

DROIT DES BIENS

3^e édition

2007

Sophie Schiller

Professeur à l'Université de Lille 2

DALLOZ

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----|
| ABRÉVIATIONS | V |
| INTRODUCTION | 1 |
| PARTIE PRÉLIMINAIRE LA NOTION DE BIEN | 5 |
| Titre 1 DÉFINITION DE LA NOTION DE BIEN | 7 |
| CHAPITRE 1 Définition négative du bien | 8 |
| CHAPITRE 2 Définitions positives du bien | 11 |
| Titre 2 DÉTERMINATION DE LA NOTION DE BIEN | 15 |
| CHAPITRE 1 Le contenant : le patrimoine | 16 |
| SECTION 1 QUALIFICATION DU PATRIMOINE | 17 |
| § 1. Universalité juridique | 17 |
| § 2. Rejet de toute division patrimoniale | 18 |
| SECTION 2 CARACTÈRES DU PATRIMOINE | 20 |
| § 1. Théorie de l'unicité | 20 |
| § 2. Critiques de la règle de l'unicité du patrimoine | 21 |
| CHAPITRE 2 Le contenu : les différents biens | 23 |
| SECTION 1 CLASSIFICATION DES BIENS | 25 |
| § 1. Distinction entre biens mobiliers et biens immobiliers | 26 |
| A. Critère de distinction | 26 |
| B. Intérêt de la distinction | 31 |
| § 2. Classifications secondaires des biens | 34 |

| | |
|--|-----------|
| A. Biens appropriables et biens non appropriables | 35 |
| B. Biens consommables et biens non consommables | 36 |
| C. Biens fongibles et biens non fongibles | 37 |
| D. Fruits et produits | 38 |
| SECTION 2 CLASSIFICATION DES DROITS | 39 |
| § 1. Droits réels et droits personnels | 39 |
| § 2. Droits portant sur des objets corporels et droits portant sur des objets incorporels | 42 |
| PARTIE 1 LA PROPRIÉTÉ | 45 |
| Titre 1 NOTION DE PROPRIÉTÉ | 47 |
| CHAPITRE 1 Définition de la propriété | 48 |
| CHAPITRE 2 Composantes de la propriété | 53 |
| SECTION 1 DROIT D'USER DE LA CHOSE | 53 |
| SECTION 2 DROIT DE JOUIR DE LA CHOSE | 54 |
| SECTION 3 DROIT DE DISPOSER DE LA CHOSE | 56 |
| § 1. Limites au droit de céder un bien | 57 |
| § 2. Limites au droit de conserver un bien | 60 |
| CHAPITRE 3 Caractères de la propriété | 63 |
| SECTION 1 CARACTÈRE ABSOLU DE LA PROPRIÉTÉ | 63 |
| SECTION 2 CARACTÈRE EXCLUSIF DE LA PROPRIÉTÉ | 64 |
| SECTION 3 CARACTÈRE PERPÉTUEL DE LA PROPRIÉTÉ | 66 |
| CHAPITRE 4 Étendue de la propriété | 69 |
| SECTION 1 DIMENSION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ | 69 |
| § 1. Délimitation du périmètre de la propriété | 70 |
| A. Le bornage | 70 |
| B. La clôture | 72 |
| C. La représentation cadastrale | 74 |
| § 2. Détermination de la hauteur et de la profondeur de la propriété | 75 |
| A. Propriété du dessus et du dessous | 75 |
| B. Propriété des eaux | 77 |

| | |
|--|-----|
| SECTION 2. RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ | 78 |
| § 1. L'abus de droit | 78 |
| § 2. Les inconvénients anormaux de voisinage | 80 |
| A. Fondement de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage | 80 |
| B. Application de l'interdiction des inconvénients anormaux du voisinage | 82 |
| Titre 2 ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ | 85 |
| CHAPITRE 1 Acquisition de la propriété par titre | 86 |
| SECTION 1. LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ | 86 |
| § 1. Principe du consensualisme | 87 |
| § 2. Restrictions au principe du consensualisme | 88 |
| SECTION 2. LA PUBLICITÉ FONCIÈRE | 89 |
| § 1. Organisation de la publicité foncière | 89 |
| § 2. Effets de la publicité foncière | 91 |
| CHAPITRE 2 Acquisition de la propriété par occupation | 93 |
| SECTION 1. DOMAINE D'APPLICATION DE L'OCCUPATION | 93 |
| SECTION 2. RÉGIME DE L'OCCUPATION | 94 |
| § 1. Régime de l'occupation des choses non encore appropriées | 94 |
| § 2. Régime de l'occupation des choses plus appropriées | 95 |
| CHAPITRE 3 Acquisition de la propriété par possession | 98 |
| SECTION 1. ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA POSSESSION | 99 |
| § 1. Présence de qualités | 99 |
| A. Élément matériel | 100 |
| B. Élément intentionnel | 101 |
| § 2. Absence de vices | 102 |
| A. Vice de discontinuité | 103 |
| B. Vice de violence | 103 |
| C. Vice de clandestinité | 104 |
| D. Vice d'équivoque | 104 |
| E. Vice de mauvaise foi | 104 |
| SECTION 2. LES EFFETS JURIDIQUES DE LA POSSESSION | 105 |
| § 1. En matière mobilière | 106 |
| A. Le principe | 10 |

