

Droit des biens

■ 3^e édition 2010

■ Nadège Reboul-Maupin

Maître de conférences à l'Université de Versailles-Saint-Quentin

Table des matières

Principales abréviations	VII
INTRODUCTION	1
chapitre 1	
Présentation générale du droit des biens	3
section 1	
La notion de « bien »	5
§ 1 Distinction des personnes et des biens	5
A. Personnes	6
B. Biens	6
C. Ni personnes, ni biens : le forage des catégories ?	8
§ 2 Définitions : biens, choses et droits	9
A. Biens et choses	10
B. Biens et droits	10
section 2	
Le patrimoine	13
§ 1 Théorie classique du patrimoine	14
A. Le patrimoine est une universalité de droit	14
B. Le patrimoine est lié à la personne	15
§ 2 Remise en cause de la théorie classique	17
A. Les inconvénients de la théorie classique	17
B. La solution proposée : la théorie du patrimoine d'affectation	17
C. Les subterfuges du droit français	18

chapitre **2**

La classification des biens : les distinctions principales 37

section 1

Distinction des biens meubles et des biens immeubles 39

§ 1 Biens immeubles 41

A. Immeubles par nature 41

B. Immeubles par destination 42

C. Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent 47

§ 2 Biens meubles 48

A. Meubles par nature 49

B. Meubles par anticipation 50

C. Meubles par détermination de la loi 51

§ 3 Différentes causes de la distinction des meubles et des immeubles 52

A. Causes physiques 53

B. Causes économiques 53

section 2

Distinction des biens corporels et des biens incorporels 54

§ 1 Biens corporels 55

§ 2 Biens incorporels 57

chapitre **3**

La classification des biens : les distinctions annexes 81

section 1

Distinctions tenant à l'utilisation des biens 84

§ 1 Biens consommables et biens non consommables 84

A. Critère de la distinction 85

B. Intérêt pratique de la distinction 85

§ 2 Biens fongibles et biens non fongibles 86

A. Critère de la distinction 86

B. Intérêts pratiques de la distinction	86
§ 3 Biens productifs et biens frugifères	87
A. Critère de la distinction	87
B. Intérêts pratiques de la distinction	89
§ 4 Biens dangereux et biens de l'environnement ou biens naturels	89
section 2	
Distinctions tenant à la réunion des biens	90
§ 1 Réunion-addition : le portefeuille de valeurs mobilières	91
§ 2 Réunion-transformation : le fonds de commerce, le fonds agricole et le fonds libéral	91
section 3	
Distinctions tenant à l'appropriation des biens	92
§ 1 Biens privés et biens publics	93
§ 2 Choses non appropriées	94
A. Res communes	95
B. Res nullius	96
C. Res derelictae	97
section 4	
Distinctions tenant à l'identification des biens	98
§ 1 Biens élémentaires et biens complexes	98
§ 2 Biens objectifs et biens subjectifs	98
§ 3 Biens durables et biens précaires	99
§ 4 Biens uniques et biens duplicables	99
chapitre 4	
Les droits portant sur les biens	109
section 1	
Distinction du droit réel et du droit personnel	111
§ 1 La distinction classique	111

A. Différence de nature	112
B. Différence de régime	112
§ 2 Les objections doctrinales	113
A. Théories classiques	113
B. Théories modernes	115
§ 3 Existe-t-il un <i>numerus clausus</i> des droits réels ?	117
A. Influence de la volonté privée dans la création de nouveaux droits réels	117
B. Exemple du droit au bail : à mi-chemin entre droit réel et droit personnel ?	119
section 2	
Classification des droits réels	121
§ 1 Droits réels principaux	121
§ 2 Droits réels accessoires	122
section 3	
Présentation du droit réel et du droit personnel :	
propositions du projet de réforme du droit des biens	123
§ 1 Définition : droit réel – droit personnel	123
§ 2 Abandon de la distinction entre droit réel principal et droit réel accessoire	124
§ 3 Question du <i>numerus clausus</i> des droits réels	124
chapitre 5	
La propriété : relation de droit entre les personnes et les biens	143
section 1	
Notion de « propriété »	145
§ 1 Notion de « propriété » avant le Code civil	146
A. Des origines du droit de propriété à la Révolution	146
B. À partir de la Révolution	147
§ 2 Notion de « propriété » par le Code civil	147
§ 3 Extension de la notion de « propriété » après le Code civil	148
A. Protection de l'intérêt général	149
B. Renaissance de la propriété collective	150

