

DROIT CIVIL LES BIENS

11^e ÉDITION

Christian Atias

Boulton Senior Fellow McGill University

Professeur à la Faculté de droit et de science politique d'Aix-Marseille
Avocat



® LexisNexis®

Litec

LexisNexis SA

141, rue de Javel - 75015 Paris

Table des matières

Dans la même collection	IV
Ouvrages du même auteur	VII
Liste des principales abréviations	IX
Bibliographie	XI
Sommaire	XIII

Introduction : DROIT CIVIL DES BIENS	1
Section 1 : LE DROIT DU PATRIMOINE	12
§ 1. – La composition pécuniaire du patrimoine	14
§ 2. – La signification personnelle du patrimoine	18
Section 2 : LES CATÉGORIES DE BIENS	22
Sous-section 1 : LES CRITÈRES POSSIBLES DES CLASSIFICATIONS DES BIENS	24
§ 1. – La valeur des biens	24
§ 2. – La stabilité des biens	25
§ 3. – L'importance politique des biens	25
§ 4. – Les autres caractéristiques des biens	25
Sous-section 2 : LES PRINCIPES POSITIFS DE LA DISTINCTION DES MEUBLES ET DES IMMEUBLES ..	28
§ 1. – Illustrations principales	33
A. – Les biens immeubles et meubles par leur nature	34
1°) Immeubles par nature	34
2°) Meubles par nature	36
B. – Les biens immeubles et meubles par leur objet	37
§ 2. – Illustrations secondaires	38
A. – Les immeubles par destination	39
B. – Les meubles par anticipation	44

PREMIÈRE PARTIE

LES QUALIFICATIONS FONDAMENTALES

TITRE 1 : THÉORIE GÉNÉRALE DES MODES D'ATTRIBUTION

Chapitre préliminaire : POSITIONS RÉELLES ET PERSONNELLES	53
Section 1 : LA POSITION RÉELLE	56
Sous-section 1 : DÉFINITION DE LA POSITION RÉELLE	57
§ 1. – Nature de la position réelle	57
§ 2. – Régime juridique des positions réelles	63
Sous-section 2 : ÉNUMÉRATION DES POSITIONS RÉELLES	66
§ 1. – Les positions réelles démembrées	67
§ 2. – Les positions réelles de garantie	69
§ 3. – Les charges réelles	71

Section 2 : LA POSITION PERSONNELLE	75
Sous-section 1 : DÉFINITION DE LA POSITION PERSONNELLE	75
§ 1. – Nature de la position personnelle	76
§ 2. – Régime juridique des positions personnelles	77
Sous-section 2 : CLASSIFICATION DES POSITIONS PERSONNELLES	78
Chapitre 1 : L'APPROPRIATION EXCLUSIVE	81
Section 1 : DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ	90
§ 1. – L'utilité naturelle de la chose	90
§ 2. – L'utilité civile de la chose	93
A. – Le droit aux revenus	94
B. – Le droit au capital	94
Section 2 : L'ÉTAT DE PROPRIÉTÉ	97
Sous-section 1 : LA QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE	97
Sous-section 2 : LA CONSTITUTION DE LA PROPRIÉTÉ	102
§ 1. – Le caractère absolu	103
A. – Interprétations philosophiques	103
1°) Interprétation extensive	103
2°) Interprétation négative	109
B. – Interprétation juridique	110
§ 2. – Le caractère exclusif	112
§ 3. – Le caractère perpétuel	113
Chapitre 2 : L'ATTRIBUTION CONCURRENTÉ	117
Section 1 : PRINCIPES ÉLÉMENTAIRES DE LA PERSONNALITÉ MORALE	118
Sous-section 1 : DÉFINITION DE LA PERSONNALITÉ MORALE	121
§ 1. – Les données de la personnalité morale	121
A. – Un groupement de personnes	122
B. – Un intérêt collectif	123
§ 2. – La construction de la personnalité morale	128
A. – Une organisation	128
1°) L'organe délibérant	128
2°) L'organe exécutif	133
B. – Un patrimoine	134
Sous-section 2 : COMBINAISON DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA PERSONNALITÉ MORALE	137
§ 1. – La superposition propriété-personne morale	138
§ 2. – La juxtaposition propriété-personne morale	139
§ 3. – La superposition avec juxtaposition propriété-personne morale	141
Section 2 : PRINCIPES ÉLÉMENTAIRES DE L'INDIVISION	143
Sous-section 1 : LE RÉGIME COMMUN DE L'INDIVISION	148
§ 1. – La nature de la position indivise	148
A. – Les caractéristiques de la position indivise	148
B. – La vocation au partage	150

