

TABLE DES MATIÈRES

Liste des abréviations	7
------------------------------	---

PARTIE 1

LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Bibliographie.....	11
--------------------	----

Introduction

1. Principes – Délimitation de la matière.....	13
2. But de la loi – Caractère de la législation	13
3. Droit comparé.	14
4. Le livre 3 du nouveau Code civil.....	15
5. Planification.. ..	15

TITRE 1

De la transcription

(art. 3.30 C. civ. – art. 1^{er} et 2 anc. L. hyp.)

6. Notion.....	19
7. Plan.....	19

CHAPITRE 1

Actes soumis à transcription

8. Énumération – Loi hypothécaire.....	21
9. Code civil.	22

SECTION 1

Actes à titre onéreux ou à titre gratuit, translatifs
ou déclaratifs de droits réels immobiliers différents
des privilèges et des hypothèses

§ 1. – Actes

10.	Notions d'acte en général – Loi hypothécaire.	23
11.	Notions d'acte en général – Code civil.	24

§ 2. – Actes entre vifs à titre gratuit ou à titre onéreux

12.	Loi hypothécaire.	25
13.	Code civil.	27

§ 3. – Actes translatifs

14.	Notion d'actes translatifs.	27
-----	----------------------------------	----

A. La vente

15.	Notions – Rappel.	27
16.	La vente conclue avec un transfert différé de propriété.	27
17.	La vente conclue sous condition suspensive.	28
18.	La vente conclue sous condition résolutoire.	28
19.	La vente dont l'objet constitue une chose de genre immobilière.	28
20.	La vente d'un droit réel immobilier futur.	29
21.	La vente d'une chose appartenant à autrui.	29
22.	La vente alternative.	30
23.	Promesse synallagmatique de vente.	30
24.	Promesse unilatérale de vente.	30
25.	Cession de mitoyenneté.	31
26.	Clause de réserve de mitoyenneté.	32
27.	L'expropriation.	33

B. La donation

28.	La donation.	34
29.	Le régime prévu par l'ancien Code civil.	34

C.	L'échange		
	30.	Renvoi.....	35
D.	La dation en paiement		
	31.	Notions.....	35
	32.	Transcription.....	35
E.	L'apport en société		
	33.	Notions.....	36
	34.	Transcription.....	36
	35.	Restructuration des sociétés.....	36
F.	Le contrat de mariage et les modifications du régime matrimonial		
	36.	Transcription.....	36
G.	Le <i>mutuus dissensus</i>		
	37.	Notions et transcription.....	37
H.	La stipulation pour autrui		
	38.	Notions et transcription.....	37
		§ 4. – <i>Actes constitutifs</i>	
	39.	Extension du texte légal.....	38
A.	La servitude		
	40.	Transcription.....	38
	41.	Servitude – Droit réel ou droit personnel ?	39
B.	Usufruits conventionnels		
	42.	Transcription.....	39
C.	Emphytéose		
	43.	Notions.....	40
	44.	Transcription.....	40
D.	Superficie		
	45.	Notions.....	40

46.	Transcription.....	41
	§ 5. – <i>Actes déclaratifs</i>	
47.	Notions.....	41
A.	Le partage	
48.	Notions et transcription.....	41
B.	La transaction	
49.	Notions.....	42
50.	Acte translatif.....	42
51.	Acte déclaratif.....	43
C.	La ratification	
52.	Notions.....	43
53.	Transcription de la convention initiale ?.....	43
54.	Modalités de la transcription.....	45
D.	Vente avec éléction de command	
55.	Notions.....	45
56.	Que transcrire ?	46
	§ 6. – <i>Actes portant sur des droits réels immobiliers</i>	
57.	Notions de droits réels immobiliers.....	46
58.	Meubles par anticipation	47
59.	Les immeubles par destination.....	48
60.	Les parts de société	48
61.	Les actes authentiques visés aux articles 3.85, § 1 ^{er} , et 3.98, § 4, du nouveau Code civil.....	49

SECTION 2

Les actes de renonciation à des droits réels immobiliers

62.	Principes.....	49
63.	La renonciation à l'accession	50
64.	La renonciation à la prescription.....	50
65.	La renonciation à un droit successoral	51
66.	La renonciation aux actions immobilières.....	51

SECTION 3

Les baux de plus de neuf ans ou contenant quittance
d'au moins trois ans de loyer

67.	<i>Ratio legis</i>	52
	§ 1. – <i>Les baux de plus de neuf ans</i>	
68.	Transcription et opposabilité du bail.....	53
	§ 2. – <i>Les baux contenant quittance de plus de trois ans de loyer</i>	
69.	Principes.....	54
70.	Quittance séparée du bail.....	54
71.	Cession de loyer.....	55
	§ 3. – <i>Les régimes spécifiques</i>	
72.	Bail à ferme.....	56
73.	Bail de résidence principale.....	57

SECTION 4

Les jugements tenant lieu d'actes soumis à transcription

74.	Les jugements tenant lieu d'actes translatifs.....	57
75.	Les jugements tenant lieu de titre.....	58
76.	Les jugements passés en force de chose jugée ?.....	59

CHAPITRE 2

Des formalités de la transcription

77.	Planification.....	61
-----	--------------------	----

SECTION 1

La forme des actes à transcrire

78.	Principes.....	61
79.	Les jugements.....	62
80.	Les actes authentiques.....	63
81.	Les actes sous signature privée reconnus en justice.....	65
82.	Les actes sous signature privée reconnus devant notaire.....	66

83.	Les procurations	66
-----	------------------------	----

SECTION 2

En quoi consiste la transcription ?

