

DROIT DES BIENS

6^e édition

2013

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	11
CHAPITRE 2 Définitions positives du bien	15
TITRE 2 DÉTERMINATION DE LA NOTION DE BIEN	21
CHAPITRE 1 Le contenant : le patrimoine	23
SECTION 1 QUALIFICATION DU PATRIMOINE	24
§ 1. Universalité juridique	24
§ 2. Acceptation des divisions patrimoniales	25
SECTION 2 CARACTÈRES DU PATRIMOINE	31
§ 1. Théorie de l'unicité	31
§ 2. Critiques de la règle de l'unicité du patrimoine	32

CHAPITRE 2 Le contenu : les différents biens	35
SECTION 1 CLASSIFICATION DES BIENS	38
§ 1. Distinction entre biens mobiliers et biens immobiliers	38
A. Critère de distinction	38
B. Intérêt de la distinction	43
§ 2. Classifications secondaires des biens	47
A. Biens appropriables et biens non appropriables	48
B. Biens consommables et biens non consommables	49
C. Biens fongibles et biens non fongibles	49
D. Fruits et produits	50
SECTION 2 CLASSIFICATION DES DROITS	51
§ 1. Droits réels et droits personnels	52
§ 2. Droits portant sur des objets corporels et droits portant sur des objets incorporels	55
PREMIÈRE PARTIE LA PROPRIÉTÉ	57
TITRE 1 NOTION DE PROPRIÉTÉ	59
CHAPITRE 1 Définition de la propriété	61
CHAPITRE 2 Composantes de la propriété	67
SECTION 1 DROIT D'USER DE LA CHOSE	68
SECTION 2 DROIT DE JOUIR DE LA CHOSE	68
SECTION 3 DROIT DE DISPOSER DE LA CHOSE	71
§ 1. Limites au droit de céder un bien	72
§ 2. Limites au droit de conserver un bien	75
CHAPITRE 3 Caractères de la propriété	79
SECTION 1 CARACTÈRE ABSOLU DE LA PROPRIÉTÉ	79
SECTION 2 CARACTÈRE EXCLUSIF DE LA PROPRIÉTÉ	80
SECTION 3 CARACTÈRE PERPÉTUEL DE LA PROPRIÉTÉ	82
CHAPITRE 4 Étendue de la propriété	85
SECTION 1 DIMENSION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	85
§ 1. Délimitation du périmètre de la propriété	86
A. Le bornage	86

B. La clôture	89
C. La représentation cadastrale	90
§ 2. Détermination de la hauteur et de la profondeur de la propriété	91
A. Propriété du dessus et du dessous	91
B. Propriété des eaux	93
SECTION 2 RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ	94
§ 1. L'abus de droit	95
§ 2. Les inconvénients anormaux de voisinage	96
A. Fondement de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage	97
B. Application de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage	98
TITRE 2 ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ	103
CHAPITRE 1 Acquisition de la propriété par titre	105
SECTION 1 LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ	105
§ 1. Principe du consensualisme	106
§ 2. Restrictions au principe du consensualisme	107
SECTION 2 LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	108
§ 1. Organisation de la publicité foncière	108
§ 2. Effets de la publicité foncière	110
CHAPITRE 2 Acquisition de la propriété par occupation	113
SECTION 1 DOMAINE D'APPLICATION DE L'OCCUPATION	113
SECTION 2 RÉGIME DE L'OCCUPATION	114
§ 1. Régime de l'occupation des choses non encore appropriées	114
§ 2. Régime de l'occupation des choses plus appropriées	115
CHAPITRE 3 Acquisition de la propriété par possession	119
SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA POSSESSION	120
§ 1. Présence de qualités	120
A. Élément matériel	121
B. Élément intentionnel	124
§ 2. Absence de vices	125
A. Vice de discontinuité	125