§ 2. – Le sort des biens indivis	154
A. – L'aménagement des pouvoirs sur les biens indivis	154
1°) Le principe	154
2°) Les limites et les dérogations	158
B. – La répartition des utilités et charges des biens indivis	167
1°) L'usage des biens indivis	167
2°) Les profits des biens indivis	170
3°) La charge des biens indivis	171
Sous-section 2 : LE RÉGIME CONVENTIONNEL DE L'INDIVISION	173
§ 1. – La durée de la convention	173
§ 2. – La gérance	174
§ 3. – La situation des indivisaires	175
Section 3 : PRINCIPES ÉLÉMENTAIRES DE LA NUE PROPRIÉTÉ ET DE L'USUFRUIT	176
Sous-section 1 : LE DÉROULEMENT NORMAL DE L'USUFRUIT	184
§ 1. – L'usage de la chose	184
A. – L'équilibre fondamental	184
1°) Droits de l'usufruitier	184
2°) Droits du nu propriétaire	185
B. – Les précisions complémentaires	186
1°) Les textes	187
2°) Les principes	187
§ 2. – L'entretien de la chose	191
A. – La contribution à la dette de réparation	192
B. – L'obligation à la dette de réparation	192
§ 3. – La garde de la chose	193
Sous-section 2 : LES CIRCONSTANCES PARTICULIÈRES DE L'USUFRUIT	195
§ 1. – L'activité juridique de l'usufruitier	196
A. – La cession de l'usufruit	196
B. – Le bail	196
1°) La location de droit commun	197
2°) Les baux ruraux et commerciaux	197
§ 2. – L'extinction de l'usufruit	199
A. – La cause normale d'extinction	199
B. – Les causes pathologiques d'extinction	200
C. – La conversion de l'usufruit en rente viagère	205
Section 4 : LES DÉMEMBREMENTS SPÉCIAUX	206
Sous-section 1 : LA NOTION DE SERVITUDE	207
§ 1. – Un lien entre des fonds	208
A. – La servitude civile	208
B. – La servitude administrative	212
§ 2. – Un lien de complémentarité	213
A. – La nature du service	213
B. – La stabilité du service	219
Sous-section 2 : AUTRES DÉMEMBREMENTS SPÉCIAUX	221
§ 1. – Démembrements immobiliers	221
§ 2. – Démembrements mobiliers	222

TITRE 2 : THÉORIE GÉNÉRALE DES MODES D'ACQUISITION

Chapitre 1 : LES MODES CONVENTIONNELS D'ACQUISITION	227
Section 1 : LE DESSAISSEMENT DE L'ALIÉNATEUR	231
Section 2 : L'OUVERTURE DE LA TRANSITION	234
§ 1. – La levée des obstacles	234
§ 2. – Le moment du transfert	235
Section 3 : L'ACHÈVEMENT DU MÉCANISME	236
Sous-section 1 : LA DÉSIGNATION DE L'ACQUÉREUR	237
§ 1. – La détermination des candidats à l'acquisition	237
§ 2. – La sélection de l'acquéreur préférable	238
Sous-section 2 : L'ENSAISEINEMENT DE L'ACQUÉREUR	242
Chapitre 2 : LES MODES LÉGAUX D'ACQUISITION	249
Section 1 : L'ACQUISITION AUTOMATIQUE	249
§ 1. – Succession	249
§ 2. – Accession	249
§ 3. – Délaissement	252
§ 4. – Rétrocession	253
Section 2 : L'ACQUISITION VOLONTAIRE	253
§ 1. – La volonté privée d'acquisition	253
A. – L'occupation	253
B. – La possession	254
1°) La qualité de possesseur	255
2°) Les effets de la possession	258
§ 2. – La volonté publique d'acquisition	263
A. – L'acquisition par expropriation	263
B. – L'acquisition après remembrement	264

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	275
Section 1 : LA CONSTITUTION DU LOTISSEMENT	275
Sous-section 1 : L'OPÉRATION DE LOTISSEMENT	278
Sous-section 2 : L'ORGANISATION DU LOTISSEMENT	279
§ 1. – Les actes du lotissement	280
A. – Le règlement du lotissement	280
B. – Le cahier des charges	281
§ 2. – Les personnes morales du lotissement	282
A. – L'association syndicale des propriétaires	282
1°) L'objet de l'association	283
2°) La constitution de l'association syndicale	284
3°) Le fonctionnement de l'association syndicale	285
B. – Le syndicat des copropriétaires	287

