

TABLE DES MATIÈRES

1

Biens et propriété : évolutions contemporaines..... 7

Pascale LECOCQ

professeur ordinaire à l'ULiège et chargé de cours à l'ULB.

Elisabeth JADOUL

assistante à l'ULiège et collaboratrice notariale

Introduction..... 8

Section 1

Distinction des biens..... 10

A. **Biens corporels immobiliers** 11

1. Nature et incorporation..... 12

2. Destination..... 18

B. **Biens du domaine public**..... 22

1. Distinction domaine privé – domaine public..... 22

2. Cas particulier des chemins vicinaux..... 29

3. Biens sans maître..... 31

Section 2

La propriété..... 32

A. **Caractères fondamentaux du droit de propriété et contentieux** 32

B. **Étendue de la propriété immobilière**..... 40

1. L'étendue horizontale : bref aperçu de la précadastration et lien avec le bornage
(art. 646 C. civ.) et le droit de se clore (art. 647 C. civ.)..... 43

2. L'étendue verticale..... 48

2

Relations de voisinage : illustrations jurisprudentielles récentes en matière de troubles de voisinage et de mitoyenneté 61

Sophie BOUFFLETTE

avocate et collaboratrice scientifique à l'ULiège

Elisabeth JADOU

assistante à l'ULiège et collaboratrice notariale

Section 1

Troubles de voisinage 62

Introduction 62

A. Conditions d'application 63

1. La notion de voisinage 63

2. Imputabilité 69

3. Excessivité et environnement 75

4. Un trouble engendrant un inconvénient excessif 77

B. Sanction : la juste et adéquate compensation 80

1. Généralités 80

2. Illustrations jurisprudentielles 81

3. Éléments modifiant l'étendue de la compensation 82

C. Éléments de procédure 86

1. Caractère autonome de l'action basée sur la théorie des troubles de voisinage 86

2. Compétence 88

3. Prescription 88

Section 2

Mitoyenneté 89

A. Naissance de la mitoyenneté – Article 663 du Code civil 89

B. Naissance de la mitoyenneté – Article 661 du Code civil 91

C. Preuve de la mitoyenneté 98

D. Droits des copropriétaires mitoyens 100

E. Charges des copropriétaires mitoyens 104

3

**Tenants et aboutissants de la possession :
actualités jurisprudentielles
en matière mobilière et immobilière**..... 107

Raluca POPA
assistante à l'ULiège

Introduction..... 108

Section 1

La possession en général..... 108

- A. **Éléments constitutifs : *corpus et animus***..... 108
- B. **Les vices de la possession**..... 111
- C. **Transfert conventionnel de la possession**..... 113

Section 2

La possession dans son rôle acquisitif : l'usucapion et la règle de fond de l'article 2279 du Code civil..... 114

- A. **La prescription acquisitive**..... 114
 - 1. Biens susceptibles d'être usucapés : les biens du domaine public..... 114
 - 2. Manière d'invoquer la prescription acquisitive..... 115
 - 3. La jonction des possessions..... 116
 - 4. La prescription acquisitive abrégée..... 122
- B. **La règle de fond de l'article 2279 du Code civil : « En fait de meubles, possession vaut titre »**..... 125
 - 1. Signification de la règle..... 125
 - 2. Conditions d'application..... 125
 - 3. Effets de la règle de fond..... 128

Section 3

La possession dans son rôle probatoire : la règle de preuve de l'article 2279 du Code civil..... 131

- A. **Le principe : « En fait de meubles, possession vaut présomption de titre »**..... 131
- B. **Conditions d'application**..... 133
- C. **Action en distraction**..... 137

Section 4

La possession dans son rôle de protection : les actions possessoires..... 138

4

**Contentieux de la copropriété forcée des immeubles
ou groupes d'immeubles bâtis :
chronique de jurisprudence en attendant la réforme** 143

Ariane SALVÉ

assistante et maître de conférences à l'ULiège, avocate

Introduction 144

Section 1

**Champ d'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil
et possible dissolution de l'association des copropriétaires** 145

Section 2

**Personnalité juridique : association principale et association
partielle** 150

Section 3

Contentieux de la copropriété dite « par appartements » 152

A. **Questions de procédure** 152

B. **Action en annulation ou en réformation d'une décision d'assemblée
générale (art. 577-9, § 2, C. civ.)** 159

C. **Le recouvrement des charges communes impayées** 165

D. **Responsabilité et qualité de gardien des parties communes
(art. 1384, al. 1^{er}, C. civ.)** 175

E. **Le sort des travaux dans la copropriété et l'article 577-9, § 4, alinéa 1^{er},
du Code civil** 177

F. **Le contentieux entourant le syndic de copropriété – questions choisies** 179

G. **Contentieux visant des clauses statutaires particulières** 186

Section 4

Difficultés entourant la mutation d'un lot 193

A. **Les demandes d'information adressées au syndic en vertu
de l'article 577-11, §§ 1^{er} et 2, du Code civil et les frais en résultant** 193

