

# TABLE DES MATIÈRES

## **Introduction. La réforme du droit des biens : contextualisation méthodologique et tendancielle**

Pascale LECOCQ et Vincent SAGAERT .....	1
Introduction .....	1
Section 1. Contextualisation méthodologique : hier et demain .....	2
§ 1. Hier .....	2
§ 2. Demain .....	5
Section 2. Contextualisation tendancielle : à la recherche de la <i>ratio legis</i> .....	7
Conclusion .....	12

## **Titre 1. Dispositions générales**

Pascale LECOCQ et Raluca POPA .....	15
Introduction .....	15
Chapitre 1. Un système de droits réels fermé mais flexible, et subsidiaire .....	17
Section 1. Un système fermé .....	17
Section 2. ... mais flexible et subsidiaire .....	21
Chapitre 2. Les caractéristiques et l'objet des droits réels, éléments patrimoniaux .....	23
Section 1. Patrimoine, droits et obligations .....	23
Section 2. Droit de suite et droit de préférence version 2.0 .....	26
Section 3. L'objet des droits réels : principes et conséquences .....	28
Chapitre 3. Titularité, acquisition et extinction des droits réels .....	32
Section 1. L'acquisition .....	33
Section 2. Extinction des droits réels .....	35
Chapitre 4. Publicité des droits réels .....	37
Section 1. Pouvoirs de fait sur les biens .....	37
§ 1. Dispositions générales (art. 3.18 à 3.22) .....	37
§ 2. Rôles de la possession .....	46
Section 2. Régime de la publicité foncière .....	56
§ 1. La transcription .....	56
§ 2. Les mentions marginales .....	62

## **Titre 2. Classifications des biens**

Candice ROUSSIEAU .....	65
Introduction .....	65
Chapitre 1. Catégories générales .....	66

Section 1. La <i>summa divisio</i> des objets juridiques : les personnes, les animaux et les choses . . . . .	66
Section 2. Autres concepts clés . . . . .	70
Chapitre 2. Classifications quant à l'usage ou à l'appropriation . . . . .	74
Chapitre 3. Classification en immeubles ou (à défaut) en meubles . . . . .	78
Conclusion . . . . .	84
<b>Titre 3. Le droit de propriété</b>	
Nicolas BERNARD . . . . .	85
Chapitre 1. Dispositions générales . . . . .	86
Section 1. Définition du droit de propriété . . . . .	86
§ 1. Prérogatives du propriétaire . . . . .	86
§ 2. Caractère absolu ? . . . . .	87
A. Une prégnance moindre de l'absoluité dans le texte . . . . .	87
B. Les restrictions . . . . .	89
§ 3. Caractères exclusif et perpétuel ? . . . . .	90
Section 2. Actions du propriétaire . . . . .	92
Section 3. Preuve de la propriété . . . . .	92
Section 4. Limitations spécifiques (et volontaires) au pouvoir de disposition . . . . .	94
Section 5. Propriété des fruits et produits . . . . .	96
Section 6. Accession . . . . .	97
§ 1. Changements . . . . .	97
A. L'existence d'un principe général . . . . .	97
B. La notion de composante inhérente . . . . .	98
C. Le caractère immédiat de l'accession . . . . .	99
§ 2. Éléments de continuité . . . . .	100
Chapitre 2. Propriété mobilière . . . . .	101
Section 1. Transformation et acquisition originaire de la propriété . . . . .	101
Section 2. Accession mobilière et acquisition originaire de la propriété . . . . .	102
Section 3. Choses corporelles trouvées . . . . .	105
§ 1. Description . . . . .	105
A. Obligations procédurales . . . . .	105
B. Acquisition (originaire) de la propriété . . . . .	107
1. Le bien a un propriétaire . . . . .	107
2. Le bien n'a pas de propriétaire . . . . .	108
§ 2. Appréciation . . . . .	109
Section 4. Choses non enlevées . . . . .	114
Chapitre 3. Propriété immobilière . . . . .	116
Section 1. Étendue de la propriété foncière . . . . .	116
§ 1. Étendue horizontale (clôture et bornage) . . . . .	116
A. La clôture . . . . .	117

