

DROIT DES BIENS

9^e édition

2019

Sophie Schiller

Professeur à l'Université Paris-Dauphine, PSL

DALLOZ

TABLE DES MATIÈRES

ABRÉVIATIONS	V
INTRODUCTION	1
PARTIE PRÉLIMINAIRE LA NOTION DE BIEN	9
TITRE 1 DÉFINITION DE LA NOTION DE BIEN	11
CHAPITRE 1 Définition négative du bien	12
CHAPITRE 2 Définitions positives du bien	17
TITRE 2 DÉTERMINATION DE LA NOTION DE BIEN	23
CHAPITRE 1 Le contenant : le patrimoine	24
SECTION 1 QUALIFICATION DU PATRIMOINE	25
§ 1. Universalité juridique	25
§ 2. Acceptation des divisions patrimoniales	26
SECTION 2 CARACTÈRES DU PATRIMOINE	32
§ 1. Théorie de l'unicité	32
§ 2. Critiques de la règle de l'unicité du patrimoine	34
CHAPITRE 2 Le contenu : les différents biens	36
SECTION 1 CLASSIFICATIONS DES BIENS	39

§ 1. Distinction entre biens mobiliers et biens immobiliers	39
A. Critère de distinction	40
B. Intérêt de la distinction	44
§ 2. Classifications secondaires des biens	48
A. Biens appropriables et biens non appropriables	49
B. Biens consommables et biens non consommables	51
C. Biens fongibles et biens non fongibles	51
D. Fruits et produits	52
SECTION 2 CLASSIFICATIONS DES DROITS	53
§ 1. Droits réels et droits personnels	54
§ 2. Droits portant sur des objets corporels et droits portant sur des objets incorporels	58
PREMIÈRE PARTIE LA PROPRIÉTÉ	61
TITRE 1 NOTION DE PROPRIÉTÉ	63
CHAPITRE 1 Définition de la propriété	64
CHAPITRE 2 Composantes de la propriété	69
SECTION 1 DROIT D'USER DE LA CHOSE	70
SECTION 2 DROIT DE JOUIR DE LA CHOSE	70
SECTION 3 DROIT DE DISPOSER DE LA CHOSE	73
§ 1. Limites au droit de céder un bien	74
§ 2. Limites au droit de conserver un bien	78
CHAPITRE 3 Caractères de la propriété	81
SECTION 1 CARACTÈRE ABSOLU DE LA PROPRIÉTÉ	81
SECTION 2 CARACTÈRE EXCLUSIF DE LA PROPRIÉTÉ	82
SECTION 3 CARACTÈRE PERPÉTUEL DE LA PROPRIÉTÉ	84
CHAPITRE 4 Étendue de la propriété	87
SECTION 1 DIMENSION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	87
§ 1. Délimitation du périmètre de la propriété	88
A. Le bornage	88
B. La clôture	91
C. La représentation cadastrale	93

§ 2. Détermination de la hauteur et de la profondeur de la propriété	93
A. Propriété du dessus et du dessous	93
B. Propriété des eaux	95
SECTION 2 RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ	97
§ 1. L'abus de droit	97
§ 2. Les inconvénients anormaux de voisinage	99
A. Fondement de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage	99
B. Application de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage	101
TITRE 2 ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ	107
CHAPITRE 1 Acquisition de la propriété par titre	108
SECTION 1 LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ	108
§ 1. Principe du consensualisme	109
§ 2. Restrictions au principe du consensualisme	110
SECTION 2 LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	111
§ 1. Organisation de la publicité foncière	112
§ 2. Effets de la publicité foncière	113
CHAPITRE 2 Acquisition de la propriété par occupation	116
SECTION 1 DOMAINE D'APPLICATION DE L'OCCUPATION	116
SECTION 2 RÉGIME DE L'OCCUPATION	117
§ 1. Régime de l'occupation des choses non encore appropriées	117
§ 2. Régime de l'occupation des choses plus appropriées	118
CHAPITRE 3 Acquisition de la propriété par possession	121
SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA POSSESSION	122
§ 1. Présence de qualités	122
A. Élément matériel	123
B. Élément intentionnel	126
§ 2. Absence de vices	127
A. Vice de discontinuité	127
B. Vice de violence	128
C. Vice de clandestinité	128

