

# DROIT DES BIENS

*8<sup>e</sup> édition*

**2017**

**Sophie Schiller**

Professeur à l'Université Paris-Dauphine, PSL

DA|LOZ

---

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>ABRÉVIATIONS</b> .....	V
<b>INTRODUCTION</b> .....	1
<b>PARTIE PRÉLIMINAIRE LA NOTION DE BIEN</b> .....	7
<b>TITRE 1 DÉFINITION DE LA NOTION DE BIEN</b> .....	9
<b>CHAPITRE 1 Définition négative du bien</b> .....	10
<b>CHAPITRE 2 Définitions positives du bien</b> .....	15
<b>TITRE 2 DÉTERMINATION DE LA NOTION DE BIEN</b> .....	21
<b>CHAPITRE 1 Le contenant : le patrimoine</b> .....	22
<b>SECTION 1 QUALIFICATION DU PATRIMOINE</b> .....	23
<b>§ 1. Universalité juridique</b> .....	23
<b>§ 2. Acceptation des divisions patrimoniales</b> .....	24
<b>SECTION 2 CARACTÈRES DU PATRIMOINE</b> .....	30
<b>§ 1. Théorie de l'unicité</b> .....	30
<b>§ 2. Critiques de la règle de l'unicité du patrimoine</b> .....	31
<b>CHAPITRE 2 Le contenu : les différents biens</b> .....	33
<b>SECTION 1 CLASSIFICATIONS DES BIENS</b> .....	36

§ 1. Distinction entre biens mobiliers et biens immobiliers.....	36
A. Critère de distinction.....	37
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.....	48
C. Biens fongibles et biens non fongibles.....	48
D. Fruits et produits.....	49
SECTION 2 CLASSIFICATIONS DES DROITS.....	50
§ 1. Droits réels et droits personnels.....	51
§ 2. Droits portant sur des objets corporels et droits portant sur des objets incorporels.....	55
PREMIÈRE PARTIE <b>LA PROPRIÉTÉ</b> .....	57
TITRE 1 <b>NOTION DE PROPRIÉTÉ</b> .....	59
CHAPITRE 1 <b>Définition de la propriété</b> .....	60
CHAPITRE 2 <b>Composantes de la propriété</b> .....	65
SECTION 1 DROIT D'USER DE LA CHOSE.....	66
SECTION 2 DROIT DE JOUIR DE LA CHOSE.....	66
SECTION 3 DROIT DE DISPOSER DE LA CHOSE.....	69
§ 1. Limites au droit de céder un bien.....	70
§ 2. Limites au droit de conserver un bien.....	74
CHAPITRE 3 <b>Caractères de la propriété</b> .....	77
SECTION 1 CARACTÈRE ABSOLU DE LA PROPRIÉTÉ.....	77
SECTION 2 CARACTÈRE EXCLUSIF DE LA PROPRIÉTÉ.....	78
SECTION 3 CARACTÈRE PERPÉTUEL DE LA PROPRIÉTÉ.....	80
CHAPITRE 4 <b>Étendue de la propriété</b> .....	84
SECTION 1 DIMENSION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.....	84
§ 1. Délimitation du périmètre de la propriété.....	85
A. Le bornage.....	85
B. La clôture.....	88
C. La représentation cadastrale.....	90