| | |
|--|-----|
| B. Les restrictions au principe | 110 |
| § 2. En matière immobilière | 112 |
| A. Régime général de la prescription acquisitive | 113 |
| B. Situation particulière du possesseur de bonne foi | 117 |
| SECTION 3 PROTECTION DE LA POSSESSION | 119 |
| § 1. Conditions d'ouverture des actions protectrices de la possession | 120 |
| § 2. Régimes des actions protectrices de la possession | 121 |
| § 3. Effets des actions protectrices de la possession | 121 |
| CHAPITRE 4 Acquisition de la propriété par accession | 122 |
| SECTION 1 ACCESSION NATURELLE | 124 |
| SECTION 2 ACCESSION ARTIFICIELLE | 124 |
| § 1. Application des règles de l'accession artificielle aux constructions sur le terrain d'autrui | 125 |
| A. Conditions d'application de ce régime | 125 |
| B. Description de ce régime | 126 |
| § 2. Non application des règles de l'accession artificielle aux situations d'empiètement | 127 |
| Titre 3 PREUVES DE LA PROPRIÉTÉ | 129 |
| CHAPITRE 1 Modes de preuves disponibles | 132 |
| CHAPITRE 2 Application des preuves disponibles | 134 |
| PARTIE 2 LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE | 137 |
| Titre 1 L'USUFRUIT | 139 |
| CHAPITRE 1 Notion d'usufruit | 140 |
| SECTION 1 PRÉSENTATION DE L'USUFRUIT | 140 |
| § 1. Définition et caractères de l'usufruit | 140 |
| § 2. Appréciations de cette présentation de l'usufruit | 142 |
| A. Appréciation juridique | 142 |
| B. Appréciation pratique | 143 |
| SECTION 2 DIFFÉRENCES AVEC LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION | 144 |
| § 1. Notion des droits d'usage et d'habitation | 144 |

| | |
|---|-----|
| § 2. Comparaison des droits d'usage et d'habitation avec l'usufruit | 145 |
| CHAPITRE 2 Constitution de l'usufruit | 146 |
| SECTION 1 SOURCE DE L'USUFRUIT | 146 |
| § 1. Usufruit légal | 146 |
| § 2. Usufruits contractuels | 147 |
| SECTION 2 OBJET DE L'USUFRUIT | 148 |
| § 1. Les biens consommables : le quasi-usufruit | 148 |
| § 2. Les universalités | 149 |
| CHAPITRE 3 Effets de l'usufruit | 150 |
| SECTION 1 SITUATION DE L'USUFRUITIER | 150 |
| § 1. Droits de l'usufruitier | 150 |
| A. Droit d'usage | 151 |
| B. Droit de jouissance | 151 |
| § 2. Obligations de l'usufruitier | 154 |
| A. Obligations antérieures à son entrée en jouissance | 154 |
| B. Obligations postérieures à son entrée en jouissance | 155 |
| SECTION 2 SITUATION DU NU-PROPRIÉTAIRE | 157 |
| § 1. Droits du nu-proprétaire | 157 |
| § 2. Obligations du nu-proprétaire | 158 |
| CHAPITRE 4 Extinction de l'usufruit | 159 |
| SECTION 1 CAUSES D'EXTINCTION DE L'USUFRUIT | 159 |
| § 1. Causes d'extinction liées au caractère temporaire de l'usufruit | 160 |
| § 2. Causes d'extinction liées au caractère réel de l'usufruit .. | 160 |
| § 3. Causes d'extinction liées à la qualification de démembrement de l'usufruit | 161 |
| § 4. Causes d'extinction liées au caractère créateur d'obligations de l'usufruit | 162 |
| SECTION 2 CONSÉQUENCES DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT | 163 |
| § 1. Obligation de restituer la chose | 163 |
| § 2. Obligation de réaliser des comptes | 164 |
| TITRE 2 LES SERVITUDES | 167 |