D. Vice d'équivoque	128
E. Vice de mauvaise foi	129
SECTION 2 LES EFFETS JURIDIQUES DE LA POSSESSION	130
§ 1. En matière mobilière	130
A. Le principe	131
B. Les restrictions au principe	136
§ 2. En matière immobilière	138
A. Régime général de la prescription acquisitive	139
B. Situation particulière du possesseur de bonne foi	143
SECTION 3 PROTECTION 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	152
§ 2. Non-application des règles de l'accession artificielle aux situations d'empiètement	153
TITRE 3 PREUVES DE LA PROPRIÉTÉ	157
CHAPITRE 1 Modes de preuves disponibles	160
CHAPITRE 2 Application des preuves disponibles	162
DEUXIÈME PARTIE LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE	165
TITRE 1 L'USUFRUIT	167
CHAPITRE 1 Notion d'usufruit	168
SECTION 1 PRÉSENTATION DE L'USUFRUIT	168
§ 1. Définition et caractères de l'usufruit	168
§ 2. Appréciations de cette présentation de l'usufruit	170
A. Appréciation juridique	170
B. Appréciation pratique	170

SECTION 2 DIFFÉRENCES AVEC LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION	172
§ 1. Notion des droits d'usage et d'habitation.....	172
§ 2. Comparaison des droits d'usage et d'habitation avec l'usufruit.....	173
CHAPITRE 2 Constitution de l'usufruit	174
SECTION 1 SOURCE DE L'USUFRUIT	174
§ 1. Usufruit légal.....	174
§ 2. Usufruits contractuels.....	175
SECTION 2 OBJET DE L'USUFRUIT	176
§ 1. Les biens consommables : le quasi-usufruit.....	176
§ 2. Les universalités.....	177
CHAPITRE 3 Effets de l'usufruit	178
SECTION 1 SITUATION DE L'USUFRUITIER	178
§ 1. Droits de l'usufruitier.....	178
A. Droit d'usage.....	179
B. Droit de jouissance.....	179
§ 2. Obligations de l'usufruitier.....	182
A. Obligations antérieures à son entrée en jouissance.....	182
B. Obligations postérieures à son entrée en jouissance.....	184
SECTION 2 SITUATION DU NU-PROPRIÉTAIRE	186
§ 1. Droits du nu-propiétaire.....	186
§ 2. Obligations du nu-propiétaire.....	187
CHAPITRE 4 Extinction de l'usufruit	188
SECTION 1 CAUSES D'EXTINCTION DE L'USUFRUIT	188
§ 1. Causes d'extinction liées au caractère temporaire de l'usufruit	189
§ 2. Causes d'extinction liées au caractère réel de l'usufruit	189
§ 3. Causes d'extinction liées à la qualification de démembrement de l'usufruit.....	190
§ 4. Causes d'extinction liées au caractère créateur d'obligations de l'usufruit.....	191
SECTION 2 CONSÉQUENCES DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT	192
§ 1. Obligation de restituer la chose.....	192
§ 2. Obligation de réaliser des comptes.....	193

