

DROIT DES BIENS

4^e édition

2009

Sophie Schiller

Professeur à l'Université de Lille 2

DALLOZ

TABLE DES MATIÈRES

ABRÉVIATIONS	V
INTRODUCTION	1
PARTIE PRÉLIMINAIRE LA NOTION DE BIEN	7
TITRE 1 DÉFINITION DE LA NOTION DE BIEN	9
CHAPITRE 1 Définition négative du bien	10
CHAPITRE 2 Définitions positives du bien	14
TITRE 2 DÉTERMINATION DE LA NOTION DE BIEN	19
CHAPITRE 1 Le contenant : le patrimoine	20
SECTION 1. QUALIFICATION DU PATRIMOINE	21
§ 1. Universalité juridique	21
§ 2. Acceptation timide des divisions patrimoniales	22
SECTION 2. CARACTÈRES DU PATRIMOINE	25
§ 1. Théorie de l'unicité	25
§ 2. Critiques de la règle de l'unicité du patrimoine	26
CHAPITRE 2 Le contenu : les différents biens	28
SECTION 1. CLASSIFICATION DES BIENS	31

§ 1. Distinction entre biens mobiliers et biens immobiliers.....	31
A. Critère de distinction.....	31
B. Intérêt de la distinction.....	36
§ 2. Classifications secondaires des biens.....	40
A. Biens appropriables et biens non appropriables.....	41
B. Biens consommables et biens non consommables.....	42
C. Biens fongibles et biens non fongibles.....	42
D. Fruits et produits.....	43
SECTION 2. CLASSIFICATION DES DROITS	44
§ 1. Droits réels et droits personnels.....	45
§ 2. Droits portant sur des objets corporels et droits portant sur des objets incorporels.....	48
 PARTIE 1 LA PROPRIÉTÉ	 49
 TITRE 1 NOTION DE PROPRIÉTÉ	 51
CHAPITRE 1 Définition de la propriété	52
CHAPITRE 2 Composantes de la propriété	57
SECTION 1. DROIT D'USER DE LA CHOSE	57
SECTION 2. DROIT DE JOUIR DE LA CHOSE	58
SECTION 3. DROIT DE DISPOSER DE LA CHOSE	61
§ 1. Limites au droit de céder un bien.....	61
§ 2. Limites au droit de conserver un bien.....	65
CHAPITRE 3 Caractères de la propriété	68
SECTION 1. CARACTÈRE ABSOLU DE LA PROPRIÉTÉ	68
SECTION 2. CARACTÈRE EXCLUSIF DE LA PROPRIÉTÉ	69
SECTION 3. CARACTÈRE PERPÉTUEL DE LA PROPRIÉTÉ	71
CHAPITRE 4 Étendue de la propriété	74
SECTION 1. DIMENSION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	74
§ 1. Délimitation du périmètre de la propriété.....	75
A. Le bornage.....	75
B. La clôture.....	78
C. La représentation cadastrale.....	79

§ 2. Détermination de la hauteur et de la profondeur de la propriété.....	80
A. Propriété du dessus et du dessous.....	80
B. Propriété des eaux.....	82
SECTION 2. RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ	83
§ 1. L'abus de droit.....	84
§ 2. Les inconvénients anormaux de voisinage.....	85
A. Fondement de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage.....	86
B. Application de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage.....	87
TITRE 2 ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ	91
CHAPITRE 1 Acquisition de la propriété par titre	92
SECTION 1. LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ	92
§ 1. Principe du consensualisme.....	93
§ 2. Restrictions au principe du consensualisme.....	94
SECTION 2. LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	95
§ 1. Organisation de la publicité foncière.....	95
§ 2. Effets de la publicité foncière.....	97
CHAPITRE 2 Acquisition de la propriété par occupation	99
SECTION 1. DOMAINE D'APPLICATION DE L'OCCUPATION	99
SECTION 2. RÉGIME DE L'OCCUPATION	100
§ 1. Régime de l'occupation des choses non encore appropriées.....	100
§ 2. Régime de l'occupation des choses plus appropriées.....	101
CHAPITRE 3 Acquisition de la propriété par possession	104
SECTION 1. ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA POSSESSION	105
§ 1. Présence de qualités.....	105
A. Élément matériel.....	106
B. Élément intentionnel.....	108
§ 2. Absence de vices.....	109
A. Vice de discontinuité.....	110
B. Vice de violence.....	110
C. Vice de clandestinité.....	110
D. Vice d'équivoque.....	111

