

DROIT DES BIENS

7^e édition

2015

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 | 10 |
| CHAPITRE 2 Définitions positives du bien | 15 |
| TITRE 2 DÉTERMINATION DE LA NOTION DE BIEN | 21 |
| CHAPITRE 1 Le contenant : le patrimoine | 22 |
| SECTION 1 QUALIFICATION DU PATRIMOINE | 23 |
| § 1. Universalité juridique | 23 |
| § 2. Acceptation des divisions patrimoniales | 24 |
| SECTION 2 CARACTÈRES DU PATRIMOINE | 30 |
| § 1. Théorie de l'unicité | 30 |
| § 2. Critiques de la règle de l'unicité du patrimoine | 31 |
| CHAPITRE 2 Le contenu : les différents biens | 33 |

| | |
|--|----|
| SECTION 1 CLASSIFICATIONS DES BIENS | 36 |
| § 1. Distinction entre biens mobiliers et biens immobiliers | 36 |
| A. Critère de distinction | 36 |
| B. Intérêt de la distinction | 41 |
| § 2. Classifications secondaires des biens | 45 |
| A. Biens appropriables et biens non appropriables | 46 |
| B. Biens consommables et biens non consommables | 47 |
| C. Biens fongibles et biens non fongibles | 47 |
| D. Fruits et produits | 48 |
| SECTION 2 CLASSIFICATIONS DES DROITS | 49 |
| § 1. Droits réels et droits personnels | 50 |
| § 2. Droits portant sur des objets corporels et droits portant sur des objets incorporels | 53 |
| PREMIÈRE PARTIE LA PROPRIÉTÉ | 55 |
| TITRE 1 NOTION DE PROPRIÉTÉ | 57 |
| CHAPITRE 1 Définition de la propriété | 58 |
| CHAPITRE 2 Composantes de la propriété | 63 |
| SECTION 1 DROIT D'USER DE LA CHOSE | 64 |
| SECTION 2 DROIT DE JOUIR DE LA CHOSE | 64 |
| SECTION 3 DROIT DE DISPOSER DE LA CHOSE | 67 |
| § 1. Limites au droit de céder un bien | 68 |
| § 2. Limites au droit de conserver un bien | 72 |
| CHAPITRE 3 Caractères de la propriété | 75 |
| SECTION 1 CARACTÈRE ABSOLU DE LA PROPRIÉTÉ | 75 |
| SECTION 2 CARACTÈRE EXCLUSIF DE LA PROPRIÉTÉ | 76 |
| SECTION 3 CARACTÈRE PERPÉTUEL DE LA PROPRIÉTÉ | 78 |
| CHAPITRE 4 Étendue de la propriété | 81 |
| SECTION 1 DIMENSION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ | 81 |
| § 1. Délimitation du périmètre de la propriété | 82 |
| A. Le bornage | 82 |

| | |
|---|-----|
| B. La clôture | 85 |
| C. La représentation cadastrale | 86 |
| § 2. Détermination de la hauteur et de la profondeur de la propriété | 87 |
| A. Propriété du dessus et du dessous | 87 |
| B. Propriété des eaux | 89 |
| SECTION 2 RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ | 90 |
| § 1. L'abus de droit | 91 |
| § 2. Les inconvénients anormaux de voisinage | 92 |
| A. Fondement de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage | 93 |
| B. Application de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage | 94 |
| TITRE 2 ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ | 99 |
| CHAPITRE 1 Acquisition de la propriété par titre | 100 |
| SECTION 1 LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ | 100 |
| § 1. Principe du consensualisme | 101 |
| § 2. Restrictions au principe du consensualisme | 102 |
| SECTION 2 LA PUBLICITÉ FONCIÈRE | 103 |
| § 1. Organisation de la publicité foncière | 103 |
| § 2. Effets de la publicité foncière | 105 |
| CHAPITRE 2 Acquisition de la propriété par occupation | 108 |
| SECTION 1 DOMAINE D'APPLICATION DE L'OCCUPATION | 108 |
| SECTION 2 RÉGIME DE L'OCCUPATION | 109 |
| § 1. Régime de l'occupation des choses non encore appropriées | 109 |
| § 2. Régime de l'occupation des choses plus appropriées | 110 |
| CHAPITRE 3 Acquisition de la propriété par possession | 113 |
| SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA POSSESSION | 114 |
| § 1. Présence de qualités | 114 |
| A. Élément matériel | 115 |
| B. Élément intentionnel | 118 |
| § 2. Absence de vices | 119 |
| A. Vice de discontinuité | 119 |

