§ 1 <sup>er</sup> .	Principe . . . . .	605
§ 2.	Exclusions légales . . . . .	606
§ 3.	Modalités d'exercice . . . . .	607
Section 4	Appendice : les autres servitudes légales . . . . .	609
Sous-section 1	Aqueduc et appui . . . . .	609
Sous-section 2	La servitude de tour d'échelle . . . . .	610
§ 1 <sup>er</sup> .	Sous le régime précédent . . . . .	610
§ 2.	Dans le nouveau Code civil . . . . .	611
<b>TITRE 6</b>	<b>Droit d'usufruit</b> . . . . .	<b>613</b>
<b>Sous-titre 1</b>	<b>Définition, objet et durée</b> . . . . .	<b>615</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>Définition</b> . . . . .	<b>616</b>
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	616
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	617

CHAPITRE 2	Objet . . . . .	620
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	620
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	621
CHAPITRE 3	Constitution . . . . .	621
Section 1	Qualité du constituant . . . . .	621
Section 2	Modes de constitution . . . . .	623
Sous-section 1	Par la loi . . . . .	623
Sous-section 2	Par titre . . . . .	624
§ 1 <sup>er</sup> .	Convention . . . . .	624
§ 2.	Testament . . . . .	625
Sous-section 3	Par prescription . . . . .	625
CHAPITRE 4	Durée . . . . .	626
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	626
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	627
<b>Sous-titre 2</b>	<b>Droits des parties</b> . . . . .	<b>630</b>
CHAPITRE 1	Droits sur le droit . . . . .	630
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	630
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	631
CHAPITRE 2	Droits sur la chose . . . . .	633
Section 1	L'usage du bien grevé . . . . .	633
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	633
§ 1 <sup>er</sup> .	En général . . . . .	633
§ 2.	Des dégradations . . . . .	633
§ 3.	Des améliorations . . . . .	634
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	634
Section 2	Conservation . . . . .	636
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	636
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	637
Section 3	Administration . . . . .	638
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	638
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	639

Section 4	Jouissance : fruits . . . . .	641
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	641
§ 1 <sup>er</sup> .	Prise d'effet . . . . .	641
§ 2.	Objet(s). . . . .	642
§ 3.	Le mode d'acquisition des fruits . . . . .	643
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	644
Section 5	Produits. . . . .	645
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	645
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	646
Section 6	Disposition . . . . .	647
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	647
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	648
CHAPITRE 3	Droit de visite du nu-propriétaire . . . . .	650
<b>Sous-titre 3</b>	<b>Obligations des parties . . . . .</b>	<b>651</b>
CHAPITRE 1	À l'ouverture de l'usufruit . . . . .	651
Section 1	Description des biens . . . . .	651
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	651
§ 1 <sup>er</sup> .	Notions . . . . .	651
§ 2.	Les coûts. . . . .	652
§ 3.	En cas d'absence d'inventaire ou d'état . . . . .	652
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	653
Section 2	Caution ?. . . . .	656
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	656
§ 1 <sup>er</sup> .	Notions . . . . .	656
§ 2.	En cas d'absence de caution . . . . .	657
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	658
Section 3	Obligation d'assurance de l'usufruitier . . . . .	659
CHAPITRE 2	En cours d'usufruit . . . . .	660
Section 1	Réparations . . . . .	660
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	660
§ 1 <sup>er</sup> .	Les réparations d'entretien, dans leur rapport avec les grosses réparations . . . . .	660
§ 2.	Le caractère limitatif des grosses réparations . . . . .	662

Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	665
§ 1 <sup>er</sup> .	Les réparations d'entretien . . . . .	665
§ 2.	Les grosses réparations . . . . .	668
§ 3.	Exécution forcée . . . . .	671
Section 2	Charges du bien grevé . . . . .	674
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	674
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	675
Section 3	Divers . . . . .	676
Sous-section 1	Appel en intervention . . . . .	676
Sous-section 2	Dettes corrélatives . . . . .	677
<b>Sous-titre 4</b>	<b>Règles spécifiques d'extinction . . . . .</b>	<b>679</b>
CHAPITRE 1	Contextualisation . . . . .	679
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	679
Sous-section 1	Le décès du titulaire du droit d'usufruit . . . . .	679
Sous-section 2	L'arrivée du terme prévu . . . . .	680
Sous-section 3	La consolidation . . . . .	680
Sous-section 4	Prescription . . . . .	680
Sous-section 5	La perte totale de la chose . . . . .	681
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	681
CHAPITRE 2	De la restitution . . . . .	682
Section 1	Objet de restitution . . . . .	682
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	682
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	683
Section 2	Obligation de restitution après aliénation permise . . . . .	685
Sous-section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	685
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	686
CHAPITRE 3	Accession et indemnisation . . . . .	687
Section 1	Dans l'ancien Code civil . . . . .	687
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	689
CHAPITRE 4	Conversion . . . . .	691

