



Table des matières

(avec renvoi aux pages)

Liste des abréviations.....	5
Avant-Propos – Un droit des biens unifié et modernisé, et entrée en vigueur	7
Sommaire	11

TITRE 1

Principes et dispositions générales du nouveau droit des biens

CHAPITRE 1. <i>NUMERUS CLAUSUS</i> ET AUTONOMIE DE LA VOLONTÉ	17
Section 1. Système fermé de droits réels	17
Section 2. Droit supplétif.....	19
CHAPITRE 2. OBJET, CARACTÉRISTIQUES ET OPPOSABILITÉ DES DROITS RÉELS	21
Section 1. Titulaire des droits réels et indivision.....	21
Section 2. Modes d'acquisition des droits réels.....	26
Section 3. Objet des droits réels.....	29
Section 4. Principes de spécialité et d'unité	30
Section 5. Accessoires.....	32
Section 6. Principe d'antériorité et droit de suite.....	34
Section 7. Protection contre l'insolvabilité.....	36
Section 8. Publicité foncière.....	38
1. <i>Actes juridiques soumis à transcription</i>	38
1.1. ACTES JURIDIQUES ET EXIGENCE DE FORMES.....	38
1.2. SANCTION.....	43

2. <i>Mention marginale</i>	44
2.1. CONTEXTE.....	44
2.2. RÉGIME.....	45
CHAPITRE 3. POUVOIR DE DISPOSITION	49
CHAPITRE 4. EXTINCTION DES DROITS RÉELS	55
Section 1. Modes généraux d'extinction	55
Section 2. Modes spécifiques d'extinction	57
Section 3. Conséquences de l'extinction	58
Section 4. Subrogation réelle	61

TITRE 2

Droit d'emphytéose

CHAPITRE 1. CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES	69
Section 1. Contexte	69
Section 2. Définition	71
1. <i>La qualification de droit réel d'usage</i>	71
2. <i>Un droit de plein usage et de pleine jouissance portant sur le bien d'autrui</i>	72
3. <i>Une interdiction de diminuer la valeur du bien grevé</i>	77
4. <i>Une absence d'obligation de paiement d'un canon annuel</i>	81
Section 3. Constitution	83
1. <i>Modes d'acquisition</i>	83
1.1. PRESCRIPTION ACQUISITIVE.....	83
1.2. CONSTITUTION PAR CONVENTION.....	84
1.3. CONSTITUTION PAR TESTAMENT.....	84
2. <i>Qualité du constituant</i>	84
Section 4. Durée	87
1. <i>Durée minimale et durée maximale</i>	87
2. <i>Prolongation et renouvellement</i>	92
3. <i>Clause novatoire</i>	94
CHAPITRE 2. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES	97
Section 1. Droit sur le droit d'emphytéose	97
Section 2. Droit de plein usage et de pleine jouissance	99

Section 3. Droit de réaliser ouvrages et plantations	103
Section 4. Obligation d'acquitter les charges et impositions	105
Section 5. Obligation de réaliser les réparations d'entretien et grosses réparations	105
1. <i>La notion de réparations d'entretien</i>	107
2. <i>La notion de grosses réparations</i>	109
3. <i>L'application de ces principes au droit d'emphytéose</i>	112
CHAPITRE 3. EXTINCTION	115
Section 1. Modes d'extinction	115
Section 2. Sort des ouvrages et plantations	121
Section 3. Obligation d'indemnisation	122

TITRE 3

Droit de superficie autonome

CHAPITRE 1. CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES	129
Section 1. Contexte	129
Section 2. Définition	131
Section 3. Constitution	134
1. <i>Objet</i>	134
2. <i>Qualité du constituant</i>	138
3. <i>Modes de constitution</i>	139
3.1. CONSTITUTION PAR PRESCRIPTION ACQUISITIVE.....	139
3.2. CONSTITUTION PAR CONVENTION.....	141
3.3. CONSTITUTION PAR TESTAMENT.....	141
3.4. DROIT DE SUPERFICIE LÉGAL.....	142
Section 4. Durée	142
1. <i>Durée maximale</i>	142
2. <i>Prolongation et renouvellement</i>	143
3. <i>Clause novatoire</i>	145
CHAPITRE 2. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES	147
Section 1. Droit sur le droit de superficie	147
Section 2. Droit sur le volume objet du droit de superficie	148
Section 3. Obligation d'acquitter les charges et impositions	150