<b>§ 2. Détermination de la hauteur et de la profondeur de la propriété</b> .....	90
<b>A. Propriété du dessus et du dessous</b> .....	90
<b>B. Propriété des eaux</b> .....	92
<b>SECTION 2 RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ</b> .....	94
<b>§ 1. L'abus de droit</b> .....	94
<b>§ 2. Les inconvénients anormaux de voisinage</b> .....	96
<b>A. Fondement de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage</b> .....	96
<b>B. Application de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage</b> .....	98
<b>TITRE 2 ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ</b> .....	103
<b>CHAPITRE 1 Acquisition de la propriété par titre</b> .....	104
<b>SECTION 1 LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ</b> .....	104
<b>§ 1. Principe du consensualisme</b> .....	105
<b>§ 2. Restrictions au principe du consensualisme</b> .....	106
<b>SECTION 2 LA PUBLICITÉ FONCIÈRE</b> .....	107
<b>§ 1. Organisation de la publicité foncière</b> .....	107
<b>§ 2. Effets de la publicité foncière</b> .....	109
<b>CHAPITRE 2 Acquisition de la propriété par occupation</b> .....	112
<b>SECTION 1 DOMAINE D'APPLICATION DE L'OCCUPATION</b> .....	112
<b>SECTION 2 RÉGIME DE L'OCCUPATION</b> .....	113
<b>§ 1. Régime de l'occupation des choses non encore appropriées</b> .....	113
<b>§ 2. Régime de l'occupation des choses plus appropriées</b> .....	114
<b>CHAPITRE 3 Acquisition de la propriété par possession</b> .....	117
<b>SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA POSSESSION</b> .....	118
<b>§ 1. Présence de qualités</b> .....	118
<b>A. Élément matériel</b> .....	119
<b>B. Élément intentionnel</b> .....	122
<b>§ 2. Absence de vices</b> .....	123
<b>A. Vice de discontinuité</b> .....	123
<b>B. Vice de violence</b> .....	124
<b>C. Vice de clandestinité</b> .....	124

<b>D. Vice d'équivoque</b> .....	124
<b>E. Vice de mauvaise foi</b> .....	125
SECTION 2 LES EFFETS JURIDIQUES DE LA POSSESSION .....	126
<b>§ 1. En matière mobilière</b> .....	126
<b>A. Le principe</b> .....	127
<b>B. Les restrictions au principe</b> .....	131
<b>§ 2. En matière immobilière</b> .....	133
<b>A. Régime général de la prescription acquisitive</b> .....	135
<b>B. Situation particulière du possesseur de bonne foi</b> .....	139
SECTION 3 PROTECTION DE LA POSSESSION .....	141
CHAPITRE 4 <b>Acquisition de la propriété par accession</b> .....	143
SECTION 1 ACCESSION NATURELLE .....	145
SECTION 2 ACCESSION ARTIFICIELLE .....	145
<b>§ 1. Application des règles de l'accession artificielle aux constructions sur le terrain d'autrui</b> .....	146
<b>A. Conditions d'application de ce régime</b> .....	146
<b>B. Description de ce régime</b> .....	148
<b>§ 2. Non-application des règles de l'accession artificielle aux situations d'empiétement</b> .....	149
TITRE 3 <b>PREUVES DE LA PROPRIÉTÉ</b> .....	153
CHAPITRE 1 <b>Modes de preuves disponibles</b> .....	156
CHAPITRE 2 <b>Application des preuves disponibles</b> .....	158
DEUXIÈME PARTIE <b>LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE</b> .....	163
TITRE 1 <b>L'USUFRUIT</b> .....	165
CHAPITRE 1 <b>Notion d'usufruit</b> .....	166
SECTION 1 PRÉSENTATION DE L'USUFRUIT .....	166
<b>§ 1. Définition et caractères de l'usufruit</b> .....	166
<b>§ 2. Appréciations de cette présentation de l'usufruit</b> .....	168
<b>A. Appréciation juridique</b> .....	168
<b>B. Appréciation pratique</b> .....	169