E. Vice de mauvaise foi	111
SECTION 2. LES EFFETS JURIDIQUES DE LA POSSESSION	112
§ 1. En matière mobilière	113
A. Le principe	113
B. Les restrictions au principe	117
§ 2. En matière immobilière	119
A. Régime général de la prescription acquisitive	121
B. Situation particulière du possesseur de bonne foi	125
SECTION 3. PROTECTION DE LA POSSESSION	126
§ 1. Conditions d'ouverture des actions protectrices de la possession	127
§ 2. Régimes des actions protectrices de la possession	128
§ 3. Effets des actions protectrices de la possession	129
CHAPITRE 4 Acquisition de la propriété par accession	130
SECTION 1. ACCESSION NATURELLE	132
SECTION 2. ACCESSION ARTIFICIELLE	132
§ 1. Application des règles de l'accession artificielle aux constructions sur le terrain d'autrui	133
A. Conditions d'application de ce régime	133
B. Description de ce régime	134
§ 2. Non application des règles de l'accession artificielle aux situations d'empiètement	135
TITRE 3 PREUVES DE LA PROPRIÉTÉ	137
CHAPITRE 1 Modes de preuves disponibles	140
CHAPITRE 2 Application des preuves disponibles	142
PARTIE 2 LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE	145
TITRE 1 L'USUFRUIT	147
CHAPITRE 1 Notion d'usufruit	148
SECTION 1. PRÉSENTATION DE L'USUFRUIT	148
§ 1. Définition et caractères de l'usufruit	148
§ 2. Appréciations de cette présentation de l'usufruit	150

A. Appréciation juridique	150
B. Appréciation pratique	150
SECTION 2. DIFFÉRENCES AVEC LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION	152
§ 1. Notion des droits d'usage et d'habitation	152
§ 2. Comparaison des droits d'usage et d'habitation avec l'usufruit	153
CHAPITRE 2 Constitution de l'usufruit	154
SECTION 1. SOURCE DE L'USUFRUIT	154
§ 1. Usufruit légal	154
§ 2. Usufruits contractuels	155
SECTION 2. OBJET DE L'USUFRUIT	156
§ 1. Les biens consommables : le quasiusufruit	156
§ 2. Les universalités	157
CHAPITRE 3 Effets de l'usufruit	158
SECTION 1. SITUATION DE L'USUFRUITIER	158
§ 1. Droits de l'usufruitier	158
A. Droit d'usage	159
B. Droit de jouissance	159
§ 2. Obligations de l'usufruitier	162
A. Obligations antérieures à son entrée en jouissance	162
B. Obligations postérieures à son entrée en jouissance	163
SECTION 2. SITUATION DU NUPROPRIÉTAIRE	165
§ 1. Droits du nupropriétaire	165
§ 2. Obligations du nupropriétaire	166
CHAPITRE 4 Extinction de l'usufruit	168
SECTION 1. CAUSES D'EXTINCTION DE L'USUFRUIT	168
§ 1. Causes d'extinction liées au caractère temporaire de l'usufruit	169
§ 2. Causes d'extinction liées au caractère réel de l'usufruit	169
§ 3. Causes d'extinction liées à la qualification de démembrement de l'usufruit	170
§ 4. Causes d'extinction liées au caractère créateur d'obligations de l'usufruit	171

SECTION 2. CONSÉQUENCES DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT	172
§ 1. Obligation de restituer la chose.....	172
§ 2. Obligation de réaliser des comptes.....	173
TITRE 2 LES SERVITUDES	175
CHAPITRE 1 Notion de servitude	176
SECTION 1. ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA NOTION DE SERVITUDE	177
§ 1. Pluralité de propriétaires.....	177
§ 2. Charge imposée au fonds servant.....	178
§ 3. Utilité pour le fonds dominant.....	179
SECTION 2. CARACTÈRES DES SERVITUDES	181
§ 1. Caractère réel.....	182
§ 2. Caractère accessoire.....	182
§ 3. Caractère perpétuel.....	182
§ 4. Caractère indivisible.....	183
SECTION 3. CLASSIFICATION DES SERVITUDES	183
§ 1. Servitudes continues et discontinues.....	184
§ 2. Servitudes apparentes et non apparentes.....	185
§ 3. Servitudes d'intérêt privé et public.....	186
CHAPITRE 2 Régime des servitudes	188
SECTION 1. MODES D'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES	188
§ 1. Constitution par titre.....	189
§ 2. Constitution par prescription.....	190
§ 3. Constitution par destination du père de famille.....	191
§ 4. Constitution en application d'une obligation légale.....	193
A. Les servitudes réciproques.....	194
B. Les servitudes unilatérales	197
SECTION 2. EXERCICE DES SERVITUDES	201
§ 1. Situation du propriétaire du fonds dominant.....	201
A. Étendue des droits conférés par la servitude.....	201
B. Évolution des droits conférés par la servitude.....	202
§ 2. Situation du propriétaire du fonds servant.....	203
§ 3. Protection judiciaire des situations.....	205
CHAPITRE 3 Extinction des servitudes	207
SECTION 1. IMPOSSIBILITÉ D'EXERCICE D'UNE SERVITUDE	207