

# DROIT CIVIL

## LES BIENS

Philippe MALAURIE

*Professeur émérite à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)*

Laurent AYNÈS

*Professeur à l'École de droit de la Sorbonne (Paris I)*

6<sup>e</sup> édition

À jour au 1<sup>er</sup> janvier 2015

**LGDJ**

**lextenso** éditions

# TABLE DES MATIÈRES

|   |    |
|---|----|
| SOMMAIRE.....   | 5  |
| PRINCIPALES ABRÉVIATIONS .....  | 7  |
| BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE .....  | 11 |
| PREMIÈRES VUES SUR LES BIENS .....                                      | 15 |
| <b>Section I. – Définitions</b> .....                                   | 17 |
| <b>Section II. – Patrimoine</b> .....                                   | 23 |
| § 1. – <i>Théorie classique</i> .....                                   | 24 |
| I. – Le patrimoine est un ensemble.....                                 | 24 |
| II. – Le patrimoine est lié à la personnalité .....                     | 25 |
| A. Toute personne a un patrimoine.....                                  | 25 |
| B. Toute personne n’a qu’un patrimoine.....                             | 25 |
| C. Tout patrimoine appartient à une personne .....                      | 29 |
| III. – Les éléments purement personnels sont exclus du patrimoine ..... | 30 |
| § 2. – <i>Discussion</i> .....  | 32 |
| <b>Section III. – Évolution</b> .....                                   | 32 |

## LIVRE I LES RICHESSES

|   |    |
|---|----|
| TITRE I. – MEUBLES ET IMMEUBLES ET DISTINCTIONS SECONDAIRES ..... | 41 |
| <b>Chapitre I. – Meubles et immeubles</b> .....                   | 43 |
| <b>Section I. – Origine et intérêts</b> .....                     | 43 |
| § 1. – <i>Origine historique</i> .....                            | 43 |
| I. – Droit romain .....   | 44 |
| II. – Ancien droit.....   | 44 |
| A. Héritages et autres biens .....                                | 44 |
| B. Meubles et immeubles.....                                      | 44 |
| III. – Code civil .....   | 45 |
| § 2. – <i>Intérêts</i> .....                                      | 46 |
| I. – Différence physique .....                                    | 47 |
| A. Publicité légale .....   | 47 |
| 1) Immeubles .....  | 47 |
| 2) Meubles .....  | 47 |
| B. Sûretés réelles .....  | 48 |
| C. Possession .....   | 48 |
| II. – Différences de valeur.....                                  | 49 |
| <b>Section II. – Critère de la distinction</b> .....              | 49 |
| § 1. – <i>Critère physique</i> .....                              | 50 |