C. Évolution de la propriété mobilière	151
D. Extension de la propriété	151
E. Protections judiciaire, constitutionnelle et européenne de la propriété	151
section 2	
Attributs de la propriété	154
§ 1 Droit d'usage (<i>usus</i>)	154
§ 2 Droit de jouissance (<i>fructus</i>)	155
§ 3 Droit de disposer (<i>abusus</i>)	158
section 3	
Caractères de la propriété	160
§ 1 Caractère absolu	161
§ 2 Caractère perpétuel	162
A. La transmissibilité du droit de propriété	163
B. L'imprescriptibilité du droit de propriété	163
C. La durée du droit de propriété	164
§ 3 Caractère exclusif	165
chapitre 6	
La possession : relation de fait entre les personnes et les biens	187
section 1	
Définition de la possession	190
§ 1 Éléments constitutifs de la possession	190
A. Élément matériel : le <i>corpus</i>	190
B. Élément psychologique : l' <i>animus</i>	192
§ 2 Possession et détention précaire	194
section 2	
Qualités de la possession	196
§ 1 Possession utile	196
A. Continue	197

B. Paisible	197
C. Publique	198
D. Non équivoque	198
§ 2 Possession de bonne foi et possession de mauvaise foi	199
section 3	
Effets juridiques de la possession	200
§ 1 Effet probatoire de la possession	201
§ 2 Effet acquisitif de la possession	201
A. Effet acquisitif de la possession utile	201
B. Effet acquisitif de la possession utile et de bonne foi	202
§ 3 Protection de la possession	203
A. Diversité des actions possessoires	203
B. Bénéficiaires de l'action	205
C. Régime procédural des actions possessoires	205
D. Projet de réforme du droit des biens : vers une mort annoncée des actions possessoires ?	208
chapitre 7	
L'exercice du droit de propriété	221
section 1	
Limitations générales d'origine prétorienne	223
§ 1 Abus du droit de propriété	223
A. Débat doctrinal	224
B. Solution jurisprudentielle	225
§ 2 Inconvénients anormaux de voisinage	226
A. Fondement de la théorie des inconvénients anormaux de voisinage	226
B. Domaine d'application de la théorie des inconvénients anormaux de voisinage	230
C. Condition de mise en œuvre de la théorie des inconvénients anormaux de voisinage	237
D. Sanction judiciaire de la théorie des inconvénients anormaux de voisinage	240

section **2**

Limitations spéciales d'origine textuelle	243
§ 1 Restrictions liées à la situation du bien	244
A. Bornage	244
B. Clôture	246
§ 2 Restrictions liées à la jouissance ou à la conservation des biens	247
A. Limitations liées à la jouissance des biens	248
B. Limitations liées à la conservation des biens	249

chapitre **8**

L'acquisition de la propriété **275**

section **1**

Acquisition dérivée de la propriété	277
§ 1 Acquisition de la propriété par acte unilatéral	277
§ 2 Acquisition de la propriété par convention	278
A. Principe d'instantanéité du transfert de propriété	278
B. Tempéraments	279

section **2**

Acquisition originaire de la propriété	280
§ 1 Acquisition de la propriété par occupation	280
A. Occupation des meubles non encore appropriés	281
B. Occupation des meubles ayant cessé d'être appropriés	281
§ 2 Acquisition de la propriété par accession	282
A. Accession mobilière	283
B. Accession immobilière	283
C. Appréhension de l'accession mobilière et immobilière par le projet de réforme du droit des biens	288

section **3**

Acquisition de la propriété par l'effet d'une possession utile	289
---	------------

§ 1	Possession et acquisition de la propriété mobilière	289
§ 2	Possession et acquisition de la propriété immobilière : la prescription acquisitive	293
A.	Condition de la prescription acquisitive	293
B.	Effets de la prescription acquisitive	298
c h a p i t r e 9		
La preuve et la protection de la propriété		315
s e c t i o n 1		
Preuve de la propriété mobilière		317
§ 1	Situation du possesseur ayant acquis <i>a domino</i>	318
§ 2	Situation du possesseur ayant acquis <i>a non domino</i>	319
s e c t i o n 2		
Preuve de la propriété immobilière		319
§ 1	Objet de la preuve	320
§ 2	Charge de la preuve	320
§ 3	Modes de preuve	321
§ 4	Conflits entre les différents modes de preuve	322
s e c t i o n 3		
Protection de la propriété		323
§ 1	Action en revendication de la propriété mobilière	323
§ 2	Action en revendication de la propriété immobilière	324
c h a p i t r e 10		
La propriété démembrée, créatrice de droits portant sur un seul bien : usufruit et droits réels voisins de l'usufruit		339
s e c t i o n 1		
Usufruit		342
§ 1	Constitution de l'usufruit	343

A. Objet de l'usufruit	344
B. Sources de l'usufruit	346
5.2 Pouvoirs de l'usufruitier et du nu-propiétaire	347
A. Droits et obligations de l'usufruitier	348
B. Droits et obligations du nu-propiétaire	354
C. Projet de réforme du droit des biens : vers des rapports solidaires entre usufruitier et nu-propiétaire !	355
5.3 Extinction de l'usufruit	356
A. Causes d'extinction de l'usufruit	356
B. Effets de l'extinction de l'usufruit	358
section 2	
Droits réels voisins de l'usufruit	359
5.1 Les droits d'usage et d'habitation	360
A. Présentation des droits d'usage et d'habitation	360
B. Étendue des droits d'usage et d'habitation	360
C. Régime des droits d'usage et d'habitation	361
5.2 Les droits de superficie	362
A. Définition des droits de superficie	362
B. Acquisition des droits de superficie par titre ou prescription	363
C. Régime des droits de superficie	363
chapitre 11	
La propriété démembrée, créatrice d'un rapport d'interdépendance entre plusieurs biens immobiliers : les servitudes	379
section 1	
Notion de « servitude »	383
5.1 Éléments constitutifs de la servitude	383
A. Nécessité de deux ou plusieurs fonds	383
B. Propriétaires distincts	384
C. Affectation d'un fonds à un autre	385
5.2 Caractères de la servitude	387

