

Christian Atias

Boulton Senior Fellow McGill University
Professeur à la Faculté de droit et de science politique d'Aix-Marseille
Avocat

DROIT CIVIL LES BIENS

10^e ÉDITION



® LexisNexis®

Litec

LexisNexis SA
141, rue de Javel – 75015 Paris

Table des matières

Dans la même collection	IV
Ouvrages du même auteur	VII
Bibliographie	IX
Liste des principales abréviations	XI
Sommaire	XIII
Introduction : Droit civil des biens	1
Section 1 : LE DROIT DU PATRIMOINE	11
§ 1. – La composition pécuniaire du patrimoine	13
§ 2. – La signification personnelle du patrimoine	16
Section 2 : LES CATÉGORIES DE BIENS	20
<i>Sous-section 1 : Les critères possibles des classifications des biens</i>	21
§ 1. – La valeur des biens	21
§ 2. – La stabilité des biens	22
§ 3. – L'importance politique des biens	23
§ 4. – Les autres caractéristiques des biens	23
<i>Sous-section 2 : Les principes positifs de la distinction des meubles et des immeubles</i>	26
§ 1. – Illustrations principales	30
A. – Les biens immeubles et meubles par leur nature	30
B. – Les biens immeubles et meubles par leur objet	33
§ 2. – Illustrations secondaires	35
A. – Les immeubles par destination	35
B. – Les meubles par anticipation	39

Première partie

LES QUALIFICATIONS FONDAMENTALES

Titre 1 : THÉORIE GÉNÉRALE DES MODES D'ATTRIBUTION

Chapitre préliminaire : Droits réels et personnels	47
Section 1 : LE DROIT RÉEL	49
<i>Sous-section 1 : Définition du droit réel</i>	49
§ 1. – Nature du droit réel	50
§ 2. – Régime juridique des droits réels	54

<i>Sous-section 2 : Énumération des droits réels</i>	57
§ 1. – Les droits réels démembreés	58
§ 2. – Les droits réels de garantie	60
§ 3. – Les charges réelles	61
Section 2 : LE DROIT PERSONNEL	63
<i>Sous-section 1 : Définition du droit personnel</i>	64
§ 1. – Nature du droit personnel	64
§ 2. – Régime juridique des droits personnels	65
<i>Sous-section 2 : Classification des droits personnels</i>	66
Chapitre 1 : L'appropriation exclusive	69
Section 1 : DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ	76
§ 1. – L'utilité naturelle de la chose	77
§ 2. – L'utilité civile de la chose	79
A. – Le droit aux revenus	80
B. – Le droit au capital	81
Section 2 : L'ÉTAT DE PROPRIÉTÉ	83
<i>Sous-section 1 : La qualité de propriétaire</i>	83
<i>Sous-section 2 : La constitution de la propriété</i>	87
§ 1. – Le caractère absolu	88
A. – Interprétations philosophiques	88
B. – Interprétation juridique	94
§ 2. – Le caractère exclusif	95
§ 3. – Le caractère perpétuel	97
Chapitre 2 : L'attribution concurrente	101
Section 1 : PRINCIPES ÉLÉMENTAIRES DE LA PERSONNALITÉ MORALE	102
<i>Sous-section 1 : Définition de la personnalité morale</i>	105
§ 1. – Les données de la personnalité morale	105
A. – Un groupement de personnes	105
B. – Un intérêt collectif	107
§ 2. – La construction de la personnalité morale	111
A. – Une organisation	111
B. – Un patrimoine	117
<i>Sous-section 2 : Combinaison de la propriété et de la personnalité morale</i>	120
§ 1. – La superposition propriété-personne morale	120
§ 2. – La juxtaposition propriété-personne morale	122
§ 3. – La superposition avec juxtaposition propriété-personne morale	123
Section 2 : PRINCIPES ÉLÉMENTAIRES DE L'INDIVISION	125
<i>Sous-section 1 : Le régime commun de l'indivision</i>	130
§ 1. – La nature des droits indivis	130
A. – Les caractéristiques du droit indivis	130
B. – Le droit au partage	132
§ 2. – Le sort des biens indivis	135
A. – L'aménagement des pouvoirs sur les biens indivis	135
B. – La répartition des utilités et charges des biens indivis	147
<i>Sous-section 2 : Le régime conventionnel de l'indivision</i>	153
§ 1. – La durée de la convention	153
§ 2. – La gérance	153
§ 3. – La situation des indivisaires	155