SECTION 2 DIFFÉRENCES AVEC LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION .....	170
§ 1. Notion des droits d'usage et d'habitation.....	170
§ 2. Comparaison des droits d'usage et d'habitation avec l'usufruit.....	171
CHAPITRE 2 <b>Constitution de l'usufruit</b> .....	172
SECTION 1 SOURCE DE L'USUFRUIT .....	172
§ 1. Usufruit légal.....	172
§ 2. Usufruits contractuels.....	173
SECTION 2 OBJET DE L'USUFRUIT .....	174
§ 1. Les biens consommables : le quasi-usufruit.....	174
§ 2. Les universalités.....	175
CHAPITRE 3 <b>Effets de l'usufruit</b> .....	176
SECTION 1 SITUATION DE L'USUFRUITIER .....	176
§ 1. Droits de l'usufruitier .....	176
A. Droit d'usage .....	177
B. Droit de jouissance .....	177
§ 2. Obligations de l'usufruitier .....	180
A. Obligations antérieures à son entrée en jouissance.....	181
B. Obligations postérieures à son entrée en jouissance.....	182
SECTION 2 SITUATION DU NU-PROPRIÉTAIRE .....	184
§ 1. Droits du nu-propiétaire .....	184
§ 2. Obligations du nu-propiétaire .....	185
CHAPITRE 4 <b>Extinction de l'usufruit</b> .....	187
SECTION 1 CAUSES D'EXTINCTION DE L'USUFRUIT .....	187
§ 1. Causes d'extinction liées au caractère temporaire de l'usufruit .....	188
§ 2. Causes d'extinction liées au caractère réel de l'usufruit....	188
§ 3. Causes d'extinction liées à la qualification de démembrement de l'usufruit .....	189
§ 4. Causes d'extinction liées au caractère créateur d'obligations de l'usufruit.....	190
SECTION 2 CONSÉQUENCES DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT .....	191
§ 1. Obligation de restituer la chose .....	191
§ 2. Obligation de réaliser des comptes.....	192

TITRE 2 <b>LES SERVITUDES</b> .....	195
CHAPITRE 1 <b>Notion de servitude</b> .....	196
SECTION 1 <b>ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA NOTION DE SERVITUDE</b> .....	197
§ 1. <b>Pluralité de propriétaires</b> .....	197
§ 2. <b>Charge imposée au fonds servant</b> .....	199
§ 3. <b>Utilité pour le fonds dominant</b> .....	200
SECTION 2 <b>CARACTÈRES DES SERVITUDES</b> .....	203
§ 1. <b>Caractère réel</b> .....	203
§ 2. <b>Caractère accessoire</b> .....	203
§ 3. <b>Caractère perpétuel</b> .....	204
§ 4. <b>Caractère indivisible</b> .....	204
SECTION 3 <b>CLASSIFICATION DES SERVITUDES</b> .....	205
§ 1. <b>Servitudes continues et discontinues</b> .....	205
§ 2. <b>Servitudes apparentes et non apparentes</b> .....	206
§ 3. <b>Servitudes d'intérêt privé et public</b> .....	207
CHAPITRE 2 <b>Régime des servitudes</b> .....	210
SECTION 1 <b>MODES D'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES</b> .....	210
§ 1. <b>Constitution par titre</b> .....	211
§ 2. <b>Constitution par prescription</b> .....	212
§ 3. <b>Constitution par destination du père de famille</b> .....	214
§ 4. <b>Constitution en application d'une obligation légale</b> .....	216
A. <b>Les servitudes réciproques</b> .....	216
B. <b>Les servitudes unilatérales</b> .....	220
SECTION 2 <b>EXERCICE DES SERVITUDES</b> .....	223
§ 1. <b>Situation du propriétaire du fonds dominant</b> .....	224
A. <b>Étendue des droits conférés par la servitude</b> .....	224
B. <b>Évolution des droits conférés par la servitude</b> .....	225
§ 2. <b>Situation du propriétaire du fonds servant</b> .....	226
§ 3. <b>Protection judiciaire des situations</b> .....	228
CHAPITRE 3 <b>Extinction des servitudes</b> .....	230
SECTION 1 <b>IMPOSSIBILITÉ D'EXERCICE D'UNE SERVITUDE</b> .....	230
SECTION 2 <b>ABSENCE DE PLURALITÉ DE FONDS</b> .....	232
§ 1. <b>Perte de l'un des fonds</b> .....	232
§ 2. <b>Confusion</b> .....	232