B. Le bornage .....	118
§ 2. Étendue verticale .....	121
Section 2. Accession .....	123
§ 1. Accession immobilière artificielle .....	123
A. En présence d'un titre .....	123
B. En l'absence d'un titre .....	124
1. En général .....	124
2. La question particulière du statut du « tiers » .....	127
§ 2. Accession immobilière naturelle .....	130
Section 3. Empiètement .....	131
§ 1. Mise en contexte .....	131
§ 2. Le régime du nouveau Code civil .....	133
A. Statut de la disposition .....	133
B. En présence d'un titre .....	133
C. En l'absence d'un titre .....	134
Section 4. Biens immeubles sans maître : acquisition originaire de la propriété par l'État .....	135
Section 5. Simples tolérances du propriétaire .....	137
§ 1. Animaux .....	137
§ 2. Réparations .....	137
§ 3. Le droit de flâner sur un terrain vague .....	138

## TITRE 4.

COPROPRIÉTÉ .....	141
-------------------	-----

**Chapitre 1. Copropriétés fortuite et volontaire : définitions, pouvoirs  
et extinction – la réforme en deux temps, trois mouvements**

Elisabeth JADOUL et Noémie GOFFLOT .....	143
------------------------------------------	-----

Introduction .....	143
Section 1. Définitions .....	145
Section 2. Copropriété fortuite .....	149
Section 3. Pouvoir des copropriétaires .....	153
§ 1. Prérogatives des copropriétaires sur leur quote-part .....	153
§ 2. Prérogatives des copropriétaires sur la chose indivise .....	156
§ 3. Les charges des copropriétaires .....	162
Section 4. Fin de la copropriété .....	163
§ 1. Régime actuel .....	163
§ 2. Réforme .....	171

<b>Chapitre 2. Les copropriétés forcées dans la réforme du droit des biens</b>	
Arianne SALVÉ .....	177
Introduction .....	177
Section 1. Copropriété forcée en général (art. 3.78 à 3.83 nouv. C. civ.) .....	178
§ 1. Présentation .....	178
§ 2. Définition et caractéristiques .....	179
§ 3. Quotes-parts de droits versus quotes-parts de charges .....	180
§ 4. Travaux .....	182
§ 5. Partage .....	186
Section 2. Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâti (art. 3.84 à 3.100 C. civ.), réforme du 4 février 2020 et loi du 31 juillet 2020 .....	188
§ 1. L'acte sous signature privée .....	188
§ 2. Présomption d'intérêt et de qualité dans le chef de l'association des copropriétaires .....	189
§ 3. Décision de démolition-reconstruction totale de l'immeuble .....	194
 TITRE 5.	
LES RELATIONS DE VOISINAGE .....	207
 <b>Chapitre 1. Troubles de voisinage</b>	
Benoît MICHAUX .....	209
Section 1. Introduction .....	209
Section 2. Les principes directeurs avant la loi de 2020 .....	210
Section 3. La loi de 2020 .....	211
§ 1. Définition de la notion de troubles de voisinage et fondement de la responsabilité y liée .....	211
§ 2. Les critères pertinents pour apprécier le caractère excessif des troubles .....	214
§ 3. Les parties à la procédure pour troubles de voisinage .....	218
§ 4. L'imputabilité objective du trouble .....	219
§ 5. Les mesures judiciaires en cas de troubles de voisinage .....	221
§ 6. La prescription de l'action pour troubles de voisinage .....	225
§ 7. L'action préventive pour troubles de voisinage .....	227
§ 8. La compétence judiciaire .....	233
Section 4. Considérations finales .....	234
 <b>Chapitre 2. La clôture mitoyenne</b>	
Vincent DEFRAITEUR .....	235
Section 1. Introduction .....	235
Section 2. Une réalité mieux qualifiée .....	236