Section 3 : PRINCIPES ÉLÉMENTAIRES DE LA NUE PROPRIÉTÉ ET DE L'USUFRUIT ...	156
<i>Sous-section 1 : Le déroulement normal de l'usufruit</i>	162
§ 1. – L'usage de la chose	163
A. – L'équilibre fondamental	163
B. – Les précisions complémentaires	164
§ 2. – L'entretien de la chose	169
A. – La contribution à la dette de réparation	170
B. – L'obligation à la dette de réparation	170
§ 3. – La garde de la chose	171
<i>Sous-section 2 : Les circonstances particulières de l'usufruit</i>	172
§ 1. – L'activité juridique de l'usufruitier	173
A. – La cession de l'usufruit	173
B. – Le bail	174
§ 2. – L'extinction de l'usufruit	176
A. – La cause normale d'extinction	176
B. – Les causes pathologiques d'extinction	177
C. – La conversion de l'usufruit en rente viagère	182
Section 4 : LES DÉMEMBREMENTS SPÉCIAUX	183
<i>Sous-section 1 : La notion de servitude</i>	184
§ 1. – Un lien entre des fonds	184
A. – La servitude civile	185
B. – La servitude administrative	188
§ 2. – Un lien de complémentarité	189
A. – La nature du service	189
B. – La stabilité du service	194
<i>Sous-section 2 : Autres démembrements spéciaux</i>	196
§ 1. – Démembrements immobiliers	196
§ 2. – Démembrements mobiliers	197
 Titre 2 : THÉORIE GÉNÉRALE DES MODES D'ACQUISITION	
Chapitre 1 : Les modes conventionnels d'acquisition	201
Section 1 : LE DESSAISISSEMENT DE L'ALIÉNATEUR	205
Section 2 : L'OUVERTURE DE LA TRANSITION	208
§ 1. – La levée des obstacles	208
§ 2. – Le moment du transfert	209
Section 3 : L'ACHÈVEMENT DU MÉCANISME	210
<i>Sous-section 1 : La désignation de l'acquéreur</i>	210
§ 1. – La détermination des candidats à l'acquisition	210
§ 2. – La sélection de l'acquéreur préférable	211
<i>Sous-section 2 : L'ensaisinement de l'acquéreur</i>	216
Chapitre 2 : Les modes légaux d'acquisition	221
Section 1 : L'ACQUISITION AUTOMATIQUE	221
§ 1. – Succession	221
§ 2. – Accession	221
§ 3. – Le délaissement	224
§ 4. – La rétrocession	224

Section 2 : L'ACQUISITION VOLONTAIRE	225
§ 1. – La volonté privée d'acquisition	225
A. – L'occupation	225
B. – La possession	226
§ 2. – La volonté publique d'acquisition	234
A. – L'acquisition par expropriation	234
B. – L'acquisition après remembrement	235

Deuxième partie

ASPECTS DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Titre liminaire : **PROPRIÉTÉ ET DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

Titre 1 : **LES FORMES DE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE**

