

Droit civil

Les biens

GÉRARD CORNU

Professeur émérite de l'Université
de Paris II (Panthéon-Assas)
Doyen honoraire
de la Faculté de Droit de Poitiers

13^e édition

Montchrestien

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION		1
TITRE PRÉLIMINAIRE	LES NOTIONS FONDAMENTALES DU DROIT PATRIMONIAL	5
CHAPITRE I	LE PATRIMOINE	7
SECTION I	Le patrimoine dans la théorie juridique	8
§ 1	Conception de base	8
A	Le patrimoine envisagé dans ses éléments	8
a)	Classification des éléments du patrimoine	9
b)	Caractères des éléments du patrimoine	9
B	Le patrimoine considéré dans son ensemble	10
a)	1 ^{re} proposition. Le patrimoine est l'émanation de la personne	10
b)	2 ^e proposition. Le patrimoine constitue une universalité de droit	11
§ 2	Considérations d'appoint	12
A	Concessions françaises à la théorie objective du patrimoine	12
B	Importance croissante de valeurs marginales	14
SECTION II	Le patrimoine dans la conjoncture économique et sociale	16
§ 1	Le patrimoine des personnes morales	16
A	Secteur industriel et commercial	17
B	Secteur agricole	17
C	Secteur immobilier	17
§ 2	Le patrimoine des personnes physiques	17
A	Facteurs d'évolution	18
a)	Attrait des biens de consommation	18
b)	Importance du capital-logement (spécialement celle du logement familial)	18
c)	Importance du capital-travail	18
d)	« Financiarisation » du patrimoine	19
B	Conséquences de l'évolution	20
a)	Conséquences économiques	20
b)	Conséquences familiales	20
c)	Conséquences juridiques	21
CHAPITRE II	LES BIENS ET LES DROITS DU PATRIMOINE	23
SECTION I	Classification des biens	23
§ 1	Distinction des meubles et des immeubles	23
A	Tableau de la distinction	23
a)	Les immeubles	23
b)	Les meubles	28
B	Critères de la distinction	30

	a) Critères de la distinction des meubles et des immeubles corporels	31
	b) Critères de la distinction des meubles et des immeubles incorporels	32
	C. Intérêts de la distinction	33
	a) Tableau traditionnel des différences	33
	b) Mise au point	35
§ 2	Distinctions complémentaires	37
A	Distinctions principalement fondées sur la nature des choses	38
	a) Biens consommables et biens non-consommables	38
	b) Biens fongibles et corps certains	39
	c) Biens simples et biens composés	41
B	Distinctions principalement fondées sur la valeur des choses	43
	a) Biens de capitalisation et biens de consommation	43
	b) Fruits et produits	44
C	Distinctions fondées sur les rapports des choses avec ceux qui les possèdent	46
	a) Les biens marqués d'une affectation personnelle (ou familiale)	46
	b) Les biens soustraits à l'appropriation individuelle	47
	c) Les biens culturels	47
SECTION II	Distinction des droits réels et des droits personnels	49
§ 1	Analyse fondamentale	49
A	L'opposition de structure	50
	a) Le droit réel	50
	b) Le droit personnel	51
B	La différenciation des attributs	51
§ 2	Observations complémentaires	53
A	Recherches doctrinales	53
B	Compléments positifs	54

PREMIÈRE PARTIE	THÉORIE GÉNÉRALE DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE	57
TITRE I	RAPPORTS ÉLÉMENTAIRES ENTRE PERSONNES ET BIENS	59
CHAPITRE I	LE DROIT DE PROPRIÉTÉ	61
SECTION I	Nature juridique de la propriété	66
§ 1	Analyse positive des attributs du droit de propriété	66
A	Pouvoirs expressément consacrés par l'article 544	67
	a) Le droit de jouir des choses (jouissance)	67
	b) Le droit de disposer des choses (disposition)	67
B	Pouvoirs nécessairement impliqués par l'article 544 du code civil	69
	a) Le droit d'usage (jus utendi)	69
	b) Le droit d'aménagement	70
	c) Le pouvoir d'administration (gestion)	70
§ 2	Synthèse doctrinale des caractères de la propriété	70
A	Absolutisme du droit de propriété	71
B	Exclusivité du droit de propriété	71
	a) Exclusivité à l'égard des tiers	72
	b) Exclusivité à l'égard de l'État	75
C	Perpétuité du droit de propriété	76
	a) La propriété, droit héréditaire	76
	b) La propriété, droit imprescriptible	76
	c) La propriété, droit inviolable	77