|  |     |
|--|-----|
| I. – Choses .....  | 50  |
| II. – Droits .....   | 51  |
| A. Droit réel .....  | 51  |
| B. Droit personnel .....   | 51  |
| C. Propriétés incorporelles .....                                    | 52  |
| § 2. – <i>RETOUCHES AU CRITÈRE PHYSIQUE</i> .....                    | 53  |
| I. – Meubles par anticipation .....                                  | 53  |
| A. Vente .....   | 54  |
| B. Saisie .....  | 55  |
| II. – Immeubles par destination .....                                | 55  |
| III. – Subrogation réelle .....                                      | 58  |
| <b>Chapitre II. – Distinctions secondaires</b> .....                 | 61  |
| <b>Section I. – Choses consommables et non consommables</b> .....    | 62  |
| § 1. – <i>Dualisme</i> .....   | 62  |
| § 2. – <i>Biens de consommation</i> .....                            | 63  |
| <b>Section II. – Choses fongibles et non fongibles</b> .....         | 64  |
| § 1. – <i>Définition</i> .....                                       | 64  |
| I. – Critère physique .....  | 64  |
| II. – Correctif volontaire .....                                     | 65  |
| § 2. – <i>Intérêts pratiques</i> .....                               | 65  |
| § 3. – <i>Rapports entre fongibilité et consommabilité</i> .....     | 67  |
| <b>Section III. – Capital, revenus et produits</b> .....             | 67  |
| <b>Section IV. – Choses appropriées et non appropriées</b> .....     | 69  |
| <b>Section V. – Choses dans et hors du commerce</b> .....            | 71  |
| <b>Section VI. – Biens privés et biens publics</b> .....             | 72  |
| <b>TITRE II. – BIENS CORPORELS ET PROPRIÉTÉS INCORPORELLES</b> ..... | 77  |
| <b>Section I. – Nature juridique</b> .....                           | 78  |
| § 1. – <i>Biens incorporels</i> .....                                | 78  |
| § 2. – <i>PROPRIÉTÉ OU MONOPOLE D'EXPLOITATION ?</i> .....           | 80  |
| <b>Section II. – Variété des propriétés incorporelles</b> .....      | 83  |
| § 1. – <i>Diversité</i> .....  | 83  |
| I. – Droit à la clientèle .....                                      | 84  |
| II. – Monopoles d'exploitation .....                                 | 86  |
| A. Signes distinctifs .....  | 86  |
| B. Créations intellectuelles .....                                   | 92  |
| § 2. – <i>Caractères communs</i> .....                               | 100 |
| I. – Caractères négatifs .....                                       | 101 |
| II. – Caractères positifs .....                                      | 101 |

## LIVRE II DROITS SUR LES RICHESSES

|   |     |
|---|-----|
| <b>TITRE I. – DISTINCTION ENTRE LES DROITS RÉELS ET LES DROITS PERSONNELS</b> ..... | 107 |
| <b>Section I. – Analyse et critiques classiques</b> .....                           | 108 |
| § 1. – <i>Distinction traditionnelle</i> .....                                      | 108 |
| I. – Liste des droits réels et des droits personnels .....                          | 108 |
| A. Droits réels .....   | 108 |

|   |     |
|---|-----|
| 1) Droits réels principaux .....                                      | 108 |
| 2) Droits réels accessoires .....                                     | 109 |
| 3) <i>Numerus clausus</i> .....                                       | 109 |
| B. Droits personnels .....  | 113 |
| II. – Caractères .....  | 114 |
| § 2. – <i>Critiques classiques</i> .....                              | 114 |
| I. – Théories personalistes .....                                     | 114 |
| II. – Théories objectives .....                                       | 115 |
| <b>Section II. – Relativité de la distinction</b> .....               | 116 |
| § 1. – <i>Pouvoir direct</i> .....                                    | 117 |
| § 2. – <i>Opposabilité absolue</i> .....                              | 117 |
| I. – Rapprochement .....  | 118 |
| II. – Hiérarchie .....  | 119 |
| A. Droit réel .....   | 119 |
| 1) Propriété .....  | 119 |
| 2) Démembrements de la propriété .....                                | 119 |
| 3) Sûretés réelles .....  | 119 |
| 4) Droit de jouissance .....  | 120 |
| B. Obligations .....  | 122 |
| <br>TITRE II. – LA PROPRIÉTÉ .....                                    | 125 |
| <br>PREMIÈRES VUES SUR LA PROPRIÉTÉ .....                             | 127 |
| <b>Section I. – Fondements</b> .....                                  | 127 |
| <b>Section II. – Histoire</b> .....                                   | 129 |
| § 1. – <i>Droit romain</i> .....                                      | 129 |
| § 2. – <i>Ancien droit et Code civil</i> .....                        | 129 |
| § 3. – <i>Après le Code civil</i> .....                               | 131 |
| <br>SOUS-TITRE I. – ATTRIBUTS DE LA PROPRIÉTÉ .....                   | 137 |
| <br><b>Chapitre I. – Le droit de propriété</b> .....                  | 139 |
| <b>Section I. – Prerogatives du propriétaire</b> .....                | 139 |
| § 1. – <i>Droits du propriétaire</i> .....                            | 139 |
| I. – Droit de disposer .....  | 140 |
| II. – Droit d'user de la chose et d'en percevoir les fruits .....     | 140 |
| § 2. – <i>Étendue de la propriété</i> .....                           | 141 |
| I. – Dimensions spatiales .....                                       | 141 |
| A. Le dessus .....  | 141 |
| B. Le dessous .....   | 142 |
| II. – Dimensions temporelles : l'accession .....                      | 143 |
| A. Accession mobilière .....  | 144 |
| B. Accession immobilière .....  | 144 |
| 1) Construction avec les matériaux d'autrui .....                     | 146 |
| 2) Construction sur le terrain d'autrui .....                         | 146 |
| C. Domaine .....  | 146 |
| D. Régime .....   | 149 |
| <b>Section II. – Caractères du droit de propriété</b> .....           | 152 |
| § 1. – <i>Exclusivisme</i> .....                                      | 152 |
| § 2. – <i>Caractère illimité</i> .....                                | 153 |
| § 3. – <i>PERPÉTUITÉ DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA REVENDICATION</i> ..... | 155 |