Section 4. Obligation de réaliser les réparations d'entretien et grosses réparations	150
CHAPITRE 3. EXTINCTION	153
Section 1. Modes d'extinction.....	153
Section 2. Sort des ouvrages et plantations	154
Section 3. Obligation d'indemnisation	154
CHAPITRE 4. CAS PARTICULIER DES DROITS DE SUPERFICIE À VOCATION PERPÉTUELLE	157
Section 1. Distinction	157
Section 2. La superficie aux fins de domanialité publique.....	159
Section 3. La superficie aux fins de la division en volumes	159

TITRE 4

Droit de superficie-conséquence

CHAPITRE 1. DISTINCTION	167
Section 1. Introduction.....	167
Section 2. Différences essentielles	169
1. <i>Nature</i>	169
2. <i>Durée</i>	170
3. <i>Conséquences de l'extinction</i>	171
4. <i>Publicité et opposabilité</i>	172
CHAPITRE 2. DROITS SUR LES OUVRAGES ET PLANTATIONS	173

TITRE 5

Droits d'enregistrement applicables aux droits d'emphytéose et de superficie

CHAPITRE 1. DISTINCTION ENTRE DROITS D'ENREGISTREMENT ET TVA	181
CHAPITRE 2. RÉPARTITION DES COMPÉTENCES FISCALES ENTRE L'ÉTAT FÉDÉRAL ET LES RÉGIONS	183
Section 1. Rappel des principes.....	183
Section 2. Influence (ou non) du nouveau droit des biens.....	190
1. <i>Notion de biens immeubles et transmissions de biens immeubles</i>	191

2. <i>Implications fiscales</i>	195
CHAPITRE 3. CONSTITUTION, CESSION ET EXTINCTION D'UN DROIT D'EMPHYTÉOSE OU D'UN DROIT DE SUPERFICIE	197
CHAPITRE 4. QUESTIONS SPÉCIFIQUES	201
Section 1. Acquisition contractuelle des bâtiments existants lors de la constitution ou de la cession d'un droit de superficie	201
Section 2. Propriété en volume	205
1. <i>Cession</i>	205
2. <i>Fin du caractère perpétuel du droit de superficie</i>	207
Section 3. Droit de superficie-conséquence	208
Section 4. Prolongation et renouvellement des droits d'emphytéose et de superficie	210

TITRE 6

Financement des droits d'emphytéose et de superficie

CHAPITRE 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	217
CHAPITRE 2. POUVOIR DE DISPOSITION ET POSSIBILITÉ DE CONSTITUER UNE HYPOTHÈQUE	219
Section 1. Reconnaissance de principe	219
Section 2. Validité des limitations contractuelles	220
Section 3. Bancabilité des droits réels d'usage	224
1. <i>Droit d'usufruit</i>	224
2. <i>Droit d'emphytéose</i>	225
3. <i>Droit de superficie</i>	226
Section 4. Cas particulier du droit de superficie-conséquence	227
1. <i>Hypothèque dans le cadre d'un droit d'emphytéose ou d'usufruit</i>	228
2. <i>Hypothèque dans le cadre d'une concession</i>	229
CHAPITRE 3. PROTECTION DU CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE	237
Section 1. Effet relatif des modes d'extinction anormaux des droits réels	237
Section 2. Caractère supplétif	238
Section 3. Clause résolutoire et clause de résiliation unilatérale	239

Section 4. Conséquences pour le créancier hypothécaire et le titulaire du droit réel.....	240
Conclusions.....	243
Table de concordance.....	245
Bibliographie.....	257
Index alphabétique.....	263