84.	Principes	67
85.	Actes complexes.....	67
86.	Les annexes.....	68
87.	Les modifications, additions, rectifications	69

SECTION 3

Les lieux, délais et frais de la transcription

88.	Le lieu de la transcription.....	69
89.	Le délai de la transcription	70
90.	Les frais de la transcription	70

SECTION 4

Les personnes autorisées à transcrire un acte et celles obligées de transcrire un acte

91.	Qui peut transcrire un acte ?	71
92.	Qui doit transcrire un acte ?.....	71

CHAPITRE 3

Des effets de la transcription

SECTION 1

Effets entre les parties

93.	Principes	73
94.	Exceptions – La propriété apparent.....	74

SECTION 2

Effets à l'égard des tiers

§ 1. – Principes

95.	Transcription et effets du contrat à l'égard des tiers	75
-----	--	----

§ 2. – *Sanction de l'omission de la publicité*

A.	Principes		
	96.	Sanction et typologie des actes – Planification	75
B.	En ce qui concerne les actes translatifs, constitutifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers ainsi que les jugements tenant lieu de convention ou de titre de ces actes		
	97.	Inopposabilité	76
C.	En ce qui concerne les baux		
	98.	Baux de plus de neuf ans – Rappel	77
	99.	Baux contenant quittance de plus de trois ans de loyer – Rappel.....	78
D.	En ce qui concerne les droits de préemption, de préférence et d'option sur un droit réel immobilier		
	100.	Réforme du droit des biens – Nouvel article 3.30 du Code civil	79
	101.	Inopposabilité du droit de préemption, d'option ou de préférence	79
E.	En ce qui concerne les actes d'hérédité		
	102.	Réforme du droit des biens – Nouvel article 3.30 du Code civil	80
	103.	Sanction particulière.....	80
F.	En ce qui concerne les actes purement informatifs		
	104.	Réforme du droit des biens – Nouvel article 3.30 du Code civil	81
	105.	Sanction.....	82
		§ 3. – <i>Personnes admises à se prévaloir de la sanction</i>	
	106.	Notion de tiers protégé	83
A.	Un tiers protégé		
	107.	Conditions.....	84
	108.	Notion de tiers.....	84

109.	Les tiers protégés : les tiers titulaires d'un droit réel	84
110.	Les tiers protégés : les créanciers chirographaires disposant d'un droit « réalisé »	84
111.	Illustration : le preneur	86
112.	Illustrations : le bail à ferme et le bail de résidence principale	88
113.	L'Administration fiscale	89
B. L'exigence de bonne foi		
114.	Un tiers ayant contracté « sans fraude » – Exigence de bonne foi	90
115.	Portée de la connaissance	91
116.	Illustration : l'Administration fiscale	92
117.	Illustration : les créanciers dans la masse de la faillite	93
118.	À quel moment apprécier l'exigence de bonne foi ?	94
119.	Illustration : les ventes successives	94
C. La possession d'un titre opposable		
120.	Principes	95
121.	Titulaires de droits réels	95
122.	Créanciers chirographaires	95
D. Le tiers doit disposer d'un intérêt légitime		
123.	Intérêt légitime	96

TITRE 2

De la publicité par mentions marginales (art. 3.32 et 3.33 C. civ. – art. 5 L. hyp.)

124.	Caractère exceptionnel de la mention marginale	101
125.	Terminologie	101

CHAPITRE 1

Mentions en marge d'actes soumis à transcription

126.	Raison d'être de la publicité	103
127.	Planification	103

SECTION 1

Les actes qui doivent faire l'objet d'une mention marginale

128.	Différentes demandes soumises à la publicité par mention marginale	104
	<i>§ 1. – Les demandes qui tendent à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant d'actes soumis à la transcription</i>	
129.	Énumération non exhaustive de demandes tendant à prononcer l'annulation ou la révocation.....	104
130.	Énumération non exhaustive d'actions qui ne tendent pas à l'annulation ou à la révocation	106
	<i>§ 2. – De certaines actions particulières</i>	
131.	L'action en réduction d'une donation.....	107
132.	L'action paulienne.....	107
133.	L'action en revendication	108
	<i>§ 3. – La forme de la demande</i>	
134.	Influence limitée de la forme de la demande	110

SECTION 2

Les décisions qui doivent faire l'objet d'une mention marginale

135.	Principes	110
136.	Raison d'être	111
137.	Indépendance entre la publicité de la décision et celle de la demande	111

SECTION 3

Les effets de la publicité par voie de mention marginale et les sanctions
de l'absence de publicité§ 1. – *Effets entre les parties*

A.	Quant aux demandes devant faire l'objet d'une mention marginale	
	138. Fin de non-procéder pouvant devenir une fin de non-recevoir	112
	139. Règle d'ordre public	113
B.	Quant aux jugements se prononçant sur les demandes devant faire l'objet d'une mention marginale	
	140. Obligation du greffier	114
	141. Responsabilité du greffier	115
	§ 2. – <i>Effets à l'égard des tiers</i>	
	142. Notion de tiers – Renvoi	116
	143. Planification	116
A.	Ancien régime	
	144. Principes	116
	145. Tiers ayant acquis des droits après la publicité par mention marginale	116
	146. Tiers ayant acquis des droits avant la publicité par mention marginale	117
B.	Livre 3 du nouveau Code civil	
	147. Une nouvelle protection des tiers de bonne foi	119

SECTION 4

La technique de la mention marginale

148.	Principes	121
149.	La mention en marge d'actes non transcrits	121
150.	Formalités	123
151.	Délai pour procéder à la mention marginale	123

CHAPITRE 2

Mentions en marge d'actes soumis à inscription

152.	Planification	125
------	---------------------	-----

SECTION 1

Le régime de droit commun de l'article 5 de la loi hypothécaire

153.	Généralités	125
154.	Plan	126

§ 1. – La cession et la subrogation relatives à une créance privilégiée ou hypothécaire ayant fait l'objet d'une transcription