	d) Limites naturelles	78
SECTION II	Vie du droit de propriété	78
§ 1	La vie non contentieuse du droit de propriété	79
A	Tableau des différents modes d'acquisition de la propriété	79
a)	L'acquisition originaire de la propriété	79
b)	La transmission de la propriété	82
B	Le transfert conventionnel de propriété	83
a)	Le principe du consensualisme	84
b)	Les limites du consensualisme	85
§ 2	Le contentieux de la propriété	87
A	La protection des tiers contre les dommages résultant de l'exercice du droit de propriété	87
a)	Les assises doctrinales de la théorie de l'abus du droit	88
b)	Les solutions jurisprudentielles ou la double construction prétorienne de l'abus du droit de propriété et des inconvénients anormaux de voisinage	89
B	La protection de la propriété privée contre les atteintes des tiers	97
a)	Les atteintes matérielles à la propriété	98
b)	Les atteintes juridiques à la propriété	99
c)	Observations complémentaires	99
CHAPITRE II	LA POSSESSION	103
SECTION I	Notion de possession	104
§ 1	Éléments constitutifs de la possession	104
A	Détermination des éléments constitutifs	104
a)	Définitions de base	104
b)	Observations d'appoint	106
B	Portée respective des éléments de la possession	107
a)	1 ^{re} proposition – Les deux éléments sont-ils nécessaires ?	108
b)	2 ^e proposition – Les deux éléments sont-ils suffisants ?	108
§ 2	Qualités ou vices de la possession	109
A	Qualités ou vices concernant plus spécialement l'élément corporel de la possession	110
a)	Possession continue ou discontinue	110
b)	Possession paisible ou violente	111
c)	Possession publique ou clandestine	111
B	Qualités ou vices affectant la possession dans ses aspects juridiques et psychologiques	111
a)	Possession équivoque ou non équivoque	111
b)	Possession de bonne ou de mauvaise foi	112
SECTION II	Effets de la possession	113
§ 1	Tableau des effets de la possession	114
A	Effet de toute possession (fût-elle vicieuse et de mauvaise foi)	114
B	Effets de la possession utile (fût-elle de mauvaise foi)	114
a)	Prescription trentenaire	115
b)	Protection possessoire	115
C	Effets de la possession utile et de bonne foi	115
a)	La bonne foi facilite l'acquisition de la propriété	115
b)	La possession de bonne foi fonde l'acquisition des fruits par le possesseur	116
§ 2	L'attribution des fruits au possesseur de bonne foi	116
A	Le bienfait de la loi	116
a)	Situation rigoureuse du possesseur de mauvaise foi	116

	b) Situation avantageuse du possesseur de bonne foi	117
B	Le bénéficiaire de l'article 549	118
	a) La base objective de la bonne foi	119
	b) L'élément subjectif de la bonne foi	119
TITRE II	RAPPORTS COMPLEXES	121
CHAPITRE I	LA DÉTENTION PRÉCAIRE	123
SECTION I	Notion de détention précaire	123
§ 1	Éléments de la détention précaire	123
	A Pouvoir de fait : la détention précaire suppose une maîtrise effective	124
	B Pouvoir de droit : la maîtrise s'exerce en vertu d'un titre	124
	C Obligation de restitution : le titre de la détention est précaire	125
§ 2	Comparaison de la détention précaire et de la possession	126
	A Point commun : pouvoir de fait	126
	B Première différence : pouvoir brut ou existence d'un titre	126
	C Autre différence : prétention à la propriété ou reconnaissance du droit du propriétaire	127
SECTION II	Régime de la détention précaire	127
§ 1	Précarité de la détention	127
	A Situation du détenteur précaire relativement au propriétaire	128
	a) Exclusion de la prescription acquisitive	128
	b) Exclusion de la protection possessoire	128
	B Situation du détenteur précaire à l'égard des tiers	129
	a) Initiative prétorienne : octroi de la réintégration	129
	b) Consécration et extension légale généralisation de la protection possessoire	129
§ 2	Transformation de la détention précaire	130
	A Principe d'immutabilité	130
	a) Exclusion de l'interversion autonome	130
	b) Caractère héréditaire de la précarité	130
	B Tempéraments	131
	a) Transmission à titre particulier	131
	b) Interversion de titre	131
CHAPITRE II	LA COPROPRIÉTÉ	133
SECTION I	Structure élémentaire de la copropriété	133
§ 1	Système concurrentiel	133
	A Base matérielle de la copropriété : une chose commune en son entier	134
	B Structure juridique de la copropriété : une pluralité de droits de même nature	134
§ 2	Secteur fractionnel	135
SECTION II	Diverses espèces de copropriété	136
§ 1	L'indivision ordinaire	136
	A Le maintien de l'indivision	138
	a) Le maintien conventionnel	138
	b) Le maintien judiciaire	138
	B L'organisation de l'indivision	139
	a) L'organisation conventionnelle	139
	b) L'organisation légale	140
	C Le mandat à effet posthume	143
§ 2	La copropriété perpétuelle	144
	A Objet	144

