

# DROIT CIVIL LES BIENS

12<sup>e</sup> ÉDITION

Christian Atias

*Boulton Senior Fellow McGill University*

Agrégé des Universités



© LexisNexis SA

141, rue de Javel – 75015 Paris

# Table des matières

Du même auteur.....	IV
Liste des principales abréviations.....	VII
Introduction : <b>DROIT CIVIL DES BIENS</b> .....	1
Section 1 : LE DROIT DU PATRIMOINE.....	7
§ 1. – La composition pécuniaire du patrimoine.....	10
§ 2. – La signification personnelle du patrimoine.....	14
Section 2 : LES CATÉGORIES DE BIENS.....	17
A. – Les biens immeubles et meubles par leur nature.....	28
1° Immeubles par nature.....	28
2° Meubles par nature.....	31
B. – Les biens immeubles et meubles par leur objet.....	31
C. – Les immeubles par destination.....	33
D. – Les meubles par anticipation.....	37

## PREMIÈRE PARTIE

### LES QUALIFICATIONS FONDAMENTALES

#### Titre 1 : THÉORIE GÉNÉRALE DES MODES D'ATTRIBUTION

Chapitre préliminaire : <b>POSITIONS RÉELLES ET PERSONNELLES</b> .....	45
Section 1 : LA POSITION RÉELLE.....	49
Sous-section 1 : DÉFINITION DE LA POSITION RÉELLE.....	49
§ 1. – Nature de la position réelle.....	49
§ 2. – Régime juridique des positions réelles.....	56
Sous-section 2 : ÉNUMÉRATION DES POSITIONS RÉELLES.....	59
§ 1. – Les positions réelles démembreées.....	60
§ 2. – Les positions réelles de garantie.....	62
§ 3. – Les charges réelles.....	63
Section 2 : LA POSITION PERSONNELLE.....	68
Sous-section 1 : DÉFINITION DE LA POSITION PERSONNELLE.....	68
§ 1. – Nature de la position personnelle.....	68
§ 2. – Régime juridique des positions personnelles.....	69
Sous-section 2 : CLASSIFICATION DES POSITIONS PERSONNELLES.....	71
Chapitre 1 : <b>L'APPROPRIATION EXCLUSIVE</b> .....	73
Section 1 : DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ.....	82
§ 1. – L'utilité naturelle de la chose.....	82
§ 2. – L'utilité civile de la chose.....	84
A. – Le droit aux revenus.....	85
B. – Le droit au capital.....	86

Section 2 : L'ÉTAT DE PROPRIÉTÉ.....	88
Sous-section 1 : LA QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE.....	88
Sous-section 2 : LA CONSTITUTION DE LA PROPRIÉTÉ.....	91
§ 1. – Le caractère absolu.....	91
A. – Interprétations philosophiques.....	92
1° Interprétation extensive.....	92
2° Interprétation négative.....	98
B. – Interprétation juridique.....	98
§ 2. – Le caractère exclusif.....	101
§ 3. – Le caractère perpétuel.....	103
Chapitre 2 : <b>L'ATTRIBUTION CONCURRENTÉ</b> .....	107
Section 1 : PRINCIPES ÉLÉMENTAIRES DE LA PERSONNALITÉ MORALE.....	108
Sous-section 1 : DÉFINITION DE LA PERSONNALITÉ MORALE.....	111
§ 1. – Les données de la personnalité morale.....	112
A. – Un groupement de personnes.....	112
B. – Un intérêt collectif.....	113
§ 2. – La construction de la personnalité morale.....	118
A. – Une organisation.....	118
1° L'organe délibérant.....	119
2° L'organe exécutif.....	122
B. – Un patrimoine.....	124
Sous-section 2 : COMBINAISON DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA PERSONNALITÉ MORALE.....	125
§ 1. – La superposition propriété-personne morale.....	126
§ 2. – La juxtaposition propriété-personne morale.....	128
§ 3. – La superposition avec juxtaposition propriété-personne morale.....	129
Section 2 : PRINCIPES ÉLÉMENTAIRES DE L'INDIVISION.....	130
Sous-section 1 : LE RÉGIME COMMUN DE L'INDIVISION.....	136
§ 1. – La nature de la position indivise.....	136
A. – Les caractéristiques de la position indivise.....	136
B. – La vocation au partage.....	138
§ 2. – Le sort des biens indivis.....	141
A. – L'aménagement des pouvoirs sur les biens indivis.....	142
1° Le principe.....	142
2° Les limites et les dérogations.....	146
B. – La répartition des utilités et charges des biens indivis.....	153
1° L'usage des biens indivis.....	153
2° Les profits des biens indivis.....	156
3° La charge des biens indivis.....	157
Sous-section 2 : LE RÉGIME CONVENTIONNEL DE L'INDIVISION.....	159
§ 1. – La durée de la convention.....	159
§ 2. – La gérance.....	160
§ 3. – La situation des indivisaires.....	161
Section 3 : PRINCIPES ÉLÉMENTAIRES DE LA NUE PROPRIÉTÉ ET DE L'USUFRUIT.....	162
Sous-section 1 : LE DÉROULEMENT NORMAL DE L'USUFRUIT.....	168