155.	<i>Ratio legis</i>	126
156.	La cession de créance	127
157.	Subrogation.....	128

§ 2. – La cession de rang hypothécaire et la dation en gage d'une créance hypothécaire ou privilégiée inscrite

158.	<i>Ratio legis</i>	130
159.	Cessions de rang privilégié ou hypothécaire	130
160.	Dation en gage d'une créance hypothécaire ou privilégiée..	131

§ 3. – Effets de la publicité par voie de mention marginale d'actes inscrits ainsi que ses effets

161.	Principes	132
162.	Tiers protégé – Renvoi	132
163.	Cession de créance – Cumul de régime	132
164.	Subrogation.....	133
165.	Cession de rang	134
166.	Gage sur créance hypothécaire ou privilégiée	135

§ 4. – Technique de la mention marginale de l'article 5 de la loi hypothécaire

167.	Un acte authentique.....	135
168.	Conséquences de l'absence d'inscription	136

SECTION 2

Les régimes particuliers

169.	Planification	136
	§ 1. – <i>Fusion de sociétés</i>	
170.	Principes	137
	§ 2. – <i>Cessions de créance hypothécaire ou privilégiée et droit bancaire</i>	
171.	Cessions de créances hypothécaires entre organismes de crédit	137
172.	Fusions ou cessions d'activité entre établissements de crédit	138

SECTION 3

L'action en déclaration de créance

173.	Principes	138
174.	Conditions	139
175.	Influence sur le débiteur cité	139
176.	Intérêt pratique limité	139

TITRE 3

**De l'organisation pratique de la publicité foncière
et du rôle de l'Administration générale
de la Documentation patrimoniale**

177.	Planification	143
------	---------------------	-----

CHAPITRE 1

Le mode de publicité

178.	Les registres	145
179.	Les registres de formalités	145
180.	Les registres répertoires	146
181.	Méthode pratique pour effectuer une recherche dans les registres personnels	146

CHAPITRE 2**Les lacunes du système de publicité foncière belge**

182.	Système personnel	149
183.	Lacunes du système personnel	149

CHAPITRE 3**Les remèdes à certaines lacunes du système
de publicité foncière belge**

184.	Identification des personnes.	151
185.	Obligation du receveur de l'enregistrement et des domaines.	151
186.	Reconstitution de la chaîne trentenaire.....	151
187.	Rôle du notaire	152
188.	Rôle de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.....	152

PARTIE 2**L'HYPOTHÈQUE – PRINCIPES GÉNÉRAUX****TITRE 1****Principes généraux**

Bibliographie.....	159
--------------------	-----

CHAPITRE 1**Notions préliminaires**

189.	Définition de l'hypothèque – Éléments fondamentaux	161
190.	Considérations historiques.....	163
191.	L'hypothèque et la sécurité des transactions immobilières – La protection des tiers et la publicité	168
192.	L'hypothèque et la sécurité des transactions immobilières – Le principe de spécialité	169
193.	Des différentes sources de l'hypothèque	170
194.	Le contrat d'hypothèque – Éléments essentiels	172
195.	Suite – Contrat solennel – <i>Ratio legis</i>	176

196.	Suite – Contrat solennel – Constitution par voie de procurations.....	177
197.	Suite – Contrat solennel – Porte-fort pour accepter l'hypothèque	177
198.	Objet de l'hypothèque – Notion polysémique – Assiette ou garantie d'une créance ?.....	178
199.	Objet de l'hypothèque – Suites – L'assiette de l'hypothèque porte-t-elle sur un bien ou sur un droit ?	179
200.	La cause de l'hypothèque – Les mobiles déterminants	180
201.	Distinction entre l'hypothèque, la promesse d'hypothèque et le mandat hypothécaire – Renvoi.....	180
202.	Du caractère d'ordre public de la législation hypothécaire..	182

CHAPITRE 2

Caractères généraux du droit d'hypothèque

203.	Énumération	185
204.	Un droit réel ou plus précisément une sûreté réelle	185
205.	Un droit immobilier	186
206.	Droit accessoire.....	187
207.	Droit indivisible	188

CHAPITRE 3

Biens susceptibles d'hypothèque

SECTION 1

Généralités

208.	Textes – Principes.....	191
209.	Exception – Hypothèque des navires et des bateaux – Régime hypothécaire	192
210.	Plan	193

SECTION 2

Biens et droits exclus du droit d'hypothèque

211.	Synthèse.....	193
212.	Biens hors du commerce – Principes	193

213.	Biens à venir	196
214.	Chose d'autrui	199
215.	Suite – Hypothèque de la chose d'autrui et hypothèque consentie par porte-fort.....	200
216.	Biens ou droits immobiliers ne pouvant être hypothéqués isolément	201
217.	Hypothèque d'une hypothèque	201

SECTION 3

Biens et droits susceptibles d'hypothèque

218.	Plan	202
	<i>§ 1. – Droit de propriété et ses variations</i>	
219.	Principes	202
220.	Copropriété	203
221.	Copropriété, hypothèque et effet déclaratif du partage.....	203
	<i>§ 2. – Droits réels immobiliers autres que le droit de propriété</i>	
222.	Du caractère limitatif de l'article 45 de la loi du 16 décembre 1851	205
223.	Nue-propriété	205
224.	Usufruit	206
225.	Superficie	206
226.	Emphytéose	208
	<i>§ 3. – Droits conditionnels, résolubles ou sujets à une cause quelconque de disparition</i>	
227.	Principes – Sens et portée de l'article 74 de la loi du 16 décembre 1851	209
228.	L'article 74 de la loi hypothécaire suppose une disparition rétroactive du droit grevé.....	210
229.	La protection du créancier hypothécaire – La mention marginale	210
230.	La protection du créancier hypothécaire – L'article 3.17 du Code civil et la théorie de l'apparence.	211