B. Vice de violence	125
C. Vice de clandestinité	126
D. Vice d'équivoque	126
E. Vice de mauvaise foi	127
SECTION 2 LES EFFETS JURIDIQUES DE LA POSSESSION	127
§ 1. En matière mobilière	128
A. Le principe	129
B. Les restrictions au principe	133
§ 2. En matière immobilière	135
A. Régime général de la prescription acquisitive	136
B. Situation particulière du possesseur de bonne foi	141
SECTION 3 PROTECTION DE LA POSSESSION	142
§ 1. Conditions d'ouverture des actions protectrices de la possession	143
§ 2. Régimes des actions protectrices de la possession	144
§ 3. Effets des actions protectrices de la possession	145
CHAPITRE 4 Acquisition de la propriété par accession	147
SECTION 1 ACCESSION NATURELLE	149
SECTION 2 ACCESSION ARTIFICIELLE	149
§ 1. Application des règles de l'accession artificielle aux constructions sur le terrain d'autrui	150
A. Conditions d'application de ce régime	150
B. Description de ce régime	151
§ 2. Non application des règles de l'accession artificielle aux situations d'empiètement	153
TITRE 3 PREUVES DE LA PROPRIÉTÉ	155
CHAPITRE 1 Modes de preuves disponibles	159
CHAPITRE 2 Application des preuves disponibles	161
DEUXIÈME PARTIE LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE	165
TITRE 1 L'USUFRUIT	167
CHAPITRE 1 Notion d'usufruit	169

SECTION 1 PRÉSENTATION DE L'USUFRUIT	169
§ 1. Définition et caractères de l'usufruit	169
§ 2. Appréciations de cette présentation de l'usufruit	171
A. Appréciation juridique	171
B. Appréciation pratique	172
SECTION 2 DIFFÉRENCES AVEC LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION	173
§ 1. Notion des droits d'usage et d'habitation	173
§ 2. Comparaison des droits d'usage et d'habitation avec l'usufruit	174
CHAPITRE 2 Constitution de l'usufruit	175
SECTION 1 SOURCE DE L'USUFRUIT	175
§ 1. Usufruit légal	175
§ 2. Usufruits contractuels	176
SECTION 2 OBJET DE L'USUFRUIT	177
§ 1. Les biens consommables : le quasi-usufruit	177
§ 2. Les universalités	178
CHAPITRE 3 Effets de l'usufruit	179
SECTION 1 SITUATION DE L'USUFRUITIER	179
§ 1. Droits de l'usufruitier	179
A. Droit d'usage	180
B. Droit de jouissance	180
§ 2. Obligations de l'usufruitier	183
A. Obligations antérieures à son entrée en jouissance	184
B. Obligations postérieures à son entrée en jouissance	185
SECTION 2 SITUATION DU NU-PROPRIÉTAIRE	187
§ 1. Droits du nu-propiétaire	187
§ 2. Obligations du nu-propiétaire	188
CHAPITRE 4 Extinction de l'usufruit	191
SECTION 1 CAUSES D'EXTINCTION DE L'USUFRUIT	191
§ 1. Causes d'extinction liées au caractère temporaire de l'usufruit	192
§ 2. Causes d'extinction liées au caractère réel de l'usufruit	192

§ 3. Causes d'extinction liées à la qualification de démembrement de l'usufruit	193
§ 4. Causes d'extinction liées au caractère créateur d'obligations de l'usufruit	194
SECTION 2 CONSÉQUENCES DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT	195
§ 1. Obligation de restituer la chose	195
§ 2. Obligation de réaliser des comptes	196
TITRE 2 LES SERVITUDES	199
CHAPITRE 1 Notion de servitude	201
SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA NOTION DE SERVITUDE	202
§ 1. Pluralité de propriétaires	202
§ 2. Charge imposée au fonds servant	203
§ 3. Utilité pour le fonds dominant	204
SECTION 2 CARACTÈRES DES SERVITUDES	206
§ 1. Caractère réel	207
§ 2. Caractère accessoire	207
§ 3. Caractère perpétuel	207
§ 4. Caractère indivisible	208
SECTION 3 CLASSIFICATION DES SERVITUDES	209
§ 1. Servitudes continues et discontinues	209
§ 2. Servitudes apparentes et non apparentes	210
§ 3. Servitudes d'intérêt privé et public	211
CHAPITRE 2 Régime des servitudes	215
SECTION 1 MODES D'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES	215
§ 1. Constitution par titre	216
§ 2. Constitution par prescription	217
§ 3. Constitution par destination du père de famille	218
§ 4. Constitution en application d'une obligation légale	220
A. Les servitudes réciproques	221
B. Les servitudes unilatérales	224
SECTION 2 EXERCICE DES SERVITUDES	228
§ 1. Situation du propriétaire du fonds dominant	228
A. Étendue des droits conférés par la servitude.....	229
B. Évolution des droits conférés par la servitude	230

