

Droit civil

Les biens

9^e édition

2014

François Terré

Professeur émérite de l'Université Panthéon-Assas (Paris II)
Membre de l'Institut

Philippe Simler

Professeur émérite de l'Université de Strasbourg
Doyen honoraire de la Faculté de droit, de sciences politiques et de gestion

DALLOZ

TABLE DES MATIÈRES

PRÉLIMINAIRES	1
SECTION 1. LES CHOSES	2
§ 1. L'amont	3
§ 2. L'aval	10
SECTION 2. LES DROITS	22
§ 1. Le patrimoine	23
A. Théorie classique	25
B. Recul de la théorie classique.....	28
§ 2. Les droits patrimoniaux	34
§ 3. Les droits extra-patrimoniaux	35
SECTION 3. LES BIENS.....	37
§ 1. Meuble et immeuble	38
A. Les immeubles	40
B. Les meubles.....	48
§ 2. Corporel et incorporel	52
A. Questions communes	55
B. L'importance de l'incorporel.....	66
C. Régimes spéciaux.....	69
§ 3. Domaine public et domaine privé	80
TITRE INTRODUCTIF	
PROPRIÉTÉ ET POSSESSION DES BIENS	85
CHAPITRE 1	
LA PROPRIÉTÉ : NOTION, ATTRIBUTS, CARACTÈRES	95
SECTION 1. LES DONNÉES	95
§ 1. Histoire de la propriété	96
§ 2. Droit comparé	104
§ 3. Sociologie juridique	111
§ 4. Fondement de la propriété privée	116
SECTION 2. COMPOSANTES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.....	131
§ 1. Le droit d'user de la chose	132
§ 2. Le droit de jouir de la chose	134
§ 3. Le droit de disposer de la chose	135
A. Les deux modes de disposition	135
B. La propriété inaliénable	137
SECTION 3. CARACTÈRES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.....	147
§ 1. Le caractère absolu	147
§ 2. Le caractère exclusif	149
§ 3. Le caractère perpétuel	154

CHAPITRE 2	LA POSSESSION : NOTION ET RÔLE	157
SECTION 1.	DÉFINITION, NATURE, FONDEMENT.....	157
	§ 1. Composantes de la possession	160
	§ 2. Conséquences	163
	A. Acquisition et perte de la possession.....	163
	B. Possession et détention précaire.....	166
	§ 3. Nature et fondement de la possession	172
SECTION 2.	CONDITIONS D'EFFICACITÉ DE LA POSSESSION	176
SECTION 3.	EFFETS DE LA POSSESSION.....	178
SECTION 4.	PROTECTION JUDICIAIRE DE LA POSSESSION IMMOBILIÈRE. ACTIONS POSSESSOIRES	184
	§ 1. Conditions d'ouverture	187
	§ 2. Régime procédural	192
	§ 3. Vers une suppression des actions possessoires	195
PREMIÈRE PARTIE	PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE	197
TITRE 1	ÉTENDUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	199
CHAPITRE 1	LA PROPRIÉTÉ ET SES ACCESSOIRES	201
SECTION 1.	LES DIMENSIONS MATÉRIELLES.....	201
	§ 1. La propriété du dessus	202
	§ 2. La propriété du dessous	205
	§ 3. La propriété et l'usage des eaux	207
	A. Eaux pluviales.....	209
	B. Eaux de source, étangs et lacs.....	209
	C. Cours d'eau	213
SECTION 2.	LE DROIT D'ACCESSION	219
	§ 1. L'accession par production	220
	§ 2. L'accession par incorporation	221
	A. L'incorporation à un meuble	221
	B. L'incorporation à un immeuble.....	224
CHAPITRE 2	PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE ET RAPPORTS DE VOISINAGE	238
SECTION 1.	LES SERVITUDES LÉGALES DE VOISINAGE.....	238
	§ 1. Les servitudes légales tenant à la terre	241
	A. Délimitation des fonds voisins.....	241
	B. Respect des distances	250
	C. Servitude de passage en cas d'enclave.....	255
	§ 2. Les servitudes légales tenant à l'eau	263
SECTION 2.	LES RESPONSABILITÉS NÉES DES RAPPORTS DE VOISINAGE.....	267
	§ 1. Responsabilité découlant de la faute du propriétaire	268
	§ 2. Responsabilité pour troubles anormaux du voisinage ..	270
	A. Le trouble anormal et le droit des biens.....	271
	B. Le trouble anormal de voisinage et le droit de l'environnement	278