|  |     |
|--|-----|
| I. – Perpétuité de l'action en revendication .....                           | 155 |
| II. – Absence de terme extinctif .....                                       | 157 |
| III. – Restitutions .....  | 158 |
| <b>Chapitre II. – La possession</b> .....                                    | 159 |
| <b>Section I. – Fondements</b> .....   | 159 |
| § 1. – <i>Analyses doctrinales</i> .....                                     | 160 |
| § 2. – <i>Pragmatisme français</i> .....                                     | 162 |
| <b>Section II. – Conditions</b> .....  | 162 |
| § 1. – <i>Conditions d'existence</i> .....                                   | 162 |
| I. – Éléments .....  | 163 |
| A. Corpus .....  | 163 |
| B. Animus .....  | 165 |
| II. – Acquisition et conservation .....                                      | 166 |
| § 2. – <i>Vices de la possession</i> .....                                   | 167 |
| I. – Violence .....  | 168 |
| II. – Clandestinité .....  | 169 |
| III. – Équivoque .....   | 169 |
| § 3. – <i>Détention précaire</i> .....                                       | 170 |
| <b>Section III. – Régime juridique</b> .....                                 | 171 |
| § 1. – <i>Protection possessoire</i> .....                                   | 171 |
| I. – Trouble .....   | 172 |
| II. – Séparation du possessoire et du pétitoire .....                        | 174 |
| III. – Irrecevabilité entre contractants .....                               | 175 |
| § 2. – <i>Effets de la possession</i> .....                                  | 176 |
| I. – Présomption .....   | 176 |
| II. – Acquisition de la propriété .....                                      | 177 |
| III. – Acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi .....           | 177 |
| <b>SOUS-TITRE II. – ACQUISITION ET PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ</b> .....          | 179 |
| <b>Chapitre I. – Acquisition de la propriété</b> .....                       | 181 |
| <b>Section I. – Transfert</b> .....  | 181 |
| <b>Section II. – Acquisition directe</b> .....                               | 182 |
| <b>Sous-section I. — Immeubles : l'usucapion</b> .....                       | 183 |
| § 1. – <i>RÈGLES COMMUNES AUX DEUX USUCAPIONS</i> .....                      | 184 |
| I. – Conditions .....  | 184 |
| A. Possession .....  | 184 |
| B. Délai .....   | 185 |
| 1) Point de départ .....   | 186 |
| 2) Interruption et suspension .....  | 186 |
| C. Interruption .....  | 186 |
| D. Suspension .....  | 187 |
| II. – Effets .....   | 188 |
| § 2. – <i>RÈGLES SPÉCIALES À L'USUCAPION ABRÉGÉE</i> .....                   | 189 |
| I. – Juste titre .....   | 189 |
| II. – Bonne foi .....  | 191 |
| <b>Sous-section II. — Meubles corporels : possession et occupation</b> ..... | 192 |
| § 1. – <i>En fait de meubles, possession vaut titre</i> .....                | 192 |
| I. – Acquisition a non domino .....  | 196 |
| A. Règle générale .....  | 196 |