SECTION 3 RENONCIATION À UNE SERVITUDE .....	233
SECTION 4 NON-USAGE D'UNE SERVITUDE .....	234
<b>TROISIÈME PARTIE LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE .....</b>	<b>237</b>
<b>TITRE 1 L'INDIVISION .....</b>	<b>239</b>
CHAPITRE 1 <b>Notion d'indivision .....</b>	<b>240</b>
SECTION 1 DOMAINE DE L'INDIVISION .....	241
SECTION 2 CARACTÈRES DE L'INDIVISION .....	243
CHAPITRE 2 <b>Régime de l'indivision .....</b>	<b>246</b>
SECTION 1 INDIVISION LÉGALE .....	246
<b>§ 1. Organisation de la masse indivise .....</b>	<b>247</b>
<b>A. Actif de la masse .....</b>	<b>247</b>
<b>B. Passif de la masse .....</b>	<b>249</b>
<b>§ 2. Le fonctionnement de l'indivision .....</b>	<b>251</b>
<b>A. Les droits des coïndivisaires .....</b>	<b>251</b>
<b>B. La gestion de l'indivision .....</b>	<b>253</b>
SECTION 2 INDIVISION CONVENTIONNELLE .....	259
<b>§ 1. Stabilité de l'indivision conventionnelle .....</b>	<b>260</b>
<b>§ 2. Organisation de l'indivision conventionnelle .....</b>	<b>261</b>
<b>TITRE 2 LA COPROPRIÉTÉ .....</b>	<b>263</b>
CHAPITRE 1 <b>Domaine d'application du régime légal de la copropriété .....</b>	<b>266</b>
SECTION 1 APPLICATION OBLIGATOIRE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ .....	266
SECTION 2 APPLICATION FACULTATIVE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ .....	268
SECTION 3 APPLICATION IMPOSSIBLE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ .....	270
CHAPITRE 2 <b>Régime légal de la copropriété .....</b>	<b>272</b>
SECTION 1 L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ .....	272



<b>§ 1. Le fondement : existence d'un lot de copropriété</b>	273
<b>A. La notion de partie commune</b>	273
<b>B. La notion de partie privative</b>	276
<b>C. La notion de lot de copropriété</b>	277
<b>§ 2. L'organisation collective de la copropriété</b>	278
<b>A. Le règlement de copropriété</b>	279
<b>B. La gestion de la copropriété</b>	283
<b>SECTION 2 LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES</b>	299
<b>§ 1. Les droits des copropriétaires</b>	299
<b>A. Droits sur les parties privatives</b>	300
<b>B. Droits sur les parties communes</b>	303
<b>C. Droits sur le lot de copropriété</b>	305
<b>§ 2. Les charges des copropriétaires</b>	306
<b>A. Répartition des charges</b>	306
<b>B. Recouvrement des charges</b>	309
<b>TITRE 3 LA MITOYENNETÉ</b>	313
<b>CHAPITRE 1 Établissement et preuve de la mitoyenneté</b>	315
<b>SECTION 1 ÉTABLISSEMENT DE LA MITOYENNETÉ</b>	315
<b>§ 1. Acquisition de la mitoyenneté</b>	315
<b>§ 2. Extinction de la mitoyenneté</b>	317
<b>SECTION 2 PREUVE DE LA MITOYENNETÉ</b>	318
<b>CHAPITRE 2 Régime de la mitoyenneté</b>	321
<b>SECTION 1 DROITS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS</b>	321
<b>§ 1. Droit d'usage</b>	321
<b>§ 2. Droit d'exhaussement</b>	322
<b>SECTION 2 OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS</b>	323
<b>§ 1. Interdiction de pratiquer des ouvertures sur la clôture</b>	323
<b>§ 2. Obligation d'entretien et de conservation de la clôture</b>	324
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	325
<b>INDEX ALPHABÉTIQUE</b>	327