§ 1 – l'usage de la chose.....	168
A. – L'équilibre fondamental.....	169
B. – Les précisions complémentaires.....	170
§ 2. – l'entretien de la chose.....	176
§ 3. – La garde de la chose.....	178
Sous-section 2 : LES CIRCONSTANCES PARTICULIÈRES DE L'USUFRUIT.....	180
§ 1. – L'activité juridique de l'usufruitier.....	180
§ 2. – L'extinction de l'usufruit.....	183
Section 4 : LES DÉMEMBREMENTS SPÉCIAUX.....	191
Sous-section 1 : LA NOTION DE SERVITUDE.....	192
§ 1. – Un lien entre des fonds.....	192
A. – La servitude civile.....	193
B. – La servitude administrative.....	197
§ 2. – Un lien de complémentarité.....	198
A. – La nature du service.....	198
B. – La stabilité du service.....	204
C. – L'étendue du service.....	208
Sous-section 2 : AUTRES DÉMEMBREMENTS SPÉCIAUX.....	211
§ 1. – Démembrements immobiliers.....	211
§ 2. – Démembrements mobiliers.....	212

## TITRE 2 : THÉORIE GÉNÉRALE DES MODES D'ACQUISITION

Chapitre 1 : <b>LES MODES CONVENTIONNELS D'ACQUISITION</b> .....	217
Section 1 : LE DESSAISISSEMENT DE L'ALIÉNATEUR.....	221
Section 2 : L'OUVERTURE DE LA TRANSITION.....	224
§ 1. – La levée des obstacles.....	224
§ 2. – Le moment du transfert.....	225
Section 3 : L'ACHÈVEMENT DU MÉCANISME.....	226
Sous-section 1 : LA DÉSIGNATION DE L'ACQUÉREUR.....	226
§ 1. – La détermination des candidats à l'acquisition.....	227
§ 2. – La sélection de l'acquéreur préférable.....	228
Sous-section 2 : L'ENSAIEMENT DE L'ACQUÉREUR.....	232
Chapitre 2 : <b>LES MODES LÉGAUX D'ACQUISITION</b> .....	239
Section 1 : L'ACQUISITION AUTOMATIQUE.....	239
§ 1. – Succession.....	239
§ 2. – Accession.....	239
§ 3. – Délaissement.....	242
§ 4. – Rétrocession.....	243
Section 2 : L'ACQUISITION VOLONTAIRE.....	243
§ 1. – La volonté privée d'acquisition.....	243
A. – L'occupation.....	244
B. – La possession.....	244
1° La qualité de possesseur.....	245
2° Les effets de la possession.....	248

§ 2. – La volonté publique d'acquisition .....	253
A. – L'acquisition par expropriation.....	253
B. – L'acquisition après remembrement .....	254

DEUXIÈME PARTIE  
**ASPECTS DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE**

Titre liminaire : **PROPRIÉTÉ ET DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

Titre 1 : **LES FORMES DE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE**