|  |     |
|--|-----|
| B. Exceptions .....  | 200 |
| II. – Présomption de titre .....                           | 202 |
| § 2. – <i>Occupation</i> .....                             | 204 |
| I. – Meubles non encore appropriés .....                   | 205 |
| II. – Meubles ayant cessé d'être appropriés .....          | 206 |
| A. Trésor .....  | 206 |
| B. Épaves .....  | 207 |
| C. Objets abandonnés .....                                 | 209 |
| <b>Chapitre II. – Preuve de la propriété</b> .....         | 211 |
| <b>Section I. – Moyens de preuve</b> .....                 | 213 |
| <b>Section II. – Conflits de présomptions</b> .....        | 214 |
| Sous-titre III. – PROPRIÉTÉS SPÉCIALES .....               | 217 |
| PREMIÈRES VUES SUR LES PROPRIÉTÉS SPÉCIALES .....          | 219 |
| <b>Chapitre I. – Propriétés collectives</b> .....          | 223 |
| <b>Section I. – Indivision ordinaire</b> .....             | 225 |
| § 1. – <i>Composition de la masse indivise</i> .....       | 227 |
| I. – Actif .....   | 227 |
| II. – Passif .....   | 230 |
| § 2. – <i>Gestion de l'indivision</i> .....                | 232 |
| I. – Maintien des principes .....                          | 232 |
| A. Jouissance .....  | 232 |
| B. Précarité .....   | 233 |
| C. UNANIMITÉ DE GESTION TEMPÉRÉE .....                     | 233 |
| D. Effet déclaratif .....                                  | 237 |
| E. Règlements de comptes .....                             | 237 |
| F. Mesures de crise .....                                  | 238 |
| II. – Régime conventionnel .....                           | 240 |
| § 3. – <i>DROITS DE L'INDIVISAIRE SUR SA PART</i> .....    | 241 |
| <b>Section II. – Copropriété des immeubles bâtis</b> ..... | 243 |
| § 1. – <i>Le lot de copropriété</i> .....                  | 247 |
| I. – Composition .....                                     | 247 |
| II. – Droits et charges du copropriétaire .....            | 250 |
| A. Droits .....  | 250 |
| 1) Droit d'usage et de jouissance .....                    | 250 |
| 2) Droit de disposition .....                              | 253 |
| B. Charges et travaux .....                                | 253 |
| III. – Nature juridique .....                              | 256 |
| § 2. – <i>L'organisation collective</i> .....              | 258 |
| I. – Règlement de copropriété .....                        | 258 |
| II. – Organes de la copropriété .....                      | 259 |
| A. Syndicat des copropriétaires .....                      | 259 |
| 1) Rôle .....  | 260 |
| 2) Assemblée des copropriétaires .....                     | 263 |
| B. Syndic .....  | 264 |
| C. JUGE ET AUTORITÉS PUBLIQUES .....                       | 266 |
| <b>Section III. – Fonds communs</b> .....                  | 267 |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Chapitre II. – Propriété fiduciaire .....</b>          | <b>269</b> |
| <b>TITRE III. – USUFRUIT ET DROIT D'USAGE.....</b>        | <b>277</b> |
| <b>Chapitre I. – Usufruit .....</b>                       | <b>279</b> |
| <b>Section I. – Sociologie .....</b>                      | <b>279</b> |
| <b>Section II. – Notion .....</b>                         | <b>281</b> |
| § 1. – <i>Droit temporaire</i> .....                      | 281        |
| § 2. – <i>Droit réel</i> .....                            | 282        |
| § 3. – <i>Démembrement</i> .....                          | 283        |
| I. – <i>Analyse classique</i> .....                       | 283        |
| II. – <i>Limites</i> .....                                | 284        |
| III. – <i>Analyse moderne</i> .....                       | 285        |
| <b>Section III. – Domaine .....</b>                       | <b>285</b> |
| <b>Section IV. – Régime .....</b>                         | <b>289</b> |
| § 1. – <i>Constitution</i> .....                          | 289        |
| § 2. – <i>Fonctionnement</i> .....                        | 290        |
| I. – <i>Situation de l'usufruitier</i> .....              | 290        |
| A. <i>Droits</i> .....                                    | 290        |
| B. <i>Pouvoirs</i> .....                                  | 291        |
| 1) <i>Actes d'administration</i> .....                    | 291        |
| 2) <i>Actes de disposition</i> .....                      | 293        |
| C. <i>Obligations</i> .....                               | 294        |
| 1) <i>Intérêts des dettes</i> .....                       | 294        |
| 2) <i>Ne pas changer la destination de la chose</i> ..... | 295        |
| 3) <i>Entretien</i> .....                                 | 296        |
| II. – <i>Situation du nu-propiétaire</i> .....            | 297        |
| A. <i>Droits</i> .....                                    | 297        |
| B. <i>Obligations</i> .....                               | 298        |
| § 3. – <i>Extinction</i> .....                            | 299        |
| I. – <i>Causes</i> .....                                  | 299        |
| II. – <i>Effets</i> .....                                 | 300        |
| <b>Chapitre II. – Usage et habitation .....</b>           | <b>303</b> |
| <b>TITRE IV. – SUPERFICIE .....</b>                       | <b>307</b> |
| <b>TITRE V. – VOISINAGE.....</b>                          | <b>313</b> |
| <b>SOUS-TITRE I. – LIMITES DU VOISINAGE .....</b>         | <b>315</b> |
| <b>Section I. – Bornage et clôture .....</b>              | <b>315</b> |
| § 1. – <i>Bornage</i> .....                               | 315        |
| § 2. – <i>Clôture</i> .....                               | 317        |
| I. – <i>Droit</i> .....                                   | 317        |
| II. – <i>Obligation</i> .....                             | 318        |
| <b>Section II. – Murs.....</b>                            | <b>318</b> |
| § 1. – <i>MUR DE CLÔTURE PRIVATIF</i> .....               | 319        |
| § 2. – <i>Mur mitoyen</i> .....                           | 319        |
| I. – <i>Régime</i> .....                                  | 320        |
| A. <i>Nature juridique</i> .....                          | 320        |
| B. <i>Droits des copropriétaires</i> .....                | 320        |