Section 2: LA SITUATION DU PROPRIÉTAIRE EN LOTISSEMENT	288
Chapitre 2: LA COPROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	291
Section 1: DÉFINITION DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ	295
Section 2: LA MISE EN COPROPRIÉTÉ	303
Sous-section 1: LES DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ	304
Sous-section 2: LA QUALIFICATION DES DIFFÉRENTES PARTIES DE L'IMMEUBLE	308
Section 3: L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ	309
Sous-section 1: LES MOYENS D'ACTION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES	310
§ 1. – Les moyens juridiques	310
§ 2. – Les moyens financiers	317
A. – La répartition des charges entre les copropriétaires	318
1°) Les techniques de répartition	319
2°) Le régime de la répartition	321
B. – Le recouvrement des charges dues par les copropriétaires	323
1°) L'exigibilité des charges	323
2°) Le recouvrement forcé des charges	324
Sous-section 2: LES ORGANES DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES	324
§ 1. – L'assemblée générale des copropriétaires	325
A. – Les réunions de l'assemblée générale	327
B. – Les décisions de l'assemblée générale	328
1°) Les modalités de vote	328
2°) Les suites du vote	331
§ 2. – Le syndic de copropriété	332
§ 3. – Le conseil syndical	336
Section 4: LA SITUATION DU COPROPRIÉTAIRE	337
Sous-section 1: L'USAGE DE L'IMMEUBLE	338
Sous-section 2: LE CHOIX DE LA DESTINATION DES LOCAUX PRIVÉS	340
§ 1. – Le principe général de mutabilité	341
§ 2. – Les règles particulières aux locaux commerciaux	342
Sous-section 3: L'AMÉNAGEMENT DE L'IMMEUBLE	344
§ 1. – L'aménagement individuel	344
§ 2. – L'aménagement collectif	346
Chapitre 3: LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES	349
Section 1: SOCIÉTÉS CIVILES CONSTITUÉES EN VUE DE LA VENTE D'IMMEUBLES	349
Sous-section 1: DÉFINITION	350
Sous-section 2: MOYENS D'ACTION	350
Section 2: SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISÉES	351
Sous-section 1: DÉFINITION	352
Sous-section 2: DOCUMENTS	354
Sous-section 3: ORGANISATION	355
Chapitre 4: L'EMPHYTÉOSE	359

TITRE 2 : LES FONDS EN RELATIONS

Chapitre 1: **LA MITOYENNETÉ** 365

Chapitre 2: **LES INCONVÉNIENTS DE VOISINAGE** 371

Chapitre 3: **LES SERVITUDES** 377

Section 1: **L'ORIGINE DES SERVITUDES** 377

Section 2: **L'EXERCICE DES SERVITUDES** 382

Section 3: **PRINCIPALES SERVITUDES LÉGALES ET SITUATIONS VOISINES** 386

Sous-section 1: **OBLIGATION AU BORNAGE** 386

Sous-section 2: **OBLIGATION DE CLORE** 390

Sous-section 3: **SERVITUDE LÉGALE DE PASSAGE** 390

Sous-section 4: **SERVITUDES RELATIVES À LA CONSTRUCTION ET AUTRES CONSÉQUENCES DE LA DISPOSITION DES LIEUX** 394

Sous-section 5: **PLANTATIONS** 396

Sous-section 6: **TRAVAUX EN LIMITES** 396

Section 4: **EXTINCTION DES SERVITUDES** 396

Chapitre 4: **LES DÉPENDANCES DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (COURS, CHEMINS...)** 399

TITRE 3: LA PROTECTION DES SITUATIONS IMMOBILIÈRES

Chapitre 1: **LA CONSERVATION DE LA PROPRIÉTÉ** 405

Section 1: **CONSERVATION EN VALEUR** 405

Section 2: **CONSERVATION EN NATURE** 406

Sous-section 1: **LA PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ CONTRE L'AUTORITÉ PUBLIQUE** 406

Sous-section 2: **LES CONFLITS ENTRE PARTICULIERS** 407

§ 1. – La preuve de la propriété immobilière 408

§ 2. – Les caractéristiques de l'action en revendication 410

Chapitre 2: **LA CONSERVATION DE LA JOUISSANCE** 411

Section 1: **LA PROTECTION POSSESSOIRE** 411

Section 2: **LA PROTECTION CONTRE LES CONSTRUCTIONS IRRÉGULIÈRES** 413

TROISIÈME PARTIE

ASPECTS DE LA PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE

Chapitre 1: **LES BIENS MEUBLES CORPORELS** 419

Chapitre 2: **LES BIENS MEUBLES INCORPORELS** 421

Section 1: **LE FONDS DE COMMERCE** 421

Section 2: **LES PROPRIÉTÉS INCORPORELLES** 428

Section 3: **LA PROPRIÉTÉ LITTÉRAIRE ET ARTISTIQUE** 429

Index alphabétique 431