§ 1. D'un point de vue juridique .....	236
§ 2. D'un point de vue matériel .....	237
Section 3. La preuve de la mitoyenneté .....	238
Section 4. Les origines de la mitoyenneté .....	243
§ 1. La mitoyenneté originaire .....	243
§ 2. La mitoyenneté acquise .....	246
§ 3. La prescription acquisitive .....	251
Section 5. Les droits des copropriétaires mitoyens .....	251
§ 1. Leur part dans la clôture .....	251
§ 2. Les prérogatives ordinaires .....	252
§ 3. Les prérogatives spéciales .....	254
§ 4. Pour le surplus .....	258
Section 6. Les obligations des copropriétaires mitoyens et le déguerpissement .....	258
Section 7. Le partage .....	261
Section 8. La clause de réserve de mitoyenneté .....	262
Section 9. Conclusion .....	263
 <b>Chapitre 3. Des servitudes</b>	
Sophie BOUFFLETTE .....	265
Introduction .....	265
Section 1. Dispositions générales .....	265
§ 1. Définition de la servitude .....	265
§ 2. Apparence de la servitude .....	268
§ 3. Sources des servitudes .....	270
Section 2. Servitudes du fait de l'homme .....	271
§ 1. Modes constitutifs .....	271
§ 2. Droits et obligations des parties .....	274
A. Détermination de l'étendue de la servitude .....	274
B. Droits et obligations du fonds dominant .....	274
C. Droits et obligations du propriétaire du fonds servant .....	275
D. Division des fonds .....	276
§ 3. Modes extinctifs .....	276
Section 3. Servitudes légales .....	279
§ 1. Régime des eaux .....	279
§ 2. Distances diverses – Ouvertures dans les murs .....	280
§ 3. Distances diverses – Régime des plantations .....	281
§ 4. Enclave .....	283
Conclusion .....	285

<b>Titre 6. Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020</b>	
Isabelle DURANT .....	287
Chapitre 1. Caractéristiques générales .....	290
Section 1. Définitions .....	290
Section 2. Objet .....	294
Section 3. Durée .....	295
Chapitre 2. Droits des parties .....	300
Section 1. Droits sur le droit d'usufruit .....	300
Section 2. Usage du bien grevé .....	301
Section 3. Conservation du bien grevé .....	302
Section 4. Administration du bien grevé .....	303
Section 5. Jouissance : fruits et produits .....	305
Section 6. Disposition du bien grevé .....	306
Section 7. Droit de visite du nu-proprétaire .....	307
Chapitre 3. Obligations des parties .....	307
Section 1. Description des biens .....	307
Section 2. Obligation d'assurance de l'usufruitier .....	309
Section 3. Droit d'action en justice .....	309
Section 4. Les réparations .....	310
Section 5. Charges du bien grevé .....	312
Section 6. Dettes corrélatives .....	313
Chapitre 4. Extinction de l'usufruit .....	313
Section 1. Objet de la restitution .....	314
Section 2. Obligation de restitution après l'aliénation .....	314
Section 3. Accession et indemnisation .....	314
Section 4. Conversion .....	316
Chapitre 5. Dispositions spécifiques .....	316
Section 1. Usufruit sur choses de genre .....	316
Section 2. Usufruit sur instruments financiers .....	317
Section 3. Usufruit sur créances .....	317
Section 4. Usufruit sur une universalité de biens .....	319
Section 5. Usufruit sur les droits intellectuels .....	320
<b>Titre 7. Droit d'emphytéose</b>	
Benjamin PIRLET .....	321
Chapitre 1. Propos introductifs .....	321
Section 1. Contexte historique .....	321
§ 1. Historique .....	321
§ 2. Tendances récentes .....	322
Section 2. Impact de la réforme .....	323
§ 1. Perspectives .....	323