	B Destination	144
	C Organisation	145
	§ 3 La copropriété des immeubles bâtis (loi du 10 juillet 1965)	145
CHAPITRE III	L'usufruit	147
SECTION I	L'état de démembrement de la propriété grevée d'usufruit	149
§ 1	Vue d'ensemble du démembrement	149
A	Analyse intrinsèque de l'usufruit	150
a)	Droit distinct	150
b)	Droit réel	150
c)	Droit temporaire	151
d)	Droit purement personnel	152
B	Rapports de l'usufruit et de la nue-propriété	152
a)	Rapports de droit	152
b)	Rapports d'intérêts	154
§ 2	Mise en œuvre du démembrement	155
A	La jouissance de l'usufruitier	155
a)	Les droits de l'usufruitier	155
b)	Les obligations de l'usufruitier en contrepartie de la jouissance	158
B	La réserve de la nue-propriété	161
a)	Le droit d'action individuelle du nu-propriétaire	161
b)	La participation du nu-propriétaire, avec l'usufruitier, aux décisions qui exigent leur commun accord	162
SECTION II	Les étapes du démembrement de la propriété	164
§ 1	La constitution de l'usufruit	164
A	Les modes d'établissement de l'usufruit	164
B	L'ouverture de l'usufruit	165
a)	Obligations	165
b)	Droits	166
§ 2	La charge de conserver la substance	166
A	Le modèle abstrait du bon père de famille	167
B	Le modèle concret du propriétaire	167
§ 3	La reconstitution de la pleine propriété	168
A	Causes d'extinction de l'usufruit	168
a)	Extinction normale	168
b)	Extinction volontaire	169
c)	Extinction accidentelle	169
B	Conséquences de l'extinction de l'usufruit	170
a)	Compte des fruits	170
b)	État de la chose grevée d'usufruit	170
SECTION III	L'usage et l'habitation	171
CHAPITRE IV	LA JOUISSANCE À TEMPS PARTAGÉ (EX PSEUDO-MULTIPROPRIÉTÉ)	175
SECTION I	Le système d'ensemble	176
§ 1	La société	177
A	La propriété	177
B	L'organisation et le fonctionnement	177
§ 2	Les associés	178
A	Les parts sociales	178
B	Les charges financières	178
SECTION II	Le droit de séjour	179
§ 1	Attributs du droit de jouissance	179

§ 2 Détermination du séjour dans l'espace	179
§ 3 Détermination du séjour dans le temps	180

DEUXIÈME PARTIE DIVERSES SORTES DE PROPRIÉTÉS CONSIDÉRÉES SOUS LE RAPPORT DE L'OBJET AUQUEL ELLES S'APPLIQUENT		181
TITRE I	LE DROIT IMMOBILIER	183
SOUS-TITRE I	LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	185
CHAPITRE I	LE RÉGIME FONCIER	187
SECTION PRÉLIMINAIRE	L'intervention étatique en matière de propriété foncière	188
§ 1	Les instruments juridiques de la politique d'aménagement (au regard du droit objectif)	190
A	Les directives d'aménagement	190
a)	Les directives territoriales d'aménagement (D.A.T.)	190
b)	Les directives de protection et de mise en valeur des paysages	190
B	Les schémas territoriaux	191
a)	Les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)	191
b)	Les schémas de mise en valeur de la mer	191
C	Les documents d'urbanisme locaux	191
§ 2	L'incidence des règles d'aménagement sur la propriété foncière (au regard du droit subjectif)	191
A	Les atteintes classiques	192
a)	L'expropriation pour cause d'utilité publique	192
b)	L'occupation temporaire	192
c)	Les servitudes	192
B	Les restrictions spécifiques	193
a)	Restrictions au droit de disposer dans son aspect matériel	193
b)	Restrictions au droit de disposer dans son aspect juridique	193
SECTION I	L'assiette de la propriété foncière	194
§ 1	La délimitation territoriale de la propriété	194
A	Le droit au bornage	195
B	Les opérations de bornage	196
a)	Nature des opérations	196
b)	Modalités du bornage	196
C	Effets du bornage	198
a)	Caractère déclaratif	198
b)	Caractère définitif	198
§ 2	L'accession en matière immobilière	199
A	L'appropriation des éléments unis au sol	200
a)	La propriété du dessus	200
b)	La propriété du dessous	201
c)	Les droits sur les eaux	203
B	L'appropriation des apports extérieurs	207
a)	Le mécanisme légal de l'accession	208
b)	Le domaine d'application de l'article 555	210
SECTION II	Les servitudes	217
§ 1	Notions générales	217
A	Distinction des services fonciers et des services féodaux	218
B	Classification des servitudes	218