| | |
|--|-----|
| B. Vice de violence | 119 |
| C. Vice de clandestinité | 120 |
| D. Vice d'équivoque | 120 |
| E. Vice de mauvaise foi | 121 |
| SECTION 2 LES EFFETS JURIDIQUES DE LA POSSESSION | 121 |
| § 1. En matière mobilière | 122 |
| A. Le principe | 123 |
| B. Les restrictions au principe | 127 |
| § 2. En matière immobilière | 129 |
| A. Régime général de la prescription acquisitive | 130 |
| B. Situation particulière du possesseur de bonne foi | 135 |
| SECTION 3 PROTECTION DE LA POSSESSION | 136 |
| CHAPITRE 4 Acquisition de la propriété par accession | 139 |
| SECTION 1 ACCESSION NATURELLE | 141 |
| SECTION 2 ACCESSION ARTIFICIELLE | 141 |
| § 1. Application des règles de l'accession artificielle aux constructions sur le terrain d'autrui | 142 |
| A. Conditions d'application de ce régime | 142 |
| B. Description de ce régime | 144 |
| § 2. Non-application des règles de l'accession artificielle aux situations d'empiétement | 145 |
| TITRE 3 PREUVES DE LA PROPRIÉTÉ | 147 |
| CHAPITRE 1 Modes de preuves disponibles | 150 |
| CHAPITRE 2 Application des preuves disponibles | 152 |
| DEUXIÈME PARTIE LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE | 155 |
| TITRE 1 L'USUFRUIT | 157 |
| CHAPITRE 1 Notion d'usufruit | 158 |
| SECTION 1 PRÉSENTATION DE L'USUFRUIT | 158 |
| § 1. Définition et caractères de l'usufruit | 158 |
| § 2. Appréciations de cette présentation de l'usufruit | 160 |
| A. Appréciation juridique | 160 |
| B. Appréciation pratique | 161 |

| | |
|--|-----|
| SECTION 2 DIFFÉRENCES AVEC LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION | 162 |
| § 1. Notion des droits d'usage et d'habitation | 162 |
| § 2. Comparaison des droits d'usage et d'habitation avec l'usufruit | 163 |
| CHAPITRE 2 Constitution de l'usufruit | 164 |
| SECTION 1 SOURCE DE L'USUFRUIT | 164 |
| § 1. Usufruit légal | 164 |
| § 2. Usufruits contractuels | 165 |
| SECTION 2 OBJET DE L'USUFRUIT | 166 |
| § 1. Les biens consommables : le quasi-usufruit | 166 |
| § 2. Les universalités | 167 |
| CHAPITRE 3 Effets de l'usufruit | 168 |
| SECTION 1 SITUATION DE L'USUFRUITIER | 168 |
| § 1. Droits de l'usufruitier | 168 |
| A. Droit d'usage | 169 |
| B. Droit de jouissance | 169 |
| § 2. Obligations de l'usufruitier | 172 |
| A. Obligations antérieures à son entrée en jouissance | 172 |
| B. Obligations postérieures à son entrée en jouissance | 174 |
| SECTION 2 SITUATION DU NU-PROPRIÉTAIRE | 176 |
| § 1. Droits du nu-propiétaire | 176 |
| § 2. Obligations du nu-propiétaire | 177 |
| CHAPITRE 4 Extinction de l'usufruit | 178 |
| SECTION 1 CAUSES D'EXTINCTION DE L'USUFRUIT | 178 |
| § 1. Causes d'extinction liées au caractère temporaire de l'usufruit | 179 |
| § 2. Causes d'extinction liées au caractère réel de l'usufruit | 179 |
| § 3. Causes d'extinction liées à la qualification de démembrement de l'usufruit | 180 |
| § 4. Causes d'extinction liées au caractère créateur d'obligations de l'usufruit | 181 |
| SECTION 2 CONSÉQUENCES DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT | 182 |
| § 1. Obligation de restituer la chose | 182 |
| § 2. Obligation de réaliser des comptes | 183 |