TITRE 2 LES SERVITUDES	195
CHAPITRE 1 Notion de servitude	196
SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA NOTION	
DE SERVITUDE	197
§ 1. Pluralité de propriétaires	197
§ 2. Charge imposée au fonds servant	198
§ 3. Utilité pour le fonds dominant	199
SECTION 2 CARACTÈRES DES SERVITUDES	203
§ 1. Caractère réel	203
§ 2. Caractère accessoire	203
§ 3. Caractère perpétuel	203
§ 4. Caractère indivisible	204
SECTION 3 CLASSIFICATION DES SERVITUDES	205
§ 1. Servitudes continues et discontinues	205
§ 2. Servitudes apparentes et non apparentes	206
§ 3. Servitudes d'intérêt privé et public	207
CHAPITRE 2 Régime des servitudes	209
SECTION 1 MODES D'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES	209
§ 1. Constitution par titre	210
§ 2. Constitution par prescription	211
§ 3. Constitution par destination du père de famille	213
§ 4. Constitution en application d'une obligation légale	215
A. Les servitudes réciproques	215
B. Les servitudes unilatérales	219
SECTION 2 EXERCICE DES SERVITUDES	223
§ 1. Situation du propriétaire du fonds dominant	223
A. Étendue des droits conférés par la servitude	223
B. Évolution des droits conférés par la servitude	224
§ 2. Situation du propriétaire du fonds servant	225
§ 3. Protection judiciaire des situations	227
CHAPITRE 3 Extinction des servitudes	229
SECTION 1 IMPOSSIBILITÉ D'EXERCICE D'UNE SERVITUDE	229
SECTION 2 ABSENCE DE PLURALITÉ DE FONDS	230

§ 1. Perte de l'un des fonds	231
§ 2. Confusion	231
SECTION 3 RENONCIATION À UNE SERVITUDE	232
SECTION 4 NON-USAGE D'UNE SERVITUDE	233
TROISIÈME PARTIE LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE	235
TITRE 1 L'INDIVISION	237
CHAPITRE 1 Notion d'indivision	238
SECTION 1 DOMAINE DE L'INDIVISION	238
SECTION 2 CARACTÈRES DE L'INDIVISION	241
CHAPITRE 2 Régime de l'indivision	244
SECTION 1 INDIVISION LÉGALE	244
§ 1. Organisation de la masse indivise	245
A. Actif de la masse	245
B. Passif de la masse	247
§ 2. Le fonctionnement de l'indivision	249
A. Les droits des coïndivisaires	249
B. La gestion de l'indivision	252
SECTION 2 INDIVISION CONVENTIONNELLE	258
§ 1. Stabilité de l'indivision conventionnelle	259
§ 2. Organisation de l'indivision conventionnelle	259
TITRE 2 LA COPROPRIÉTÉ	261
CHAPITRE 1 Domaine d'application du régime légal de la copropriété	264
SECTION 1 APPLICATION OBLIGATOIRE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ	264
SECTION 2 APPLICATION FACULTATIVE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ	266
SECTION 3 APPLICATION IMPOSSIBLE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ	268
CHAPITRE 2 Régime légal de la copropriété	270

SECTION 1 L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ	270
§ 1. Le fondement : existence d'un lot de copropriété.....	271
A. La notion de partie commune	271
B. La notion de partie privative	274
C. La notion de lot de copropriété.....	275
§ 2. L'organisation collective de la copropriété.....	277
A. Le règlement de copropriété.....	277
B. La gestion de la copropriété.....	282
SECTION 2 LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES	298
§ 1. Les droits des copropriétaires.....	298
A. Droits sur les parties privatives.....	298
B. Droits sur les parties communes	301
C. Droits sur le lot de copropriété.....	304
§ 2. Les charges des copropriétaires.....	305
A. Répartition des charges.....	305
B. Recouvrement des charges.....	308
TITRE 3 LA MITOYENNETÉ	311
CHAPITRE 1 Établissement et preuve de la mitoyenneté	313
SECTION 1 ÉTABLISSEMENT DE LA MITOYENNETÉ	313
§ 1. Acquisition de la mitoyenneté.....	313
§ 2. Extinction de la mitoyenneté.....	315
SECTION 2 PREUVE DE LA MITOYENNETÉ	316
CHAPITRE 2 Régime de la mitoyenneté	319
SECTION 1 DROITS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS	319
§ 1. Droit d'usage.....	319
§ 2. Droit d'exhaussement.....	320
SECTION 2 OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS	321
§ 1. Interdiction de pratiquer des ouvertures sur la clôture.....	321
§ 2. Obligation d'entretien et de conservation de la clôture.....	322
BIBLIOGRAPHIE.....	323
INDEX ALPHABÉTIQUE.....	325