§ 4. – *Bâtiments commencés ou projetés*

231.	Principes	213
------	-----------------	-----

CHAPITRE 4**Créances pouvant être garanties
par une hypothèque conventionnelle**

SECTION 1

Des créances en général

232.	Principes	217
233.	Caractère accessoire de l'hypothèque – Rappel.....	217
234.	Les accessoires de la créance – Les intérêts	218
235.	Les ouvertures de crédit.....	218
236.	Crédit d'escompte – Droits des tiers porteurs d'effets sur l'hypothèque – Article 80, alinéas 4 à 6, de la loi hypothécaire.....	219

SECTION 2

Des créances futures et de l'hypothèque
pour toutes créances dues ou à devoir

237.	Les créances futures – Hypothèques pour toutes créances – <i>Arrêt Mengal</i>	222
238.	Suite – Les hypothèques pour toutes créances – L'article 81bis de la loi hypothécaire	223
239.	Suite – Les hypothèques pour toutes créances – Entre déterminabilité et prévisibilité	225
240.	Suite – Hypothèque pour toutes créances pour autrui.....	228
241.	Suite – Les hypothèques pour toutes créances – Le cas des fusions de sociétés ou d'ASBL.....	229

CHAPITRE 5**Étendue de l'hypothèque quant au bien qui en forme
l'objet (assiette de l'hypothèque)**

242.	Position de la question – Objet du présent chapitre.....	233
------	--	-----

SECTION 1

Accessoires

243.	Principes	233
244.	Accessoires faisant partie intégrante de l'immeuble – Richesses du sol et du sous-sol	234
245.	Accessoires faisant partie intégrante de l'immeuble – Fruits spontanés	235
246.	Accessoires faisant partie intégrante de l'immeuble – Fruits issus de la valorisation	236
247.	Accessoires faisant partie intégrante de l'immeuble – Servitudes actives.....	237
248.	Immeubles par destination.....	237

SECTION 2

Améliorations

249.	Principes	238
250.	Droits du créancier lorsque le débiteur dispose des améliorations.....	239
251.	Droits des tiers qui ont fait naître, ou contribué à faire naître l'amélioration	240

SECTION 3

Subrogation réelle

252.	Principes et mécanisme de base.....	242
253.	Cas d'application de la subrogation réelle en matière hypothécaire.....	243
254.	Superficie et emphytéose – Indemnités dues par le propriétaire du fonds pour reprise des constructions	245
255.	Effets de la subrogation réelle – Report du droit de préférence	247
256.	Moyens réservés au créancier pour la réalisation de ses droits	248

CHAPITRE 6

De la publicité des hypothèques

257.	Principes généraux – Justification – Portée.....	251
------	--	-----

258.	En quoi consiste la publicité en matière hypothécaire ?.....	251
259.	Étendue d'application du principe de publicité	251
260.	Personnes pouvant se prévaloir de la violation des règles relatives à la publicité – Principes	252
261.	Les règles relatives à la publicité demeurent sans influence sur le fond du droit	253
262.	De la priorité en matière hypothécaire	253

CHAPITRE 7

De la spécialité des hypothèques

SECTION 1

Généralités

263.	Notion et raison d'être	255
264.	Éléments de la spécialité	256
265.	Spécialité dans l'acte et dans l'inscription – Différences par rapport au principe de publicité	256
266.	Hypothèques légales – Application du principe de la spécialité hypothécaire	257

SECTION 2

Spécialisation quant à l'immeuble

267.	Principes	257
268.	Triple incidence de la spécialisation	258

SECTION 3

Spécialisation quant aux sommes

269.	Principes	260
270.	Créances à montant indéterminé	260
271.	Caractère définitif de l'évaluation	261
272.	Dissociation du montant de la somme garantie par l'hypothèque et du montant de la créance	261

SECTION 4

Sanctions du défaut de spécialisation

273.	Du défaut de spécialisation dans l'acte et dans l'inscription	261
274.	Personnes qui peuvent se prévaloir du défaut de spécialité .	262
275.	La nullité de l'hypothèque résultant du défaut de spécialisation entraîne-t-elle le remboursement de la créance (suppression du bénéficiaire du terme) ?	263
276.	Responsabilité du notaire	263

CHAPITRE 8

Des effets de l'hypothèque

277.	Principes – Rappel – Effets à l'égard des tiers – Droit de suite et droit de préférence	265
278.	Suite – Effets entre parties – Objet du présent chapitre.....	265

SECTION 1

Effets de l'hypothèque avant l'exercice de l'action hypothécaire

279.	Principes – Idée fondamentale à laquelle ces effets se rattachent	266
280.	Réserve des droits régulièrement consentis antérieurement à l'hypothèque	267

§ 1. – Limitation des droits du débiteur sur le bien, en cours d'hypothèque

A. Principes

281.	De la limitation des droits du débiteur – Base et justification	267
282.	Suite – Sanction des actes illicites accomplis par le débiteur, et application de l'article 1 ^{er} de la loi du 16 décembre 1851 et de l'article 3, 30 du Code civil	268
283.	Actes que le débiteur peut accomplir valablement	269
284.	Actes interdits au débiteur	270
285.	Sanction des actes irréguliers.....	270

B. Applications

286.	Aliénations.....	274
------	------------------	-----

287.	Concession de droits réels	274
288.	Suite – Servitudes	275
289.	Démolition de l'immeuble	276
290.	Immeubles par destination	276
291.	Fruits spontanés ou issus de la valorisation	277
292.	Coupes de bois.....	278
293.	Produits à extraire du sol	279
294.	Baux	280
295.	Suite – Cessions de loyers futurs	281
296.	Suite – Quittances anticipatives de loyers	282