§ 2. Situation du propriétaire du fonds servant.....	231
§ 3. Protection judiciaire des situations.....	232
CHAPITRE 3 Extinction des servitudes	235
SECTION 1 IMPOSSIBILITÉ D'EXERCICE D'UNE SERVITUDE	235
SECTION 2 ABSENCE DE PLURALITÉ DE FONDS	236
§ 1. Perte de l'un des fonds.....	237
§ 2. Confusion.....	237
SECTION 3 RENONCIATION À UNE SERVITUDE	238
SECTION 4 NON-USAGE D'UNE SERVITUDE	239
TROISIÈME PARTIE LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE	241
TITRE 1 L'INDIVISION	243
CHAPITRE 1 Notion d'indivision	245
SECTION 1 DOMAINE DE L'INDIVISION	245
SECTION 2 CARACTÈRES DE L'INDIVISION	247
CHAPITRE 2 Régime de l'indivision	251
SECTION 1 INDIVISION LÉGALE	251
§ 1. Organisation de la masse indivise.....	252
A. Actif de la masse.....	252
B. Passif de la masse.....	254
§ 2. Le fonctionnement de l'indivision.....	255
A. Les droits des coïndivisaires.....	256
B. La gestion de l'indivision	258
SECTION 2 INDIVISION CONVENTIONNELLE	263
§ 1. Stabilité de l'indivision conventionnelle.....	264
§ 2. Organisation de l'indivision conventionnelle.....	265
TITRE 2 LA COPROPRIÉTÉ	267
CHAPITRE 1 Domaine d'application du régime légal de la copropriété	271
SECTION 1 APPLICATION OBLIGATOIRE DU RÉGIME LÉGAL DE LA COPROPRIÉTÉ	271

SECTION 2 APPLICATION FACULTATIVE DU RÉGIME LÉGAL DE LA COPROPRIÉTÉ	273
SECTION 3 APPLICATION IMPOSSIBLE DU RÉGIME LÉGAL DE LA COPROPRIÉTÉ	275
CHAPITRE 2 Régime légal de la copropriété	277
SECTION 1 L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ	277
§ 1. Le fondement : existence d'un lot de copropriété	278
A. La notion de partie commune	278
B. La notion de partie privative	281
C. La notion de lot de copropriété	282
§ 2. L'organisation collective de la copropriété	284
A. Le règlement de copropriété	284
B. La gestion de la copropriété	289
SECTION 2 LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES	303
§ 1. Les droits des copropriétaires	304
A. Droits sur les parties privatives	304
B. Droits sur les parties communes	307
C. Droits sur le lot de copropriété	309
§ 2. Les charges des copropriétaires	310
A. Répartition des charges	310
B. Recouvrement des charges	312
TITRE 3 LA MITOYENNETÉ	315
CHAPITRE 1 Établissement et preuve de la mitoyenneté	317
SECTION 1 ÉTABLISSEMENT DE LA MITOYENNETÉ	317
§ 1. Acquisition de la mitoyenneté	317
§ 2. Extinction de la mitoyenneté	319
SECTION 2 PREUVE DE LA MITOYENNETÉ	320
CHAPITRE 2 Régime de la mitoyenneté	323
SECTION 1 DROITS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS	323
§ 1. Droit d'usage	323
§ 2. Droit d'exhaussement	324

SECTION 2 OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS	325
§ 1. Interdiction de pratiquer des ouvertures sur la clôture	325
§ 2. Obligation d'entretien et de conservation de la clôture	326
BIBLIOGRAPHIE	327
INDEX ALPHABÉTIQUE	329

PHOTOCOMPOSITION NORD COMPO
59650 VILLENEUVE D'ASCQ