A. Caractère réel et immobilier	387
B. Caractère accessoire	387
C. Caractère perpétuel	387
D. Caractère indivisible	387

section **2**

Classification des servitudes 388

§ 1 Classification des servitudes selon leur source	388
A. Constitution naturelle	388
B. Constitution par l'autorité de la loi	389
C. Constitution conventionnelle	393
D. Constitution par le juge	393
§ 2 Classification des servitudes selon leur mode d'exercice	394
A. Servitudes continues et servitudes discontinues	394
B. Servitudes apparentes et servitudes non apparentes	394
C. Servitudes positives et servitudes négatives	395

section **3**

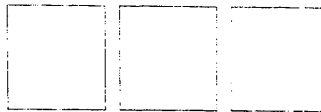
Régime juridique des servitudes 395

§ 1 Modes d'établissement des servitudes	395
A. Établissement par titre	396
B. Établissement par usucapion	397
C. Établissement par destination du père de famille	397
§ 2 Exercice des servitudes	399
A. Fixité de la servitude	399
B. Usage de la servitude	401
C. Protection judiciaire de la servitude	402
§ 3 Extinction des servitudes	404
A. Impossibilité d'exercice	404
B. Non-usage trentenaire	405
C. Confusion	406

D. Perte de l'un des fonds	406
E. Renonciation	406
c h a p i t r e 12	
Les propriétés collectives	423
s e c t i o n 1	
Formes d'indivision	426
§ 1 Indivision ordinaire	426
A. Éléments constitutifs de la masse indivise	428
B. Gestion de l'indivision	430
§ 2 Mitoyenneté	439
A. Nature juridique de la mitoyenneté	439
B. Acquisition et perte de la mitoyenneté	440
C. Preuve de la mitoyenneté	442
D. Droits et obligations des propriétaires mitoyens	442
s e c t i o n 2	
Copropriété des immeubles bâtis	444
§ 1 Distinction de la copropriété et de la multipropriété	445
§ 2 Domaine d'application de la copropriété	446
A. Immeubles obligatoirement soumis au régime légal de la copropriété	446
B. Immeubles facultativement soumis au régime légal de la copropriété	447
§ 3 Organisation de la copropriété	447
A. Règlement de copropriété	448
B. Organes de la copropriété : syndicat des copropriétaires, syndic, conseil syndical	450
§ 4 Droits des copropriétaires	456
A. Droit sur le lot de copropriété	457
B. Droit sur les parties privatives	457
C. Droit sur les parties communes	458

Bibliographie générale	512
Index alphabétique	513
Table des matières	523
Table des compléments pédagogiques	535

Table des compléments pédagogiques



Mémo (résumé du cours), Quid (définitions qui renvoient aux numéros de paragraphe du cours), Document(s), Biblio, Quiz (Test de connaissances), Sujet(s) corrigé(s), Sujets terminaux.

chapitre ☐ ☐ **1**

Présentation générale du droit des biens

26 à 35

chapitre ☐ ☐ **2**

La classification des biens : les distinctions principales

59 à 80

chapitre ☐ ☐ **3**

La classification des biens : les distinctions annexes

100 à 108

chapitre ☐ ☐ **4**

Les droits portant sur les biens

125 à 142

chapitre ☐ ☐ **5**

La propriété : relation de droit entre les personnes et les biens

168 à 185

chapitre ☐ ☐ **6**

La possession : relation de fait entre les personnes et les biens

209 à 220

chapitre ☐ ☐ **7**

L'exercice du droit de propriété

252 à 273

chapitre ☐ ☐ **8**

L'acquisition de la propriété

301 à 314

chapitre ☐ ☐ **9**

La preuve et la protection de la propriété 327 à 338

chapitre ☐ ☐ **10**

La propriété démembreée, créatrice de droits portant sur un seul bien :
usufruit et droits réels voisins de l'usufruit 365 à 378

chapitre ☐ ☐ **11**

La propriété démembreée, créatrice d'un rapport d'interdépendance
entre plusieurs biens immobiliers : les servitudes 407 à 422

chapitre ☐ ☐ **12**

Les propriétés collectives 460 à 475

sujets terminaux 476 à 511

Cet ouvrage a été composé
par IGS-CP à L'Isle-d'Espagnac (16)

708982 (I) (3,5) CSB - G 80 g - IGS - PAG
Achevé d'imprimer en août 2010
Dépôt légal : septembre 2010
Imprimé en France par I.M.E.