Chapitre 1 : <b>LA PROPRIÉTÉ EN LOTISSEMENT</b> .....	265
Section 1 : L'ORGANISATION DU LOTISSEMENT.....	266
§ 1. – Les actes du lotissement.....	267
A. – Le règlement du lotissement.....	267
B. – Le cahier des charges.....	268
§ 2. – Les personnes morales du lotissement.....	269
A. – L'association syndicale des propriétaires.....	269
B. – Le syndicat des copropriétaires.....	273
Section 2 : LA SITUATION DU PROPRIÉTAIRE EN LOTISSEMENT .....	274
Chapitre 2 : <b>LA COPROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE</b> .....	277
Section 1 : DÉFINITION DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ.....	281
Section 2 : LES DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ.....	286
Section 3 : LA SITUATION DU COPROPRIÉTAIRE.....	290
Sous-section 1 : L'USAGE DE L'IMMEUBLE.....	290
Sous-section 2 : L'AMÉNAGEMENT DE L'IMMEUBLE .....	294
§ 1. – L'aménagement individuel.....	295
§ 2. – L'aménagement collectif.....	296
Chapitre 3 : <b>LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES</b> .....	299
Section 1 : SOCIÉTÉS CIVILES CONSTITUÉES EN VUE DE LA VENTE D'IMMEUBLES.....	299
Section 2 : SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISÉES.....	301
Sous-section 1 : DÉFINITION .....	302
Sous-section 2 : DOCUMENTS.....	304
Sous-section 3 : ORGANISATION.....	305
Chapitre 4 : <b>L'EMPHYTÉOSE</b> .....	307

Titre 2 : **LES FONDS EN RELATIONS**

Chapitre 1 : <b>LA MITOYENNETÉ</b> .....	313
Chapitre 2 : <b>LES INCONVÉNIENTS DE VOISINAGE</b> .....	319
Chapitre 3 : <b>LES SERVITUDES</b> .....	325
Section 1 : L'ORIGINE DES SERVITUDES.....	325

Section 2 : PRINCIPALES SERVITUDES LÉGALES ET SITUATIONS VOISINES.....	330
Sous-section 1 : OBLIGATION AU BORNAGE.....	330
Sous-section 2 : OBLIGATION DE CLORE.....	334
Sous-section 3 : SERVITUDE LÉGALE DE PASSAGE.....	334
Sous-section 4 : SERVITUDES RELATIVES À LA CONSTRUCTION ET AUTRES CONSÉQUENCES DE LA DISPOSITION DES LIEUX.....	339
Sous-section 5 : PLANTATIONS.....	340
Sous-section 6 : TRAVAUX EN LIMITES.....	340
Chapitre 4 : <b>LES DÉPENDANCES DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (COURS, CHEMINS...)</b> .....	341

### Titre 3 : LA PROTECTION DES SITUATIONS IMMOBILIÈRES

Chapitre 1 : <b>LA CONSERVATION DE LA PROPRIÉTÉ</b> .....	347
Section 1 : CONSERVATION EN VALEUR.....	347
Section 2 : CONSERVATION EN NATURE.....	348
Sous-section 1 : LA PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ CONTRE L'AUTORITÉ PUBLIQUE.....	348
Sous-section 2 : LES CONFLITS ENTRE PARTICULIERS.....	349
§ 1. – La preuve de la propriété immobilière.....	350
§ 2. – Les caractéristiques de l'action en revendication.....	352
Chapitre 2 : <b>LA CONSERVATION DE LA JOUISSANCE</b> .....	353
Section 1 : LA PROTECTION POSSESSOIRE.....	353
Section 2 : LA PROTECTION CONTRE LES CONSTRUCTIONS IRRÉGULIÈRES.....	355

### TROISIÈME PARTIE

## ASPECTS DE LA PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE

Chapitre 1 : <b>LES BIENS MEUBLES CORPORELS</b> .....	361
Chapitre 2 : <b>LES BIENS MEUBLES INCORPORELS</b> .....	363
Section 1 : LE FONDS DE COMMERCE.....	363
Section 2 : LES PROPRIÉTÉS INCORPORELLES.....	369
Section 3 : LA PROPRIÉTÉ LITTÉRAIRE ET ARTISTIQUE.....	370
Bibliographie.....	373
Questions et pistes.....	375
Index alphabétique.....	377