§ 2. Plan – Modifications concrètes. . . . .	324
Chapitre 2. Définition du droit d’emphytéose. . . . .	325
Section 1. Notion . . . . .	325
§ 1. Définition – Comparatif . . . . .	325
Section 2. Droit réel. . . . .	326
§ 1. Définition – Droit réel . . . . .	326
§ 2. Absence de qualité de propriété – Conséquence . . . . .	326
Section 3. Étendue de la jouissance. . . . .	327
§ 1. Principe. . . . .	327
A. Étendue de la jouissance – Principe . . . . .	327
§ 2. Validité des restrictions à l’usage de l’emphytéote . . . . .	328
A. Étendue de la jouissance – Restrictions – Contexte. . . . .	328
B. Étendue de la jouissance – Restrictions – Nuances . . . . .	329
§ 3. Portée de l’interdiction de diminuer la valeur du bien. . . . .	330
A. Étendue de la jouissance – Diminution de la valeur du bien. . . . .	330
Section 4. Canon . . . . .	331
§ 1. Caractère désormais supplétif du canon. . . . .	331
A. Dispense de canon. . . . .	331
§ 2. Hypothèse d’une cession de l’emphytéose . . . . .	332
A. Canon et cession – Contexte . . . . .	332
B. Canon et cession – Régime après la réforme – Présentation . . . . .	334
C. Canon et cession – Régime après la réforme – Commentaire . . . . .	334
Chapitre 3. Objet du droit d’emphytéose . . . . .	336
Section 1. Notion . . . . .	336
§ 1. Plan . . . . .	336
§ 2. Immeubles par nature et par incorporation. . . . .	337
Section 2. Immeubles incorporels. . . . .	337
§ 1. Emphytéoses sur immeubles incorporels – Notion. . . . .	337
§ 2. Emphytéoses sur immeubles incorporels – Alternative. . . . .	338
Section 3. Emphytéose sur un bien du domaine public. . . . .	340
§ 1. Emphytéose sur un bien du domaine public – Controverse historique . . . . .	340
§ 2. Emphytéose sur un bien du domaine public – Nouvelle controverse. . . . .	341
Chapitre 4. Durée du droit d’emphytéose . . . . .	342
Section 1. Plan . . . . .	342
Section 2. Durée initiale . . . . .	342
§ 1. Durée – Principes . . . . .	342
§ 2. Durée – Caractère impératif ou d’ordre public . . . . .	343

Section 3. Renouvellements et prolongations .....	345
§ 1. Renouvellements et prolongations – Conséquences .....	345
§ 2. Renouvellement et prolongation – Consentement .....	346
Section 4. Expiration anticipée .....	347
§ 1. Durée – Conditions résolutoires .....	347
§ 2. Durée – Pactes commissaires exprès .....	349
§ 3. Durée – Options d'achat .....	349
Section 5. Autres commentaires relatifs à la durée .....	351
§ 1. Durée – Prescription .....	351
§ 2. Durée – Période transitoire .....	352
Chapitre 5. Droits et obligations des parties .....	353
Section 1. Droits et obligations du propriétaire .....	353
§ 1. Recours du propriétaire – Position traditionnelle .....	353
§ 2. Recours du propriétaire – Réforme .....	354
Section 2. Obligations de l'emphytéote .....	355
§ 1. Paiement des charges et impositions .....	355
§ 2. Paiement des charges et impositions – Cession .....	356
§ 3. Paiement des charges et impositions – Cession – Portée .....	357
§ 4. Obligations de l'emphytéote – Entretien et réparations .....	358
§ 5. Obligations de l'emphytéote – Entretien et répartitions – Cas particulier .....	359
Section 3. Droits de l'emphytéote .....	360
§ 1. Notion .....	360
§ 2. Droits de l'emphytéote – Superficie-conséquence .....	361
§ 3. Droits de l'emphytéote – Cession et hypothèque .....	362
Chapitre 6. Extinction du droit d'emphytéose .....	363
Section 1. Modes d'extinction .....	363
§ 1. Résiliation anticipée de commun accord .....	363
§ 2. Autres modes d'extinction anticipée .....	363
Section 2. Régime juridique en fin de droit .....	364
§ 1. Extinction – Accession .....	364
§ 2. Extinction – Indemnité .....	364
§ 3. Extinction – Indemnité – Commentaire .....	365
§ 4. Extinction – Indemnité – Rétention .....	365
§ 5. Extinction – Indemnité – Cession .....	366
Conclusion .....	367