§ 2. – De la perte, totale ou partielle, de l'immeuble en cours d'hypothèque

297.	Du cas envisagé par l'article 79 de la loi hypothécaire – Des différentes situations qui peuvent se présenter	282
298.	Perte due à la faute du débiteur.....	283
299.	Perte qui n'est pas due à la faute du débiteur.....	285
300.	Perte avec paiement d'une indemnité – Subrogation réelle.	287

SECTION 2

Effets de l'hypothèque lors de l'exercice de l'action hypothécaire

301.	Principes	289
------	-----------------	-----

§ 1. – Effets entre parties

302.	Absence d'effets positifs propres en principe.....	289
303.	Différences entre le créancier hypothécaire et le créancier chirographaire quant aux modes de réalisation du droit de saisie – Article 1563 du Code judiciaire	290
304.	Effets négatifs entre parties – Suppression des droits reconnus au débiteur sur le bien, en cours d'hypothèque ...	292

§ 2. – Effets à l'égard des tiers

305.	Principes	292
------	-----------------	-----

SECTION 3

Comment s'exerce l'action hypothécaire

306.	De l'action hypothécaire – Notion – Principes	292
307.	Des différentes phases que comporte l'exercice de l'action hypothécaire – Histoire	293
308.	Obtention du titre exécutoire actuel – Acte notarié et action hypothécaire.....	295

TITRE 2

Des hypothèques légales

Bibliographie.....	301	
309.	Définition – Caractères.....	301
310.	Hypothèques légales issues de la loi hypothécaire	302
311.	Les hypothèques du Trésor.....	302
312.	Hypothèque légale du Trésor et PRJ	304
313.	Hypothèque au nom de la masse.....	306
314.	Tableau reprenant différentes hypothèques légales	306

TITRE 3

Des hypothèques conventionnelles

Bibliographie.....	315	
315.	Objet du présent titre – Renvoi quant aux principes qui régissent l'hypothèque en général – Plan	315

CHAPITRE 1

Constitution de l'hypothèque conventionnelle

316.	Synthèse.....	317
------	---------------	-----

SECTION 1

Conditions de fond

§ 1. – Qualité de propriétaire

317.	Principe et justification.....	317
318.	Conséquence – Nullité de l'hypothèque	318

319.	Conséquences – Suites – La théorie de la propriété apparente	318
320.	Conséquences – Interdiction de l'hypothèque des biens à venir ?	319
321.	Décès – Droit des héritiers de constituer hypothèque – Article 39, alinéa 2, de la loi du 16 décembre 1851	320
322.	Du cas du vendeur dont l'acte n'est pas encore transcrit....	320
323.	Hypothèque constituée par porte-fort.....	321
	<i>§ 2. – Capacité d'aliéner</i>	
324.	Distinction fondamentale de la capacité et du pouvoir.....	321
A.	Capacité	
325.	Principes et énumération	322
B.	Pouvoir	
326.	Principes	322
C.	Caractères de la nullité	
327.	Principes – Nullité relative	323

SECTION 2

Conditions de forme

328.	Principes et synthèse – Plan	324
	<i>§ 1. – Concours de volontés</i>	
329.	Nécessité de l'acceptation du créancier	325
	<i>§ 2. – De la forme de manifestation de la volonté du débiteur</i>	
330.	Principes – Règle de la solennité intégrale	325
	<i>§ 3. – De la forme de manifestation de la volonté du créancier</i>	
331.	Forme et moment de l'acceptation du créancier – Hypothèque acceptée par procuration ou par porte-fort....	326
332.	Présence du créancier lors de la signature de l'acte authentique.....	326

333.	Représentation immédiate du créancier lors de la signature de l'acte authentique.....	327
334.	Porte-fort et représentation médiata	327
335.	Acceptation ultérieure sous seing privé, ou tacite	328

§ 4. – *Des différentes formes de l'acte constitutif d'hypothèque*

336.	Formes que peut prendre l'hypothèque	328
337.	Acte notarié ou acte authentique ?	329
338.	Acte sous signature privée reconnu en justice	329
339.	Acte sous signature privée reconnu devant notaire.....	330
340.	Date de l'hypothèque en cas d'acte sous signature privée.....	331
341.	Domaines où l'acte notarié est exclu	331

SECTION 3

Modalités de l'hypothèque

342.	Terme – Condition.....	332
------	------------------------	-----

CHAPITRE 2

De l'hypothèque constituée par un tiers

343.	Principe et justification.....	333
344.	Règles applicables	333
345.	Règles du cautionnement	334
346.	Obligation d'information et affectant hypothécaire garantissant toutes créances dues ou à devoir par autrui.....	335

TITRE 4

La promesse d'hypothèque

Bibliographie.....	339
--------------------	-----

CHAPITRE 1

Notion et constitution

SECTION 1

Généralités

347.	Présentation	341
348.	Avantages	342

SECTION 2

Constitution

349.	Contrat consensuel.....	343
350.	Application des règles de la publicité foncière (non).....	343
351.	Précisions relatives au contenu de la promesse.....	346
352.	Crédit hypothécaire réglementé.....	347

CHAPITRE 2

Exécution de la promesse d'hypothèque

SECTION 1

Généralités

353.	Exécution forcée en nature (non).....	349
354.	Exécution par équivalent et déchéance du terme.....	351

SECTION 2

Difficultés liées à la constitution différée de l'hypothèque

355.	Décès du débiteur de la promesse.....	352
356.	Faillite et règlement collectif de dettes.....	353
357.	Réorganisation judiciaire.....	354
358.	Saisie immobilière.....	356

TITRE 5

Le mandat hypothécaire

Bibliographie.....	361
--------------------	-----

CHAPITRE 1

Notion et constitution

SECTION 1

Généralités

359.	Présentation.....	363
360.	Avantages.....	365

SECTION 2

Constitution

361.	Conditions de forme.....	366
362.	Constituant et bénéficiaire.....	366
363.	Mandat irrévocable par nature.....	367
364.	Autres précisions relatives au contenu du mandat.....	369
365.	Crédit hypothécaire réglementé.....	371