<b>Sous-titre 5 Dispositions spécifiques concernant des biens particuliers . . . . .</b>	<b>694</b>
CHAPITRE 1 Usufruit sur des choses de genre . . . . .	694
CHAPITRE 2 Usufruit sur des instruments financiers . . . . .	697
CHAPITRE 3 Usufruit sur des créances . . . . .	698
CHAPITRE 4 Usufruit sur une universalité de biens . . . . .	699
CHAPITRE 5 Usufruit sur des droits intellectuels . . . . .	700
<b>Sous-titre 6 Droit d’habitation . . . . .</b>	<b>702</b>
CHAPITRE 1 Dans l’ancien Code civil (droit d’usage et droit d’habitation) . . . . .	702
Section 1 Généralités . . . . .	702
Section 2 Constitution . . . . .	703
Section 3 Caractéristiques . . . . .	704
Section 4 Droits et obligations . . . . .	707
Section 5 Extinctions . . . . .	708
CHAPITRE 2 Dans le nouveau Code civil (droit d’habitation) . . . . .	710
<b>TITRE 7 Droit d’emphytéose . . . . .</b>	<b>715</b>
<b>Sous-titre 1 Généralités . . . . .</b>	<b>717</b>
CHAPITRE 1 Définition . . . . .	717
Section 1 Sous le régime précédent . . . . .	717
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	718
CHAPITRE 2 Qualité du constituant . . . . .	721
CHAPITRE 3 Durée . . . . .	722
Section 1 Sous le régime précédent . . . . .	722
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	724

<b>Sous-titre 2 Mode spécifique d'acquisition (prescription acquisitive) . . . . .</b>	<b>728</b>
CHAPITRE 1 De l'usucapion en général . . . . .	728
CHAPITRE 2 La durée du droit d'emphytéose acquis par usucapion . . . . .	729
<b>Sous-titre 3 Droits et obligations des parties. . . . .</b>	<b>730</b>
CHAPITRE 1 Droits . . . . .	730
Section 1 Droits sur le droit. . . . .	730
Sous-section 1 Sous le régime précédent . . . . .	730
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	731
Section 2 Droit sur l'immeuble . . . . .	732
Sous-section 1 Sous le régime précédent . . . . .	732
§ 1 <sup>er</sup> . Notions . . . . .	732
§ 2. Actes matériels . . . . .	734
§ 3. Actes juridiques. . . . .	735
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	735
CHAPITRE 2 Obligations . . . . .	738
Section 1 Sous le régime précédent . . . . .	738
Sous-section 1 L'entretien de l'immeuble. . . . .	738
Sous-section 2 Autres . . . . .	738
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	739
Sous-section 1 Charges et impositions. . . . .	739
Sous-section 2 Réparations. . . . .	740
<b>Sous-titre 4 Modes spécifiques d'extinction . . . . .</b>	<b>743</b>
CHAPITRE 1 Généralités . . . . .	743
CHAPITRE 2 Perte d'utilité . . . . .	744
CHAPITRE 3 Accession et indemnisation. . . . .	746
Section 1 Sous le régime précédent . . . . .	746
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	747

<b>Sous-titre 5 Application pratique (érection de la ville de Louvain-la-Neuve)</b> . . . . .	751
CHAPITRE 1 Contextualisation . . . . .	751
CHAPITRE 2 Justification(s) . . . . .	752
Section 1 Empêcher la spéculation . . . . .	752
Section 2 Conserver la maîtrise du foncier pour assurer un développement harmonieux de la cité . . . . .	753
Section 3 Garantir la mixité sociale au sein de la cité . . . . .	754
CHAPITRE 3 Obligations de l'emphytéote . . . . .	756
CHAPITRE 4 La cession du droit . . . . .	757
Section 1 Généralités . . . . .	757
Section 2 Le moratoire des cinq premières années . . . . .	758
CHAPITRE 5 Expiration du droit et clause novatoire . . . . .	759
CHAPITRE 6 Une spéculation contenue ? . . . . .	763
CHAPITRE 7 Perspectives . . . . .	765
<b>TITRE 8 Droit de superficie</b> . . . . .	767
<b>Sous-titre 1 Généralités</b> . . . . .	769
CHAPITRE 1 Définition . . . . .	769
Section 1 Sous le régime précédent . . . . .	769
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	770
Sous-section 1 L'acquisition de propriété au cœur du droit de superficie . . . . .	770
Sous-section 2 La propriété par volumes . . . . .	771
Sous-section 3 Une définition extensive . . . . .	775
Sous-section 4 Un prix ? . . . . .	776
CHAPITRE 2 Qualité du constituant . . . . .	777
Section 1 Sous le régime précédent . . . . .	777
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	779