Chapitre 1 : La propriété en lotissement	245
Section 1 : LA CONSTITUTION DU LOTISSEMENT	245
<i>Sous-section 1 : L'opération de lotissement</i>	<i>248</i>
<i>Sous-section 2 : L'organisation du lotissement.....</i>	<i>249</i>
§ 1. – Les actes du lotissement	250
A. – Le règlement du lotissement	250
B. – Le cahier des charges	251
§ 2. – Les personnes morales du lotissement	252
A. – L'association syndicale des propriétaires	252
B. – Le syndicat des copropriétaires	257
Section 2 : LA SITUATION DU PROPRIÉTAIRE EN LOTISSEMENT	258
Chapitre 2 : La copropriété immobilière	261
Section 1 : DÉFINITION DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ	265
Section 2 : LA MISE EN COPROPRIÉTÉ	271
<i>Sous-section 1 : Les documents de la copropriété.....</i>	<i>271</i>
<i>Sous-section 2 : La qualification des différentes parties de l'immeuble</i>	<i>274</i>
Section 3 : L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ	276
<i>Sous-section 1 : Les moyens d'action du syndicat des copropriétaires.....</i>	<i>276</i>
§ 1. – Les moyens juridiques	276
§ 2. – Les moyens financiers	283
A. – La répartition des charges entre les copropriétaires	284
B. – Le recouvrement des charges dues par les copropriétaires	289
<i>Sous-section 2 : Les organes du syndicat des copropriétaires.....</i>	<i>290</i>
§ 1. – L'assemblée générale des copropriétaires	290
A. – Les réunions de l'assemblée générale	292
B. – Les décisions de l'assemblée générale	293
§ 2. – Le syndic de copropriété	297
§ 3. – Le conseil syndical	301
Section 4 : LA SITUATION DU COPROPRIÉTAIRE	302
<i>Sous-section 1 : L'usage de l'immeuble</i>	<i>302</i>
<i>Sous-section 2 : Le choix de la destination des locaux privés</i>	<i>305</i>
§ 1. – Le principe général de mutabilité	305
§ 2. – Les règles particulières aux locaux commerciaux	306

<i>Sous-section 3 : L'aménagement de l'immeuble</i>	308
§ 1. – L'aménagement individuel	308
§ 2. – L'aménagement collectif	310
Chapitre 3 : Les sociétés immobilières	313
Section 1 : SOCIÉTÉS CIVILES CONSTITUÉES EN VUE DE LA VENTE D'IMMEUBLES	313
<i>Sous-section 1 : Définition</i>	314
<i>Sous-section 2 : Moyens d'action</i>	314
Section 2 : SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISÉES	315
<i>Sous-section 1 : Définition</i>	316
<i>Sous-section 2 : Documents</i>	318
<i>Sous-section 3 : Organisation</i>	319
Chapitre 4 : L'emphytéose	321
Titre 2 : LES FONDS EN RELATIONS	
Chapitre 1 : La mitoyenneté	327
Chapitre 2 : Les inconvénients de voisinage	333
Chapitre 3 : Les servitudes	337
Section 1 : L'ORIGINE DES SERVITUDES	337
Section 2 : L'EXERCICE DES SERVITUDES	342
Section 3 : PRINCIPALES SERVITUDES LÉGALES ET SITUATIONS VOISINES	345
<i>Sous-section 1 : Obligation au bornage</i>	345
<i>Sous-section 2 : Obligation de clore</i>	349
<i>Sous-section 3 : Servitude légale de passage</i>	349
<i>Sous-section 4 : Servitudes relatives à la construction et autres conséquences de la disposition des lieux</i>	353
<i>Sous-section 5 : Plantations</i>	354
<i>Sous-section 6 : Travaux en limites</i>	354
Section 4 : EXTINCTION DES SERVITUDES	355
Chapitre 4 : Les dépendances de la propriété immobilière (cours, chemins...)	357
Titre 3 : LA PROTECTION DES SITUATIONS IMMOBILIÈRES	
Chapitre 1 : La conservation de la propriété	363
Section 1 : CONSERVATION EN VALEUR	363
Section 2 : CONSERVATION EN NATURE	364
<i>Sous-section 1 : La protection de la propriété contre l'autorité publique....</i>	364
<i>Sous-section 2 : Les conflits entre particuliers</i>	365
§ 1. – La preuve de la propriété immobilière	366
§ 2. – Les caractéristiques de l'action en revendication	367

Chapitre 2 : La conservation de la jouissance	369
Section 1 : LA PROTECTION POSSESSOIRE	369
Section 2 : LA PROTECTION CONTRE LES CONSTRUCTIONS IRRÉGULIÈRES	371

Troisième partie

ASPECTS DE LA PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE

Chapitre 1 : Les biens meubles corporels	377
Chapitre 2 : Les biens meubles incorporels	381
Section 1 : LE FONDS DE COMMERCE	381
Section 2 : LES PROPRIÉTÉS INCORPORELLES	387
Section 3 : LA PROPRIÉTÉ LITTÉRAIRE ET ARTISTIQUE	388
Index alphabétique	391