CHAPITRE 2

Exécution du mandat d'hypothéquer

SECTION 1

Généralités

366.	Exécution à première demande.....	373
367.	Influence de l'abus de droit.....	375
368.	Inexécution ou non-respect du mandat.....	376

SECTION 2

Difficultés liées à la constitution différée de l'hypothèque

369.	Position de la question.....	378
370.	Décès du mandant.....	378
371.	Faillite et règlement collectif de dettes.....	380
372.	Réorganisation judiciaire.....	381
373.	Saisie immobilière.....	382

TITRE 6

Le droit de suite et la purge de l'hypothèque

Bibliographie.....	387
--------------------	-----

CHAPITRE 1

Droit de suite et purge hypothécaire

374.	Rareté d'exercice du droit de suite.....	389
------	--	-----

375.	De la notion de purge hypothécaire – Justification de principe – Espèces	392
376.	Des différents cas où la purge hypothécaire est appelée à jouer	396
377.	Des garanties accordées au créancier contre certaines conséquences de la purge	398
378.	Suite – 1° Garanties données au créancier quant au prix offert par l'acquéreur	399
379.	Suite – 2° Droit des créanciers sur le prix	401
380.	Suite – 3° Sort du terme	406
381.	Hypothèques atteintes par la purge – Hypothèques légales – Hypothèques occultes du Trésor	408
382.	Des cas dans lesquels le droit de suite continue de jouer	409
383.	De la vente à l'amiable du bien grevé d'hypothèques, et de l'apurement de celles-ci par le vendeur, à l'aide du prix	411
384.	Effets de la purge	416

CHAPITRE 2

Notions techniques fondamentales relatives au droit de suite

385.	Définition du droit de suite	417
386.	De la notion de tiers détenteur	417
387.	Aliénations ne donnant pas lieu au droit de suite	421
388.	Aliénations non transcrites	422
389.	Moment où le droit de suite s'exerce	422

CHAPITRE 3

Règles applicables en cas d'exercice du droit de suite

390.	Observation préliminaire – Limitation du sujet	423
391.	Situation du tiers détenteur – Droit du créancier – Partis que le tiers détenteur peut prendre	423
392.	Inexistence, en droit belge, d'exceptions ou bénéfices au profit du tiers détenteur	425

§ 1. – *Purge des hypothèques*

393.	Textes – Champ d'application – Rareté d'exercice	425
------	--	-----

394.	Mécanisme de base de la purge sur aliénation volontaire – Éléments essentiels.....	427
395.	Qui peut purger ?	429
396.	Biens susceptibles d’être purgés	429
397.	Charges auxquelles s’étend la purge	430
398.	Délai d’exercice du droit de purge.....	430
399.	De la condition de transcription du titre	430
400.	Procédure de la purge	431
401.	Effets de la purge	431
402.	De la surenchère.....	432
403.	Frais de la purge	433
	 <i>§ 2. – Payement de la dette</i>	
404.	Situation du tiers détenteur quant au payement.....	434
405.	Une obligation au payement, même « <i>propter rem</i> », existe-t-elle à charge du tiers détenteur ?.....	434
406.	Étendue du payement.....	437
407.	Intérêt que présente le payement pour le tiers détenteur....	437
	 <i>§ 3. – Délaissement</i>	
408.	Principe	438
409.	Considérations historiques.....	439
410.	Portée juridique du délaissement en matière hypothécaire...	439
411.	Utilité du délaissement	441
412.	Conditions et procédure du délaissement	441
	 <i>§ 4. – Expropriation forcée</i>	
413.	Principes	441
414.	Moment auquel la saisie peut être faite	442
415.	Formalités préalables à la saisie	442
416.	Exceptions pouvant être opposées par le tiers détenteur....	442
417.	Sort des hypothèques et des droits réels consentis par le tiers détenteur	443
418.	Excédent du prix d’adjudication.....	443

CHAPITRE 4

Des recours auxquels le droit de suite donne naissance

SECTION 1

Des recours entre les créanciers et le tiers détenteur

419.	Améliorations	445
420.	Détériorations	447
421.	Fruits produits par l'immeuble	447

SECTION 2

Du recours entre le tiers détenteur et l'adjudicataire sur surenchère,
en cas de purge

422.	Principe formulé par l'article 118 de la loi hypothécaire....	448
------	---	-----

SECTION 3

Recours entre le tiers détenteur et le vendeur

423.	Comment se pose la question des recours du tiers détenteur contre son vendeur ?.....	449
424.	Hypothèses à examiner.....	451
	§ 1. – <i>Payement, délaissement ou saisie</i>	
425.	Principes – L'article 106 de la loi hypothécaire.....	451
	§ 2. – <i>Purge</i>	
426.	Principes – Les articles 118 et 121 de la loi hypothécaire...	452

SECTION 4

Recours de la caution réelle

427.	Principes.....	454
------	----------------	-----

SECTION 5

Réapparition des droits réels sur l'immeuble qui existaient,
avant l'acquisition, au profit du tiers détenteur

428.	Principe formulé par l'article 105 de la loi hypothécaire....	454
------	---	-----

TITRE 7

La transmission et l'extinction de l'hypothèque

Bibliographie.....	459
--------------------	-----

CHAPITRE 1

Transmission des hypothèques

429. Triple aspect de la transmission de l'hypothèque	461
---	-----

SECTION 1

Cession de la créance et de l'hypothèque

430. Règles de fond	463
431. Règles de publicité : la mention marginale (art. 5 L. hyp.) – Renvoi.....	463
432. Pluralité de cessionnaires	463
433. Concours entre le cédant et le cessionnaire – L'article 5.223 du Code civil (art. 1252 anc. C. civ.)	464