CHAPITRE 3	PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE ET INTÉRÊTS DE LA COLLECTIVITÉ	281
SECTION 1.	TECHNIQUES DE RESTRICTION	281
	§ 1. Diversité des techniques	282
	§ 2. Les servitudes d'utilité publique	286
	A. Les principales servitudes d'utilité publique.....	286
	B. Nature et caractères des servitudes d'utilité publique	290
SECTION 2.	FINALITÉS DES RESTRICTIONS.....	293
	§ 1. Restrictions et sauvegardes	294
	§ 2. Restrictions et monde rural	299
	§ 3. Restrictions et urbanisme	307
TITRE 2	ACQUISITION ET PERTE DE LA PROPRIÉTÉ ...	315
CHAPITRE 1	ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ	317
SECTION 1.	L'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ PAR CONVENTION	319
	§ 1. Principes de liberté	320
	A. Quant au fond	320
	B. Quant à la forme	320
	§ 2. Principe de l'instantanéité du transfert	321
	A. Genèse du principe	322
	B. Portée du principe	324
SECTION 2.	L'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ PAR LA POSSESSION	330
	§ 1. L'occupation	331
	A. Domaine de l'occupation	332
	B. Diverses sortes d'occupation	333
	§ 2. La possession de bonne foi d'un meuble	343
	A. L'acquéreur du meuble et le propriétaire dépossédé	346
	B. Le possesseur du meuble et son auteur	359
	C. Fondement de la règle « en fait de meubles, la possession vaut titre »	363
	§ 3. La prescription acquisitive ou usucapion	364
	A. Conditions de la prescription acquisitive	368
	B. Effets de la prescription acquisitive	381
CHAPITRE 2	PERTE DE LA PROPRIÉTÉ	385
SECTION 1.	PERTE IMMÉDIATE DE LA PROPRIÉTÉ	385
	A. Disparition de la chose	385
	B. Non-usage ?	388
SECTION 2.	PERTE MÉDIATE DE LA PROPRIÉTÉ	390
	§ 1. Pertes volontaires	390
	§ 2. Pertes forcées	391
	A. Pertes forcées au profit de particuliers	391
	B. Pertes forcées au profit de personnes morales publiques	392
TITRE 3	PROTECTION ET PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ	403
SECTION 1.	GÉNÉRALITÉS	403
SECTION 2.	ACTION EN REVENDICATION	409
	§ 1. Revendication de la propriété immobilière	409
	A. Mise en œuvre de l'action	409

	B. Effets de la revendication immobilière	410
	§ 2. Revendication de la propriété mobilière	415
SECTION 3.	PREUVE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	419
	§ 1. Preuve de la propriété immobilière	419
	A. Objet de la preuve	420
	B. Charge de la preuve	421
	C. Modes de preuve	422
	D. Mise en œuvre des modes de preuve	426
	§ 2. Preuve de la propriété mobilière	431
DEUXIÈME PARTIE	PROPRIÉTÉS COLLECTIVES	433
CHAPITRE 1	PROPRIÉTÉ DES PERSONNES MORALES	437
	§ 1. Biens des personnes morales de droit privé	439
	§ 2. Biens des personnes morales publiques	445
CHAPITRE 2	INDIVISION ORDINAIRE	449
SECTION 1.	RÉGIME LÉGAL DE L'INDIVISION	455
	§ 1. Durée de l'indivision	455
	§ 2. Régime des parts indivises	461
	§ 3. Régime des biens composant l'indivision	465
	A. Actes conservatoires	468
	B. Actes d'administration et de disposition	470
	C. Usage et jouissance des biens indivis	480
	D. Règlement des comptes	484
	§ 4. Situation des créanciers	490
SECTION 2.	ORGANISATION CONVENTIONNELLE DE L'INDIVISION	494
	§ 1. Conditions d'efficacité de la convention	495
	§ 2. Gestion de l'indivision	498
	§ 3. Droits et obligations des indivisaires	500
	§ 4. Situation des créanciers	503
	§ 5. Particularités de l'indivision organisée conventionnellement en présence d'un usufruitier	504
CHAPITRE 3	COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS	506
SECTION 1.	GÉNÉRALITÉS	506
	§ 1. Évolution législative	506
	§ 2. Faits générateurs de la mise en copropriété	513
	§ 3. Champ d'application et typologie de la copropriété	515
	§ 4. Nature juridique de la copropriété	525
SECTION 2.	STRUCTURES DE LA COPROPRIÉTÉ	528
	§ 1. Structures juridiques de l'immeuble en copropriété	528
	A. Parties privatives et parties communes	529
	B. Notion de lot de copropriété	537
	§ 2. Documents de la copropriété : règlement de copropriété et état descriptif de division	541
	A. Le règlement de copropriété	541
	B. L'état descriptif de division	554
	§ 3. Organisation collective de la copropriété : le syndicat	555

