

DROIT DES BIENS

5^e édition

2011

Sophie Schiller

Professeur à l'Université Paris-Dauphine

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 des divisions patrimoniales	22
 SECTION 2 CARACTÈRES DU PATRIMOINE	 28
§ 1. Théorie de l'unicité	28
§ 2. Critiques de la règle de l'unicité du patrimoine	29

CHAPITRE 2 Le contenu : les différents biens	31
SECTION 1 CLASSIFICATION DES BIENS	34
§ 1. Distinction entre biens mobiliers et biens immobiliers	34
A. Critère de distinction	34
B. Intérêt de la distinction	39
§ 2. Classifications secondaires des biens	43
A. Biens appropriables et biens non appropriables	44
B. Biens consommables et biens non consommables	45
C. Biens fongibles et biens non fongibles	45
D. Fruits et produits	46
SECTION 2 CLASSIFICATION DES DROITS	47
§ 1. Droits réels et droits personnels	48
§ 2. Droits portant sur des objets corporels et droits portant sur des objets incorporels	51
PREMIÈRE PARTIE LA PROPRIÉTÉ	53
TITRE 1 NOTION DE PROPRIÉTÉ	55
CHAPITRE 1 Définition de la propriété	56
CHAPITRE 2 Composantes de la propriété	61
SECTION 1 DROIT D'USER DE LA CHOSE	62
SECTION 2 DROIT DE JOUIR DE LA CHOSE	62
SECTION 3 DROIT DE DISPOSER DE LA CHOSE	65
§ 1. Limites au droit de céder un bien	66
§ 2. Limites au droit de conserver un bien	69
CHAPITRE 3 Caractères de la propriété	73
SECTION 1 CARACTÈRE ABSOLU DE LA PROPRIÉTÉ	73
SECTION 2 CARACTÈRE EXCLUSIF DE LA PROPRIÉTÉ	74
SECTION 3 CARACTÈRE PERPÉTUEL DE LA PROPRIÉTÉ	76
CHAPITRE 4 Étendue de la propriété	79
SECTION 1 DIMENSION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	79
§ 1. Délimitation du périmètre de la propriété	80
A. Le bornage	80

B. La clôture	83
C. La représentation cadastrale	84
§ 2. Détermination de la hauteur et de la profondeur de la propriété	85
A. Propriété du dessus et du dessous	85
B. Propriété des eaux	87
SECTION 2 RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ	88
§ 1. L'abus de droit	89
§ 2. Les inconvénients anormaux de voisinage	90
A. Fondement de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage	91
B. Application de l'interdiction des inconvénients anormaux du voisinage	92
TITRE 2 ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ	97
CHAPITRE 1 Acquisition de la propriété par titre	98
SECTION 1 LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ	98
§ 1. Principe du consensualisme	99
§ 2. Restrictions au principe du consensualisme	100
SECTION 2 LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	101
§ 1. Organisation de la publicité foncière	101
§ 2. Effets de la publicité foncière	103
CHAPITRE 2 Acquisition de la propriété par occupation	106
SECTION 1 DOMAINE D'APPLICATION DE L'OCCUPATION	106
SECTION 2 RÉGIME DE L'OCCUPATION	107
§ 1. Régime de l'occupation des choses non encore appropriées	107
§ 2. Régime de l'occupation des choses plus appropriées	108
CHAPITRE 3 Acquisition de la propriété par possession	111
SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA POSSESSION	112
§ 1. Présence de qualités	112
A. Élément matériel	113
B. Élément intentionnel	115