a) La division majeure : servitudes établies par la loi et servitudes établies par le fait de l'homme	219
b) La subdivision des servitudes légales : servitudes d'utilité publique et servitudes d'utilité privée	220
C Définition de la servitude	221
a) Observations d'ensemble	221
b) L'aspect passif : la charge	222
c) L'aspect actif : l'utilité	224
§ 2 Les servitudes légales d'utilité privée	225
A Les servitudes réciproques	226
a) Le recul ou l'isolement de certaines constructions	226
b) La distance des plantations	227
c) L'ouverture des jours et des vues	227
B Les servitudes unilatérales	229
a) Le fondement du droit de passage	229
b) L'aménagement de la servitude	231
§ 3 Les servitudes établies par le fait de l'homme	232
A L'établissement des servitudes	232
a) L'établissement par titre	232
b) L'acquisition par prescription	235
c) La constitution par destination du père de famille	237
B Le régime des servitudes	240
a) Normes d'usage	240
b) Développement dans le temps	242

CHAPITRE II	LES RÉGIMES SPÉCIAUX	247
SECTION I	Le régime foncier issu de la dissociation de la propriété du sol et de ses accessoires	247
§ 1	La dissociation de la propriété du sol et de la propriété du dessus	247
A	Le droit de superficie	248
a)	Situation juridique issue de la division du sol et du dessus	248
b)	Sources du droit de superficie	248
B	Le bail à construction	249
a)	Économie générale de l'opération	249
b)	Régime de la propriété dans le bail à construction	250
§ 2	La séparation du sol et du sous-sol	251
A	Nature juridique du droit du concessionnaire	251
B	Rapports du concessionnaire de la mine avec le propriétaire de la surface	252
SECTION II	La copropriété en matière immobilière	252
§ 1	La mitoyenneté des clôtures	253
A	Régime de la mitoyenneté	253
a)	Domaine de l'action commune	254
b)	Marge d'action individuelle	254
B	Détermination des murs mitoyens	255
a)	Modes de preuve	255
b)	Modes d'acquisition de la mitoyenneté	256
§ 2	La copropriété des immeubles bâtis	258
A	Généralités	258
a)	Place du statut	258
b)	Esprit de la réglementation	259
B	La copropriété, régime foncier : un ensemble complexe	261

	a) L'assiette matérielle : la distinction des parties privatives et des parties communes.....	261
	b) La structure juridique : la distinction de l'aspect individuel et de l'aspect collectif de la copropriété.....	262
	C La copropriété, système de gestion : une unité organisée.....	267
	a) L'organisation légale du syndicat.....	267
	b) Le règlement conventionnel de la copropriété.....	268
SOUS-TITRE II	LA POSSESSION EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE	271
CHAPITRE I	LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE	273
§ 1	Le fait de la possession.....	276
A	Non-interruption de la possession.....	277
a)	Première cause d'interruption.....	277
b)	Deuxième cause d'interruption.....	277
c)	Effet de l'interruption.....	277
B	Jonction des possessions.....	278
a)	Principe.....	278
b)	Mise en œuvre.....	278
§ 2	L'inaction du véritable propriétaire.....	279
A	Première proposition : la diligence du véritable propriétaire interrompt la prescription.....	279
a)	Interruption naturelle.....	279
b)	Interruption civile.....	279
B	Seconde proposition : l'empêchement légitime du véritable propriétaire suspend le cours de la prescription.....	279
a)	Causes de la suspension.....	280
b)	Effets de la suspension.....	281
§ 3	L'écoulement du temps requis pour prescrire.....	281
A	La prescription ordinaire.....	282
B	La prescription abrégée.....	282
a)	Conditions constantes.....	282
b)	Raccourcissement variable.....	285
§ 4	La volonté du possesseur.....	285
A	La prescription ne peut être retenue que si elle est invoquée par le possesseur.....	285
B	Le possesseur peut renoncer à une prescription acquise.....	286
CHAPITRE II	LA PROTECTION POSSESSOIRE	287
§ 1	L'éventail de la protection possessoire.....	288
A	La plainte.....	289
B	La dénonciation de nouvel œuvre.....	289
C	La réintégrande (action en réintégration).....	290
§ 2	Le régime de la protection possessoire.....	290
A	Objet de la protection.....	290
B	Bénéficiaires de la protection.....	291
a)	Conditions communes à toutes les actions.....	291
b)	Conditions distinguant la réintégrande des autres actions possessoires.....	292
C	Conditions diverses.....	293
a)	Délai d'action.....	293
b)	Fin de non-recevoir.....	293