|   |     |
|---|-----|
| 1) Usage normal .....   | 321 |
| 2) Actes interdits .....                                      | 323 |
| II. – Acquisition et perte .....                              | 323 |
| A. Acquisition .....  | 323 |
| B. Perte .....  | 326 |
| III. – Preuve .....   | 327 |
| <b>Section III. – Plantations, jours et vues</b> .....        | 328 |
| § 1. – <i>Plantations</i> .....                               | 328 |
| § 2. – <i>Jours et vues</i> .....                             | 329 |
| Sous-titre II. – OBLIGATIONS DU VOISINAGE .....               | 333 |
| <b>Section I. – Enclave</b> .....                             | 333 |
| § 1. – <i>Nature juridique</i> .....                          | 334 |
| § 2. – <i>Conditions</i> .....                                | 335 |
| § 3. – <i>Assiette</i> .....                                  | 337 |
| § 4. – <i>Acquisition, perte et possession</i> .....          | 338 |
| <b>Section II. – Indivisions forcées</b> .....                | 340 |
| <b>Section III. – Lotissements et aménagements</b> .....      | 342 |
| <b>Section IV. – Conventions de voisinage</b> .....           | 344 |
| <b>Section V. – Troubles de voisinage</b> .....               | 344 |
| § 1. – <i>Fondements</i> .....                                | 345 |
| I. – <i>Faute</i> .....                                       | 345 |
| II. – <i>Domage anormal</i> .....                             | 346 |
| III. – <i>Domaine</i> .....                                   | 348 |
| § 2. – <i>Sanctions</i> .....                                 | 349 |
| TITRE VI. – SERVITUDES .....                                  | 351 |
| PREMIÈRES VUES SUR LES SERVITUDES .....                       | 353 |
| <b>Chapitre I. – Caractères généraux des servitudes</b> ..... | 357 |
| <b>Section I. – Éléments constitutifs</b> .....               | 357 |
| § 1. – <i>Un fonds</i> .....                                  | 357 |
| § 2. – <i>Des propriétés distinctes</i> .....                 | 358 |
| § 3. – <i>Affectation d'un fonds à un autre</i> .....         | 359 |
| I. – <i>Utilité d'un fonds</i> .....                          | 360 |
| II. – <i>Imposée au fonds, non à la personne</i> .....        | 360 |
| III. – <i>Profiter au fonds, non à la personne</i> .....      | 361 |
| IV. – <i>Applications</i> .....                               | 361 |
| A. <i>Chasse et pêche</i> .....                               | 361 |
| B. <i>Droit d'obtenir des prestations</i> .....               | 362 |
| C. <i>Obligation de non-concurrence</i> .....                 | 362 |
| D. <i>Servitudes collectives</i> .....                        | 363 |
| <b>Section II. – Caractères et nature</b> .....               | 366 |
| <b>Section III. – Classifications</b> .....                   | 368 |
| § 1. – <i>Modes d'exercice</i> .....                          | 368 |
| A. <i>Servitudes continues et discontinues</i> .....          | 369 |
| B. <i>Servitudes apparentes et non apparentes</i> .....       | 370 |
| C. <i>Combinaisons</i> .....                                  | 370 |
| § 2. – <i>Sources</i> .....                                   | 371 |