§ 2. Absence de vices.....	116
A. Vice de discontinuité.....	117
B. Vice de violence.....	117
C. Vice de clandestinité.....	118
D. Vice d'équivoque.....	118
E. Vice de mauvaise foi.....	118
SECTION 2 LES EFFETS JURIDIQUES DE LA POSSESSION	119
§ 1. En matière mobilière.....	120
A. Le principe.....	121
B. Les restrictions au principe.....	125
§ 2. En matière immobilière.....	127
A. Régime général de la prescription acquisitive.....	128
B. Situation particulière du possesseur de bonne foi.....	132
SECTION 3 PROTECTION DE LA POSSESSION	134
§ 1. Conditions d'ouverture des actions protectrices de la possession.....	135
§ 2. Régimes des actions protectrices de la possession.....	136
§ 3. Effets des actions protectrices de la possession.....	136
CHAPITRE 4 Acquisition de la propriété par accession	138
SECTION 1 ACCESSION NATURELLE	140
SECTION 2 ACCESSION ARTIFICIELLE	140
§ 1. Application des règles de l'accession artificielle aux constructions sur le terrain d'autrui.....	141
A. Conditions d'application de ce régime.....	141
B. Description de ce régime.....	142
§ 2. Non application des règles de l'accession artificielle aux situations d'empiètement.....	143
TRE 3 PREUVES DE LA PROPRIÉTÉ	147
CHAPITRE 1 Modes de preuves disponibles	150
CHAPITRE 2 Application des preuves disponibles	152

DEUXIÈME PARTIE LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE	155
TITRE 1 L'USUFRUIT	157
CHAPITRE 1 Notion d'usufruit	158
SECTION 1 PRÉSENTATION DE L'USUFRUIT	158
§ 1. Définition et caractères de l'usufruit	158
§ 2. Appréciations de cette présentation de l'usufruit.....	160
A. Appréciation juridique	160
B. Appréciation pratique	160
SECTION 2 DIFFÉRENCES AVEC LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION	162
§ 1. Notion des droits d'usage et d'habitation	162
§ 2. Comparaison des droits d'usage et d'habitation avec l'usufruit	163
CHAPITRE 2 Constitution de l'usufruit	164
SECTION 1 SOURCE DE L'USUFRUIT	164
§ 1. Usufruit légal.....	164
§ 2. Usufruits contractuels.....	165
SECTION 2 OBJET DE L'USUFRUIT	166
§ 1. Les biens consommables : le quasi-usufruit	166
§ 2. Les universalités.....	167
CHAPITRE 3 Effets de l'usufruit	168
SECTION 1 SITUATION DE L'USUFRUITIER	168
§ 1. Droits de l'usufruitier	168
A. Droit d'usage.....	169
B. Droit de jouissance	169
§ 2. Obligations de l'usufruitier	172
A. Obligations antérieures à son entrée en jouissance.....	172
B. Obligations postérieures à son entrée en jouissance.....	173
SECTION 2 SITUATION DU NU-PROPRIÉTAIRE	175
§ 1. Droits du nu-proprétaire	175
§ 2. Obligations du nu-proprétaire	176

CHAPITRE 4 Extinction de l'usufruit	178
SECTION 1 CAUSES D'EXTINCTION DE L'USUFRUIT	178
§ 1. Causes d'extinction liées au caractère temporaire de l'usufruit	179
§ 2. Causes d'extinction liées au caractère réel de l'usufruit.....	179
§ 3. Causes d'extinction liées à la qualification de démembrement de l'usufruit	180
§ 4. Causes d'extinction liées au caractère créateur d'obligations de l'usufruit	181
SECTION 2 CONSÉQUENCES DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT	182
§ 1. Obligation de restituer la chose	182
§ 2. Obligation de réaliser des comptes.....	183
TITRE 2 LES SERVITUDES	185
CHAPITRE 1 Notion de servitude	186
SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA NOTION DE SERVITUDE	187
§ 1. Pluralité de propriétaires	187
§ 2. Charge imposée au fonds servant.....	188
§ 3. Utilité pour le fonds dominant	189
SECTION 2 CARACTÈRES DES SERVITUDES	191
§ 1. Caractère réel.....	192
§ 2. Caractère accessoire.....	192
§ 3. Caractère perpétuel.....	192
§ 4. Caractère indivisible.....	193
SECTION 3 CLASSIFICATION DES SERVITUDES	193
§ 1. Servitudes continues et discontinues	194
§ 2. Servitudes apparentes et non apparentes.....	195
§ 3. Servitudes d'intérêt privé et public.....	196
CHAPITRE 2 Régime des servitudes	198
SECTION 1 MODES D'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES	198
§ 1. Constitution par titre	199
§ 2. Constitution par prescription.....	200
§ 3. Constitution par destination du père de famille.....	201