| | |
|--|-----|
| CHAPITRE 1 Notion de servitude | 168 |
| SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA NOTION DE SERVITUDE | 169 |
| § 1. Pluralité de propriétaires | 169 |
| § 2. Charge imposée au fonds servant | 170 |
| § 3. Utilité pour le fonds dominant | 171 |
| SECTION 2 CARACTÈRES DES SERVITUDES | 173 |
| § 1. Caractère réel | 173 |
| § 2. Caractère accessoire | 174 |
| § 3. Caractère perpétuel | 174 |
| § 4. Caractère indivisible | 174 |
| SECTION 3 CLASSIFICATION DES SERVITUDES | 175 |
| § 1. Servitudes continues et discontinues | 176 |
| § 2. Servitudes apparentes et non apparentes | 177 |
| § 3. Servitudes d'intérêt privé et public | 178 |
| CHAPITRE 2 Régime des servitudes | 180 |
| SECTION 1 MODES D'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES | 180 |
| § 1. Constitution par titre | 181 |
| § 2. Constitution par prescription | 182 |
| § 3. Constitution par destination du père de famille | 183 |
| § 4. Constitution en application d'une obligation légale | 185 |
| A. Les servitudes réciproques | 186 |
| B. Les servitudes unilatérales | 189 |
| SECTION 2 EXERCICE DES SERVITUDES | 192 |
| § 1. Situation du propriétaire du fonds dominant | 193 |
| A. Étendue des droits conférés par la servitude | 193 |
| B. Évolution des droits conférés par la servitude | 194 |
| § 2. Situation du propriétaire du fonds servant | 195 |
| § 3. Protection judiciaire des situations | 196 |
| CHAPITRE 3 Extinction des servitudes | 198 |
| SECTION 1 IMPOSSIBILITÉ D'EXERCICE D'UNE SERVITUDE | 198 |
| SECTION 2 ABSENCE DE PLURALITÉ DE FONDS | 199 |
| § 1. Perte de l'un des fonds | 200 |
| § 2. Confusion | 200 |
| SECTION 3 RENONCIATION À UNE SERVITUDE | 200 |

| | |
|---|-----|
| SECTION 4 NON-USAGE D'UNE SERVITUDE | 201 |
| PARTIE 3 LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE | 205 |
| Titre 1 L'INDIVISION | 207 |
| CHAPITRE 1 Notion d'indivision | 208 |
| SECTION 1 DOMAINE DE L'INDIVISION | 208 |
| SECTION 2 CARACTÈRES DE L'INDIVISION | 210 |
| CHAPITRE 2 Régime de l'indivision | 213 |
| SECTION 1 INDIVISION LÉGALE | 213 |
| § 1. Organisation de la masse indivise | 214 |
| A. Actif de la masse | 214 |
| B. Passif de la masse | 216 |
| § 2. Le fonctionnement de l'indivision | 217 |
| A. Les droits des coïndivisaires | 217 |
| B. La gestion de l'indivision | 220 |
| SECTION 2 INDIVISION CONVENTIONNELLE | 224 |
| § 1. Stabilité de l'indivision conventionnelle | 226 |
| § 2. Organisation de l'indivision conventionnelle | 226 |
| Titre 2 LA COPROPRIÉTÉ | 229 |
| CHAPITRE 1 Domaine d'application du régime légal de la copropriété | 232 |
| SECTION 1 APPLICATION OBLIGATOIRE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ | 232 |
| SECTION 2 APPLICATION FACULTATIVE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ | 234 |
| SECTION 3 APPLICATION IMPOSSIBLE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ | 235 |
| CHAPITRE 2 Régime légal de la copropriété | 237 |
| SECTION 1 L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ | 237 |
| § 1. Le fondement : existence d'un lot de copropriété | 238 |
| A. La notion de partie commune | 238 |
| B. La notion de partie privative | 241 |

| | |
|--|-----|
| C. La notion de lot de copropriété | 241 |
| § 2. L'organisation collective de la copropriété | 243 |
| A. Le règlement de copropriété | 243 |
| B. La gestion de la copropriété | 248 |
| SECTION 2 LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES | 261 |
| § 1. Les droits des copropriétaires | 261 |
| A. Droits sur les parties privatives | 261 |
| B. Droits sur les parties communes | 264 |
| C. Droits sur le lot de copropriété | 266 |
| § 2. Les charges des copropriétaires | 266 |
| A. Répartition des charges | 267 |
| B. Recouvrement des charges | 269 |
| Titre 3 LA MITOYENNETÉ | 273 |
| CHAPITRE 1 Établissement et preuve de la mitoyenneté ... | 275 |
| SECTION 1 ÉTABLISSEMENT DE LA MITOYENNETÉ | 275 |
| § 1. Acquisition de la mitoyenneté | 276 |
| § 2. Extinction de la mitoyenneté | 277 |
| SECTION 2 PREUVE DE LA MITOYENNETÉ | 278 |
| CHAPITRE 2 Régime de la mitoyenneté | 281 |
| SECTION 1 DROITS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS | 281 |
| § 1. Droit d'usage | 282 |
| § 2. Droit d'exhaussement | 282 |
| SECTION 2 OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS | 283 |
| § 1. Interdiction de pratiquer des ouvertures sur la clôture | 283 |
| § 2. Obligation d'entretien et de conservation de la clôture | 284 |
| BIBLIOGRAPHIE | 285 |
| INDEX ALPHABÉTIQUE | 287 |