B. **Répartition des charges en cas de mutation du lot** 197

C. **Retenue des charges réclamées par le syndic en cas de mutation du lot
et voies d'exécution en cas de contestation** 202

Section 5

**Actes de disposition portant sur une partie commune
ou sur l'accessoire privatif d'un lot**..... 207

- A. Vente d'une partie commune (la conciergerie) 207
- B. Vente ou rétention de l'accessoire d'un lot..... 210
- C. Autres actes de disposition sur les parties communes 214

Section 6

Mise à jour des statuts et du règlement d'ordre intérieur..... 222

Titres parus dans le cadre de la Commission Université-Palais (CUP)

Les ouvrages édités depuis 2017 sont disponibles à la vente chez Anthemis:

tél.: +32 (0)10 42 02 90 – fax: +32 (0)10 40 21 84 – e-mail: commande@anthemis.be.

Décembre 2017 (vol. 178)	Modes alternatifs de règlement des conflits (178 pages)
Novembre 2017 (vol. 177)	Actualités en droit de la jeunesse (286 pages)
Octobre 2017 (vol. 176)	Les sûretés réelles mobilières (236 pages)
Septembre 2017 (vol. 175)	Théorie et pratique de l'expertise civile et pénale (306 pages)
Juin 2017 (vol. 174)	Responsabilité, indemnisation et recours (276 pages)
Mai 2017 (vol. 173)	L'accès à la justice (248 pages)
Avril 2017 (vol. 172)	Le droit fiscal en 2017 (304 pages)
Février 2017 (vol. 171)	Les droits du justiciable face à la justice pénale (448 pages)

Les ouvrages édités entre 2013 et 2016 sont disponibles à la vente chez Groupe Larcier:

tél.: +32 (0)2 548 07 13 – fax: +32 (0)2 548 07 14 – e-mail: commande@larciergroup.com.

Décembre 2016 (vol. 170)	Crédit aux consommateurs et aux P.M.E. (444 pages)
Novembre 2016 (vol. 169)	Les contrats commerciaux en pratique (300 pages)
Octobre 2016 (vol. 168)	Théorie générale des obligations et contrats spéciaux (442 pages)
Septembre 2016 (vol. 167)	Actualités du droit disciplinaire (218 pages)
Mai 2016 (vol. 166)	Droit de la construction (260 pages)
Avril 2016 (vol. 165)	La protection des personnes majeures (200 pages)
Mars 2016 (vol. 164)	Pot-pourri I et autres actualités de droit judiciaire (386 pages)
Janvier 2016 (vol. 163)	Actualités de droit des familles (390 pages)
Décembre 2015 (vol. 162)	Droit administratif et contentieux (400 pages)
Novembre 2015 (vol. 161)	La vente immobilière (320 pages)
Octobre 2015 (vol. 160)	Actualités de droit pénal (254 pages)
Septembre 2015 (vol. 159)	La cession d'une entreprise en difficulté (328 pages)
Mai 2015 (vol. 158)	Pas de droit sans technologie (286 pages)
Avril 2015 (vol. 157)	Droit de la responsabilité (298 pages)
Mars 2015 (vol. 156)	Le Code de droit économique: principales innovations (282 pages)
Février 2015 (vol. 155)	Droit patrimonial des couples (210 pages)
Décembre 2014 (vol. 154)	Actualités en droit des assurances (270 pages)
Novembre 2014 (vol. 153)	Insolvabilité et garanties (198 pages)
Octobre 2014 (vol. 152)	Les droits réels démembres (208 pages)
Septembre 2014 (vol. 151)	Droit de l'immigration et de la nationalité: fondamentaux et actualités (388 pages)

Juin 2014 (vol. 150)	Questions spéciales de droit social. Hommage à Michel Dumont (488 pages)
Mai 2014 (vol. 149)	Chronique de jurisprudence sur les causes d'extinction des obligations (2000-2013) (258 pages)
Mars 2014 (vol. 148)	Actualités de droit pénal et de procédure pénale (448 pages)
Février 2014 (vol. 147)	Actualités en droit du bail (376 pages)
Décembre 2013 (vol. 146)	Les droits de la défense (242 pages)
Novembre 2013 (vol. 145)	Actualités en droit judiciaire (430 pages)
Octobre 2013 (vol. 144)	Actualités de droit fiscal, anno 2013 (320 pages)
Septembre 2013 (vol. 143)	Chronique d'actualités en droit commercial (280 pages)
Mai 2013 (vol. 142)	Le dommage et sa réparation (224 pages)
Avril 2013 (vol. 141)	Actualités de droit des personnes et des familles (248 pages)
Mars 2013 (vol. 140)	Le règlement collectif de dettes (408 pages)
Janvier 2013 (vol. 139)	Saisir le Conseil d'État et la Cour européenne des droits de l'homme (200 pages)

Pour les titres parus antérieurement à 2013 et leur état de disponibilité, voyez le site de la Commission Université-Palais (<http://local.droit.ulg.ac.be/sa/CUP/>), sous l'onglet « Éditions ».