CHAPITRE III	LA PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	295
§ 1	Les difficultés de la preuve	295
A	Théoriquement	296
B	Pratiquement	296
a)	Prescription accomplie	296
b)	Conflit entre deux acquéreurs successifs tenant leur droit d'un même auteur	297
§ 2	Les éléments de solution	297
A	Idées directrices	298
B	Applications principales	299
TITRE II	LE RÉGIME DES MEUBLES CORPORELS	303
CHAPITRE I	RÔLE GÉNÉRAL DE LA POSSESSION EN FAIT DE MEUBLES CORPORELS	305
SECTION I	La fonction primordiale de la possession, mode d'acquisition des meubles corporels non immatriculés	306
§ 1	Le principe : la possession vaut titre	308
A	La protection légale ne couvre que la possession utile et de bonne foi	309
B	La protection ne couvre que les meubles corporels	311
C	La protection légale ne couvre que les meubles dont le propriétaire s'était volontairement dessaisi	312
§ 2	L'exception : la revendication des meubles perdus ou volés	314
A	Le régime général applicable aux meubles corporels ordinaires	314
a)	Conditions générales et constantes de la revendication	314
b)	Condition éventuelle de la restitution	315
B	Le régime résiduel particulier aux titres de valeurs mobilières non affectés par la dématérialisation	317
SECTION II	Les fonctions dérivées de la possession	318
§ 1	La fonction probatoire de la possession dans le conflit entre le possesseur et son auteur	318
A	Le principe	318
B	Les conséquences	319
a)	Nature de la protection	319
b)	Limites de la protection	320
§ 2	La fonction translatrice de la possession dans le conflit entre acquéreurs successifs d'un même meuble tenant leurs droits d'un même auteur	321
CHAPITRE II	RÔLE DE L'ACCESSION ET DE L'OCCUPATION EN FAIT DE MEUBLES CORPORELS	323
SECTION I	L'accession de meuble à meuble	323
§ 1	Hypothèses prévues par la loi	324
A	Cas d'incorporation	324
B	Règles d'attribution	324
§ 2	Portée des prévisions de la loi	325
SECTION II	L'occupation et l'invention	325
§ 1	L'emprise des lois spéciales	325
A	Les lois régaliennes	326
B	Les lois de police	326
§ 2	La vocation du droit commun	327
A	Le trésor	327
B	Les épaves	331

	a) La réclamation à l'administration	332
	b) La revendication à l'encontre d'un particulier	332
TITRE III	LES PROPRIÉTÉS INCORPORELLES	335
CHAPITRE UNIQUE	LA PROPRIÉTÉ LITTÉRAIRE ET ARTISTIQUE	337
§ 1	Domaine de la protection : l'œuvre et l'auteur	339
A	L'œuvre de l'esprit	339
a)	Énumération légale	339
b)	Notion générique	341
B	La qualité d'auteur	343
a)	Principe	343
b)	Complications	343
§ 2	Nature de la protection : le droit d'auteur	346
A	Le droit de propriété incorporelle dans son ensemble	346
B	Les attributs d'ordre intellectuel et moral	348
a)	Prérogatives attachées au droit moral	349
b)	Régime juridique du droit moral	350
C	Les attributs d'ordre patrimonial	351
a)	Principes	351
b)	Mise en œuvre	352
c)	Limites au droit exclusif	353
§ 3	Protections complémentaires ou rattachées	355
A	La protection des droits voisins	356
a)	Le droit de l'artiste sur son interprétation	356
b)	La protection des phonogrammes, des vidéogrammes et des programmes des entreprises de communication audiovisuelle	356
B	La protection des logiciels	357
C	La protection des bases de données	357
a)	Bases de données et droit d'auteur	358
b)	Droits des producteurs de bases de données	358
INDEX		361
TABLE DES MATIÈRES		365