SECTION 2

Cession de l'hypothèque sans la créance

434. Position de la question.....	464
435. Origine de la cession de l'hypothèque sans la créance	465
436. Controverse doctrinale.....	465
437. Discussion et solution	465

SECTION 3

Cession du rang hypothécaire

438. Définition et principes.....	467
439. Nature juridique de la convention de cession de rang.....	468
440. Capacité du cédant	470
441. Règles de publicité	470
442. Effets de la convention de cession de rang	470
443. De la réserve d'hypothèque en premier rang.....	471

CHAPITRE 2**Principes**

444.	Double source des modes d'extinction de l'hypothèque	473
445.	Extinction de l'hypothèque et inefficacité ou disparition de l'inscription hypothécaire	474
446.	Survie de l'inscription à l'extinction de l'hypothèque	476
447.	Survie de l'hypothèque à la radiation de l'inscription.....	478

CHAPITRE 3**Extinction de l'hypothèque par voie de conséquence**

448.	Principes	479
449.	Exception et particularités quant à certains modes d'extinction des obligations	479
450.	Suite – 1 ^o Paiement	479
451.	Suite – 2 ^o Novation	481
452.	Suite – 3 ^o Compensation	482
453.	Suite – 4 ^o Prescription	483
454.	Suite – 5 ^o Confusion.....	484
455.	Du caractère définitif de l'extinction de la créance, nécessaire pour que l'hypothèque disparaisse.....	486

CHAPITRE 4**Extinction de l'hypothèque par voie principale**

456.	Renonciation du créancier	487
457.	Purge hypothécaire.....	490
458.	Prescription	491
459.	Perte de la chose	494
460.	Consolidation	496
461.	Extinction ou disparition du droit donné en hypothèque....	498
462.	Annulation du titre constitutif d'hypothèque.....	498
463.	Subrogation réelle	498
464.	Règle commune à tous les modes d'extinction de l'hypothèque par voie principale	498

TITRE 8

Le crédit hypothécaire

Bibliographie.....	501
--------------------	-----

CHAPITRE 1

Présentation

465.	Siège de la matière	503
466.	Sous-catégories	504

CHAPITRE 2

Champ d'application

467.	Critères applicables	507
468.	Précisions quant aux parties	508
469.	Précisions quant à la finalité du crédit	509
470.	Précisions quant à la destination du crédit	510
471.	Exclusions spécifiques	511

CHAPITRE 3

Sanctions

SECTION 1

Caractère impératif et corollaires

472.	Nullité.....	513
473.	Charge de la preuve.....	513
474.	Relevé d'office	514

SECTION 2

Sanctions civiles particulières

475.	Vue d'ensemble.....	515
476.	Formalisme <i>versus</i> proportionnalité.....	517

SECTION 3

Sanctions pénales

477.	Présentation	518
------	--------------------	-----

CHAPITRE 4

Publicité

478.	Présentation	519
------	--------------------	-----

CHAPITRE 5

Phase précontractuelle

SECTION 1

Loyauté et conseil

479.	Norme transversale de bon comportement.....	521
480.	Devoir de conseil	521
481.	Limites	522

SECTION 2

Information précontractuelle

482.	Prospectus	523
483.	Information personnalisée	524
484.	Explications adéquates.....	527

SECTION 3

Obligation d'investigation

485.	Présentation	528
486.	Évaluation de la solvabilité.....	529
487.	Vérification des données.....	532
488.	Obligation d'abstention	533

SECTION 4

Refus d'octroi et droit de réflexion ou de rétractation

489.	Refus d'octroi.....	534
490.	Droit de réflexion ou de rétractation	535

CHAPITRE 6

Le contrat de crédit et ses accessoires

SECTION 1

Le contrat de crédit

§ 1. – Généralités

491.	<i>Instrumentum</i>	537
492.	Mentions obligatoires.....	538
493.	Clauses abusives	539

§ 2. – Précisions relatives au coût du crédit

494.	Coût maximum et délais de remboursement.....	542
495.	Frais de dossier	543
496.	Variabilité du taux d'intérêt	544

§ 3. – Régimes particuliers

497.	Crédit exprimé en monnaie étrangère.....	545
498.	Ouverture de crédit	546
499.	Reconstitution de capital.....	547

SECTION 2

Les services accessoires

500.	Présentation	547
501.	Contrat annexé	548
502.	Commercialisation des services accessoires : autorisation de l'offre groupée et interdiction de la vente liée	549
503.	Services accessoires interdits	551

SECTION 3

Les sûretés

§ 1. – Règles particulières

504.	Cession de rémunération.....	551
505.	Garanties abstraites	553

506.	Réserve de propriété et promesse de gage.....	553
	§ 2. – <i>Tiers garants consommateurs : régime protecteur</i>	
507.	Présentation.....	554
508.	Évaluation de solvabilité et information.....	555
509.	Montant garanti, limitation dans le temps et recours.....	556

CHAPITRE 7

Exécution du contrat de crédit

SECTION 1

Conclusion du contrat et mise à disposition des fonds

510.	Conclusion du contrat.....	559
511.	Mise à disposition des fonds : principe.....	559

SECTION 2

Influence du lien existant avec l'opération financée

512.	Présentation.....	560
513.	Vendeur (ou prestataire de services) intervenant dans la conclusion du crédit.....	561
514.	Crédit lié (parfait ou imparfait) : conditions d'application du régime protecteur.....	561
515.	Crédit lié (parfait ou imparfait) : régime protecteur.....	563