CHAPITRE 3	Objet . . . . .	781
Section 1	Sous le régime précédent . . . . .	781
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	782
CHAPITRE 4	Durée . . . . .	784
Section 1	Sous le régime précédent . . . . .	784
Section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	786
Sous-section 1	Un seuil maximal qui passe de 50 à 99 ans . . . . .	786
Sous-section 2	Un droit de superficie « perpétuel ». . . . .	787
Sous-section 3	Prorogation et renouvellement . . . . .	790
Sous-section 4	La durée de la superficie-conséquence. . . . .	792
<b>Sous-titre 2</b>	<b>Modes spécifiques d'acquisition</b> . . . . .	<b>793</b>
CHAPITRE 1	Prescription acquisitive . . . . .	794
Section 1	De l'usucapion en général. . . . .	794
Section 2	La durée du droit de superficie acquis par usucapion. . . . .	794
CHAPITRE 2	Superficie-conséquence . . . . .	795
<b>Sous-titre 3</b>	<b>Droits et obligations des parties</b> . . . . .	<b>799</b>
CHAPITRE 1	Droits . . . . .	799
Section 1	Droits sur le droit. . . . .	799
Sous-section 1	Sous le régime précédent . . . . .	799
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	800
Section 2	Droit sur les volumes . . . . .	801
Sous-section 1	Actes matériels. . . . .	801
Sous-section 2	Actes juridiques . . . . .	803
CHAPITRE 2	Obligations . . . . .	804
Section 1	Charges et impositions . . . . .	804
Sous-section 1	Sous le régime précédent . . . . .	804
Sous-section 2	Dans le nouveau Code civil . . . . .	805

Section 2 Réparations . . . . .	806
Sous-section 1 Sous le régime précédent . . . . .	806
Sous-section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	806
§ 1 <sup>er</sup> . Réparations d'entretien et grosses réparations . . . . .	806
§ 2. Réparations nécessaires . . . . .	808
<b>Sous-titre 4 Modes spécifiques d'extinction . . . . .</b>	<b>810</b>
CHAPITRE 1 Généralités . . . . .	810
Section 1 Sous le régime précédent . . . . .	810
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	811
CHAPITRE 2 Perte d'utilité . . . . .	813
CHAPITRE 3 Accession et indemnisation. . . . .	815
Section 1 Sous le régime précédent . . . . .	815
Section 2 Dans le nouveau Code civil . . . . .	817
<b>Sous-titre 5 Applications pratiques. . . . .</b>	<b>820</b>
CHAPITRE 1 Vente des logements communaux à Etterbeek . . . . .	820
Section 1 Constats de départ . . . . .	820
Section 2 Avantages. . . . .	822
Sous-section 1 Pour le superficiaire . . . . .	822
§ 1 <sup>er</sup> . Avantages d'ordre pécuniaire . . . . .	822
§ 2. Autres. . . . .	826
Sous-section 2 Pour le pouvoir public tréfoncier . . . . .	826
Section 3 Obligations du superficiaire . . . . .	826
Section 4 « Rien à léguer aux enfants », vraiment ? . . . . .	828
Section 5 Perspectives . . . . .	830
CHAPITRE 2 <i>Community land trust</i> . . . . .	833
Section 1 Description . . . . .	833
Section 2 Les principes fondateurs du C.L.T. . . . .	834
Sous-section 1 Le démembrement du droit de propriété (ou le droit de superficie pour sanctuariser la terre). . . . .	834

Sous-section 2	Un prix de revente plafonné, ou la garantie d'une accessibilité financière sur le long terme . . . . .	837
Sous-section 3	Une gestion tripartite, ou l'assurance d'un développement harmonieux, concerté et collectif du C.L.T. . . . .	837
Section 3	La diffusion du modèle C.L.T. en Belgique . . . . .	839
Sous-section 1	Consécration normative . . . . .	839
Sous-section 2	Implantation sur le terrain . . . . .	841
ANNEXES . . . . .		843
ANNEXE 1	Formulaire soumis par la société EFFIA (filiale de la S.N.C.F spécialisée dans la gestion des objets trouvés) à la signature des personnes qui viennent récupérer des effets égarés dans un train ou une gare . . . . .	845
ANNEXE 2	Certificat hypothécaire . . . . .	846
ANNEXE 3A	Acte de lotissement . . . . .	847
ANNEXE 3B	Acte de vente . . . . .	850
ANNEXE 3C	Acte d'ouverture de crédit hypothécaire . . . . .	854