§ 4. Constitution en application d'une obligation légale	203
A. Les servitudes réciproques	204
B. Les servitudes unilatérales	207
SECTION 2 EXERCICE DES SERVITUDES	211
§ 1. Situation du propriétaire du fonds dominant	211
A. Étendue des droits conférés par la servitude	212
B. Évolution des droits conférés par la servitude	213
§ 2. Situation du propriétaire du fonds servant	214
§ 3. Protection judiciaire des situations	215
CHAPITRE 3 Extinction des servitudes	218
SECTION 1 IMPOSSIBILITÉ D'EXERCICE D'UNE SERVITUDE	218
SECTION 2 ABSENCE DE PLURALITÉ DE FONDS	219
§ 1. Perte de l'un des fonds	220
§ 2. Confusion	220
SECTION 3 RENONCIATION À UNE SERVITUDE	221
SECTION 4 NON-USAGE D'UNE SERVITUDE	222
TROISIÈME PARTIE LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE	225
TITRE 1 L'INDIVISION	227
CHAPITRE 1 Notion d'indivision	228
SECTION 1 DOMAINE DE L'INDIVISION	228
SECTION 2 CARACTÈRES DE L'INDIVISION	230
CHAPITRE 2 Régime de l'indivision	233
SECTION 1 INDIVISION LÉGALE	233
§ 1. Organisation de la masse indivise	234
A. Actif de la masse	234
B. Passif de la masse	236
§ 2. Le fonctionnement de l'indivision	237
A. Les droits des coïndivisaires	238
B. La gestion de l'indivision	240

SECTION 2 INDIVISION CONVENTIONNELLE	245
§ 1. Stabilité de l'indivision conventionnelle.....	246
§ 2. Organisation de l'indivision conventionnelle.....	247
TITRE 2 LA COPROPRIÉTÉ	249
CHAPITRE 1 Domaine d'application du régime légal de la copropriété	252
SECTION 1 APPLICATION OBLIGATOIRE DU RÉGIME LÉGAL DE LA COPROPRIÉTÉ	252
SECTION 2 APPLICATION FACULTATIVE DU RÉGIME LÉGAL DE LA COPROPRIÉTÉ	254
SECTION 3 APPLICATION IMPOSSIBLE DU RÉGIME LÉGAL DE LA COPROPRIÉTÉ	256
CHAPITRE 2 Régime légal de la copropriété	258
SECTION 1 L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ	258
§ 1. Le fondement : existence d'un lot de copropriété.....	259
A. La notion de partie commune.....	259
B. La notion de partie privative	262
C. La notion de lot de copropriété.....	263
§ 2. L'organisation collective de la copropriété	264
A. Le règlement de copropriété.....	264
B. La gestion de la copropriété.....	269
SECTION 2 LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES	284
§ 1. Les droits des copropriétaires	284
A. Droits sur les parties privatives	284
B. Droits sur les parties communes	287
C. Droits sur le lot de copropriété.....	289
§ 2. Les charges des copropriétaires.....	290
A. Répartition des charges.....	290
B. Recouvrement des charges.....	292
TITRE 3 LA MITOYENNETÉ	295
CHAPITRE 1 Établissement et preuve de la mitoyenneté	297
SECTION 1 ÉTABLISSEMENT DE LA MITOYENNETÉ	297
§ 1. Acquisition de la mitoyenneté.....	297

§ 2. Extinction de la mitoyenneté.....	299
SECTION 2 PREUVE DE LA MITOYENNETÉ	300
CHAPITRE 2 Régime de la mitoyenneté	303
SECTION 1 DROITS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS	303
§ 1. Droit d'usage	303
§ 2. Droit d'exhaussement	304
SECTION 2 OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS	305
§ 1. Interdiction de pratiquer des ouvertures sur la clôture	305
§ 2. Obligation d'entretien et de conservation de la clôture	306
BIBLIOGRAPHIE	307
INDEX ALPHABÉTIQUE	309