SECTION 3

Résiliation et remboursement anticipé du crédit

516.	Remboursement anticipé.....	565
517.	Résiliation.....	566

CHAPITRE 8

Défaillance du crédit

SECTION 1

Actions préalables

518.	Avertissement.....	567
519.	Suspension des prélèvements.....	568

520.	Découvert non autorisé	569
521.	Dépassement non autorisé	569
522.	Pénalités et indemnités	570

SECTION 2

Dénunciation ou résolution du crédit

523.	Présentation	572
524.	Dénunciation ou résolution extrajudiciaire	573
525.	Résolution judiciaire	574
526.	Pénalités et indemnités	575
527.	Imputation	576

SECTION 3

Absence de remboursement en fin de crédit

528.	Pénalités et indemnités	577
------	-------------------------------	-----

CHAPITRE 9

Recouvrement forcé

SECTION 1

Avertissement et conciliation

529.	Avertissement (renvoi)	579
530.	Tentative de conciliation	579

SECTION 2

Facilités de paiement et médiation de dettes

531.	Facilités de paiement	581
532.	Médiation de dettes	581

PARTIE 3

LES PRIVILÈGES IMMOBILIERS

Bibliographie.....	585
--------------------	-----

INTRODUCTION

533.	Notions – Classifications – Énumération.....	587
534.	Notion d'immeuble – Rappel.....	588
535.	Plan.....	589

CHAPITRE 1

Privilèges portant sur certains immeubles

SECTION 1

Généralités

536.	L'article 27 de la loi hypothécaire.....	591
537.	Comparaison avec les privilèges mobiliers.....	592
538.	Comparaison avec l'hypothèque.....	592
539.	Fondements des privilèges immobiliers.....	593
540.	Plan.....	593

SECTION 2

Le privilège du vendeur immobilier

541.	Principe et fondement.....	594
542.	Champ d'application de l'article 27, 1 ^o , de la loi hypothécaire.....	594
543.	Créance garantie.....	599
544.	Créance garantie – Dommages et intérêts.....	600
545.	Créance garantie – Frais de la vente.....	600
546.	De l'extinction de la créance de prix.....	602
547.	Assiette du privilège immobilier.....	603
548.	La servitude comme assiette du privilège immobilier ?.....	603
549.	Vente de plusieurs immeubles ou plusieurs ventes d'immeubles.....	604

SECTION 3

Le privilège du copermutant

550.	Principe	605
551.	Champ d'application de l'article 27, 2°, de la loi hypothécaire .	606
552.	Créance garantie.....	606
553.	Assiette du privilège	608

SECTION 4

Le privilège du donateur

554.	Principe	608
555.	Champ d'application de l'article 27, 3°, de la loi hypothécaire .	609
556.	Créance garantie.....	609
557.	Assiette du privilège	610

SECTION 5

Le privilège du copartageant

558.	Principe	610
559.	Champ d'application de l'article 27, 4°, de la loi hypothécaire.....	611
560.	Créance garantie – 1° La soulte.....	612
561.	Créance garantie – 2° Prix de la licitation	613
562.	Créance garantie – 3° Garantie d'éviction	614
563.	Créance garantie – Intérêts	616
564.	Assiette du privilège	616
565.	Privilège du copartageant et hypothèque constituée durant l'indivision.....	618

SECTION 6

Le privilège des architectes, entrepreneurs et ouvriers

566.	Principe et origine	619
567.	Bénéficiaires du privilège	621
568.	Créances garanties	623
569.	Assiette du privilège	624
570.	Formalités requises.....	626
571.	Du procès-verbal avant travaux	627

572.	Du procès-verbal de réception des travaux	629
573.	Frais.....	630
574.	Des modifications ultérieures de la plus-value	631

SECTION 7

Le privilège de la victime d'actes intentionnels constitutifs
d'une infraction pénale

575.	Principe	631
576.	Bénéficiaires du privilège	633
577.	Créance garantie.....	634
578.	Assiette du privilège	635

SECTION 8

Le privilège de l'État lié à l'assainissement des sites charbonniers

579.	Principe	635
------	----------------	-----

SECTION 9

Le privilège de l'association des copropriétaires

580.	Principe	636
581.	<i>Ratio legis</i>	637
582.	Bénéficiaire du privilège.....	638
583.	Créance garantie.....	638
584.	Assiette du privilège	640

CHAPITRE 2

Comment se conservent les privilèges immobiliers ?

INTRODUCTION

De la publicité

585.	Principe	641
586.	Effets de la publicité	642
587.	Formes diverses de publicité – Plan.....	643

SECTION 1

Les privilèges assujettis à la transcription

588.	Principes	644
589.	L'inscription d'office.....	644
590.	Clause de dispense d'inscription d'office.....	646
591.	Clause de dispense d'inscription d'office – Conséquences..	646
592.	Clause de dispense d'inscription d'office – Conséquences – Solidarité entre le privilège et l'action résolutoire	647
593.	Clause de dispense d'inscription d'office – Responsabilités..	649
594.	Clause de dispense d'inscription d'office – Droit d'inscrire une hypothèque.....	650

SECTION 2

Les privilèges assujettis à l'inscription

595.	Principe	650
596.	Privilège de l'architecte – Inscription	650
597.	Privilège de l'architecte – Rang	651
598.	Privilège de l'architecte – Inscription après aliénation de l'immeuble	651
599.	Privilège de l'architecte – Renouvellement de l'inscription ..	652
600.	Privilège de l'architecte – Inscriptions tardives.....	652
601.	Privilège de la victime d'actes intentionnels de violence....	653

SECTION 3

Les privilèges exempts de publicité

602.	Principe	655
603.	Le privilège de l'association des copropriétaires – Un privilège occulte.....	656
604.	Le privilège de l'association des copropriétaires – Un privilège immobilier sans droit de suite ?	657
605.	Privilège de l'association des copropriétaires – Rang	658

Index alphabétique.....	659
-------------------------	-----