|   |            |
|---|------------|
| <b>Chapitre II. – Régime juridique des servitudes .....</b> | <b>373</b> |
| <b>Section I. – Modes d'acquisition .....</b>               | <b>373</b> |
| § 1. – <i>Titre</i> .....                                   | 373        |
| § 2. – <i>Usucapion</i> .....                               | 375        |
| I. – Rigueur légale .....                                   | 375        |
| II. – Palliatifs jurisprudentiels .....                     | 377        |
| A. Usucapion .....  | 377        |
| B. Preuve .....   | 378        |
| § 3. – <i>DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE</i> .....          | 378        |
| I. – Domaine d'application .....                            | 378        |
| II. – État de fait .....                                    | 379        |
| A. Propriétaire .....                                       | 379        |
| B. Matériellement évident .....                             | 379        |
| C. Antérieur à la division .....                            | 380        |
| III. – Acte de séparation .....                             | 380        |
| <b>Section II. – Exercice .....</b>                         | <b>381</b> |
| § 1. – <i>Étendue</i> .....                                 | 381        |
| § 2. – <i>Fixité</i> .....                                  | 382        |
| I. – Rigueur légale .....                                   | 383        |
| II. – Assouplissements jurisprudentiels .....               | 384        |
| A. Interprétation .....                                     | 384        |
| B. Sanctions .....  | 385        |
| § 3. – <i>Protection judiciaire</i> .....                   | 385        |
| I. – Action pétitoire .....                                 | 386        |
| II. – Action possessoire .....                              | 386        |
| <b>Section III. – Extinction .....</b>                      | <b>388</b> |
| <b>Chapitre III. – Servitudes administratives .....</b>     | <b>393</b> |
| INDEX DES ADAGES .....                                      | 397        |
| INDEX DES ARTICLES DU CODE CIVIL .....                      | 399        |
| INDEX DES PRINCIPALES DÉCISIONS JUDICIAIRES .....           | 403        |
| INDEX ALPHABÉTIQUE DES MATIÈRES .....                       | 409        |