SECTION 3.	VIE DE LA COPROPRIÉTÉ.....	566
	§ 1. Fonctionnement des organes de la copropriété	567
	A. L'assemblée générale du syndicat.....	567
	B. Le syndic	605
	C. Le conseil syndical	619
	§ 2. Droits et obligations individuels des copropriétaires	620
	A. Lots de copropriété.....	621
	B. Parties privatives	628
	C. Parties communes.....	639
CHAPITRE 4	COPROPRIÉTÉS DE VOISINAGE	668
SECTION 1.	MITOYENNETÉ DES CLÔTURES.....	668
	§ 1. Acquisition et extinction de la mitoyenneté	669
	A. Acquisition.....	669
	B. Extinction	676
	§ 2. Preuve de la mitoyenneté	679
	§ 3. Droits et obligations des copropriétaires	682
	A. Droits	682
	B. Obligations et charges.....	686
SECTION 2.	COPROPRIÉTÉ DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE COMMUN DE PLUSIEURS FONDS.....	687
CHAPITRE 5	PROPRIÉTÉS COMMUNES D'INTÉRÊT FAMILIAL	691
TROISIÈME PARTIE	PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE	697
CHAPITRE 1	USUFRUIT ET NUE-PROPRIÉTÉ USAGE ET HABITATION	703
SECTION 1.	CONSTITUTION DE L'USUFRUIT.....	709
	§ 1. Modes de constitution	709
	§ 2. Objet	712
	§ 3. Entrée en jouissance	718
SECTION 2.	EFFETS DE L'USUFRUIT	722
	§ 1. Situation de l'usufruitier	722
	A. Droits	722
	B. Obligations	737
	§ 2. Situation du nu-propiétaire	742
SECTION 3.	EXTINCTION DE L'USUFRUIT	748
	§ 1. Causes d'extinction	748
	A. Arrivée du terme.....	749
	B. Extinction anticipée par disparition d'une condition d'existence	751
	C. Déchéance pour abus de jouissance.....	754
	§ 2. Droits et obligations consécutifs à l'extinction de l'usufruit	755
	A. Prestations dues au propriétaire.....	756
	B. Prestations dues à l'usufruitier.....	758

SECTION 4.	DROITS D'USAGE ET D'HABITATION.....	760
	§ 1. Étendue des droits d'usage et d'habitation	762
	§ 2. Régime	766
CHAPITRE 2	SERVITUDES	769
SECTION 1.	GÉNÉRALITÉS : NOTION, CARACTÈRES, CLASSIFICATION...	769
	§ 1. Notion de servitude	769
	A. Éléments constitutifs	770
	B. Caractères	774
	C. Comparaison avec des notions voisines	776
	§ 2. Classification des servitudes	779
SECTION 2.	MODES D'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES.....	783
	§ 1. Constitution de servitudes par le fait de l'homme	784
	A. Titre	784
	B. Prescription	791
	C. Destination du père de famille.....	795
	§ 2. Constitution judiciaire de la servitude	
	de cours communes	800
SECTION 3.	EXERCICE DU DROIT DE SERVITUDE	802
	§ 1. Situation du propriétaire du fonds dominant	802
	A. Étendue des droits conférés par la servitude	802
	B. Actions appartenant au propriétaire du fonds dominant ...	807
	§ 2. Situation du propriétaire du fonds servant	811
	A. Nature et étendue des obligations.....	811
	B. Actions appartenant au propriétaire du fonds servant.....	814
SECTION 4.	EXTINCTION DES SERVITUDES	815
CHAPITRE 3	EMPHYTÉOSE BAIL À CONSTRUCTION	
	CONCESSION IMMOBILIÈRE DROIT DE	
	SUPERFICIE ET VOLUME DE PROPRIÉTÉ	
	DROITS RÉELS SUR LE DOMAINE PUBLIC	823
SECTION 1.	EMPHYTÉOSE OU BAIL EMPHYTÉOTIQUE.....	824
SECTION 2.	BAIL À CONSTRUCTION.....	829
SECTION 3.	CONCESSION IMMOBILIÈRE	832
SECTION 4.	DROIT DE SUPERFICIE ET VOLUME DE PROPRIÉTÉ.....	836
	A. Modes d'établissement.....	841
	B. Régime.....	844
SECTION 5.	DROITS RÉELS SUR LE DOMAINE PUBLIC	845
	INDEX ALPHABÉTIQUE	847