| | |
|--|-----|
| TITRE 2 LES SERVITUDES | 185 |
| CHAPITRE 1 Notion de servitude | 186 |
| SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA NOTION DE SERVITUDE | 187 |
| § 1. Pluralité de propriétaires | 187 |
| § 2. Charge imposée au fonds servant | 188 |
| § 3. Utilité pour le fonds dominant | 189 |
| SECTION 2 CARACTÈRES DES SERVITUDES | 192 |
| § 1. Caractère réel | 192 |
| § 2. Caractère accessoire | 192 |
| § 3. Caractère perpétuel | 192 |
| § 4. Caractère indivisible | 193 |
| SECTION 3 CLASSIFICATION DES SERVITUDES | 194 |
| § 1. Servitudes continues et discontinues | 194 |
| § 2. Servitudes apparentes et non apparentes | 195 |
| § 3. Servitudes d'intérêt privé et public | 196 |
| CHAPITRE 2 Régime des servitudes | 198 |
| SECTION 1 MODES D'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES | 198 |
| § 1. Constitution par titre | 199 |
| § 2. Constitution par prescription | 200 |
| § 3. Constitution par destination du père de famille | 202 |
| § 4. Constitution en application d'une obligation légale | 204 |
| A. Les servitudes réciproques | 204 |
| B. Les servitudes unilatérales | 208 |
| SECTION 2 EXERCICE DES SERVITUDES | 211 |
| § 1. Situation du propriétaire du fonds dominant | 212 |
| A. Étendue des droits conférés par la servitude | 212 |
| B. Évolution des droits conférés par la servitude | 213 |
| § 2. Situation du propriétaire du fonds servant | 214 |
| § 3. Protection judiciaire des situations | 216 |
| CHAPITRE 3 Extinction des servitudes | 218 |
| SECTION 1 IMPOSSIBILITÉ D'EXERCICE D'UNE SERVITUDE | 218 |

| | |
|---|-----|
| SECTION 2 ABSENCE DE PLURALITÉ DE FONDS | 220 |
| § 1. Perte de l'un des fonds | 220 |
| § 2. Confusion | 220 |
| SECTION 3 RENONCIATION À UNE SERVITUDE | 221 |
| SECTION 4 NON-USAGE D'UNE SERVITUDE | 222 |
| TROISIÈME PARTIE LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE | 225 |
| TITRE 1 L'INDIVISION | 227 |
| CHAPITRE 1 Notion d'indivision | 228 |
| SECTION 1 DOMAINE DE L'INDIVISION | 228 |
| SECTION 2 CARACTÈRES DE L'INDIVISION | 230 |
| CHAPITRE 2 Régime de l'indivision | 233 |
| SECTION 1 INDIVISION LÉGALE | 233 |
| § 1. Organisation de la masse indivise | 234 |
| A. Actif de la masse | 234 |
| B. Passif de la masse | 236 |
| § 2. Le fonctionnement de l'indivision | 238 |
| A. Les droits des coïndivisaires | 238 |
| B. La gestion de l'indivision | 240 |
| SECTION 2 INDIVISION CONVENTIONNELLE | 246 |
| § 1. Stabilité de l'indivision conventionnelle | 247 |
| § 2. Organisation de l'indivision conventionnelle | 248 |
| TITRE 2 LA COPROPRIÉTÉ | 251 |
| CHAPITRE 1 Domaine d'application du régime légal de la copropriété | 254 |
| SECTION 1 APPLICATION OBLIGATOIRE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ | 254 |
| SECTION 2 APPLICATION FACULTATIVE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ | 256 |
| SECTION 3 APPLICATION IMPOSSIBLE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ | 258 |

| | |
|---|-----|
| CHAPITRE 2 Régime légal de la copropriété | 260 |
| SECTION 1 L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ | 260 |
| § 1. Le fondement : existence d'un lot de copropriété | 261 |
| A. La notion de partie commune | 261 |
| B. La notion de partie privative | 264 |
| C. La notion de lot de copropriété | 265 |
| § 2. L'organisation collective de la copropriété | 267 |
| A. Le règlement de copropriété | 267 |
| B. La gestion de la copropriété | 272 |
| SECTION 2 LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES | 287 |
| § 1. Les droits des copropriétaires | 287 |
| A. Droits sur les parties privatives | 288 |
| B. Droits sur les parties communes | 290 |
| C. Droits sur le lot de copropriété | 293 |
| § 2. Les charges des copropriétaires | 294 |
| A. Répartition des charges | 294 |
| B. Recouvrement des charges | 296 |
| TITRE 3 LA MITOYENNETÉ | 301 |
| CHAPITRE 1 Établissement et preuve de la mitoyenneté | 303 |
| SECTION 1 ÉTABLISSEMENT DE LA MITOYENNETÉ | 303 |
| § 1. Acquisition de la mitoyenneté | 303 |
| § 2. Extinction de la mitoyenneté | 305 |
| SECTION 2 PREUVE DE LA MITOYENNETÉ | 306 |
| CHAPITRE 2 Régime de la mitoyenneté | 309 |
| SECTION 1 DROITS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS | 309 |
| § 1. Droit d'usage | 309 |
| § 2. Droit d'exhaussement | 310 |
| SECTION 2 OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS | 311 |
| § 1. Interdiction de pratiquer des ouvertures sur la clôture | 311 |
| § 2. Obligation d'entretien et de conservation de la clôture | 312 |
| BIBLIOGRAPHIE | 313 |
| INDEX ALPHABÉTIQUE | 315 |