<b>Titre 8. La nouvelle dimension de la superficie</b>	
Jean-François ROMAIN .....	371
Chapitre 1. Introduction .....	371
Chapitre 2. L'ancien régime et le nouveau régime de la superficie :	
les articles 1.177 et suivants du Livre 3 : la notion même	
de superficie et son objet .....	373
Section 1. Notion : la nouvelle définition comparée à la superficie	
avant le Livre 3 .....	373
§ 1. Nouvelle définition de la superficie : premières analyses	
et mises en perspective .....	373
§ 2. Évolution générale et cadre général : une notion	
en mouvement centrée sur l'idée de surface mais	
accueillant aussi la notion de volume .....	376
A. Rappel de la notion .....	376
B. Du fonds au volume : notions et le paradoxe initial	
de la superficie ; autres aspects de celle-ci .....	379
Section 2. La superficie dans la jurisprudence de la Cour	
de cassation : synthèse des principes et règles découlant	
de la jurisprudence .....	384
§ 1. 1 <sup>er</sup> principe : la superficie n'exclut pas qu'une propriété	
perpétuelle en sous-sol puisse être créée .....	384
§ 2. 2 <sup>e</sup> principe : la renonciation à l'accession engendre	
en principe une superficie, sauf volonté des parties	
de convenir d'une propriété perpétuelle .....	388
§ 3. 3 <sup>e</sup> principe : le superficiaire peut construire : son droit	
s'étend donc aux constructions futures à construire	
et aux volumes liés .....	392
§ 4. 4 <sup>e</sup> principe : le superficiaire n'a toutefois <i>pas un droit</i>	
<i>s'exerçant sur un pur volume d'air</i> : l'affaire de la Résidence	
Picasso .....	393
§ 5. 5 <sup>e</sup> principe : un droit de superficie peut porter sur un bien	
du domaine public, à certaines conditions .....	395
§ 6. 5 <sup>e</sup> principe : reconnaissance doctrinale et jurisprudentielle	
de la superficie-conséquence, ou de la superficie accessoire ...	399
Section 3. Approfondissement de la notion et de l'objet	
de la superficie définis par le Livre 3 .....	403
Chapitre 3. Le nouveau régime de la superficie : analyse synthétique	
et critique .....	409
Section 1. Article 3.178. Qualité de constituant .....	410
Section 2. Article 3.179. Objet .....	410
Section 3. Article 3.180. Durée .....	412
Section 4. Article 3.181. Prescription acquisitive .....	415

Table des matières

Section 5. Article 3.182. Superficie-conséquence .....	416
Section 6. Article 3.183. Droits sur le droit .....	417
Section 7. Article 3.184. Droit sur les volumes .....	417
Section 8. Article 3.185. Obligations .....	418
Section 9. Article 3.186. Généralités .....	420
Section 10. Article 3.187. Perte d'utilité .....	420
Section 11. Article 3.188. Accession et indemnisation .....	421
Section 12. Autres règles .....	423
Section 13. Régime spécifique de droit transitoire .....	423
Chapitre 4. Conclusion .....	425
 <b>Table de concordance – Livre 3 Les biens</b>	
Pascale LECOCQ et Vincent SAGAERT .....	427