

DROIT CIVIL

DROIT DES 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)

7^e édition

À jour au 1^{er} juillet 2017

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	5
PRINCIPALES ABRÉVIATIONS	7
BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE	11
PREMIÈRES VUES SUR LES BIENS	13
Section I. – Définitions	17
Section II. – Patrimoine	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.....	26
C. Tout patrimoine appartient à une personne	30
III. – Les éléments purement personnels sont exclus du patrimoine	31
§ 2. – <i>Discussion</i>	32
Section III. – Évolution	33

LIVRE I LES RICHESSES

TITRE I. – MEUBLES ET IMMEUBLES ET DISTINCTIONS SECONDAIRES	41
Chapitre I. – MEUBLES ET IMMEUBLES	43
Section I. – Origine et intérêts	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	45
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
Section II. – Critère de la distinction	50
§ 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
Chapitre II. – DISTINCTIONS SECONDAIRES	61
Section I. – Choses consommables et non consommables	62
§ 1. – <i>Dualisme</i>	62
§ 2. – <i>Biens de consommation</i>	63
Section II. – Choses fongibles et non fongibles	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
Section III. – Capital, revenus et produits	67
Section IV. – Choses appropriées et non appropriées	69
Section V. – Choses dans et hors du commerce	71
Section VI. – Biens privés et biens publics	72
TITRE II. – BIENS CORPORELS ET PROPRIÉTÉS INCORPORELLES	77
Section I. – Nature juridique	78
§ 1. – <i>Biens incorporels</i>	79
§ 2. – <i>Propriété ou monopole d'exploitation ?</i>	80
Section II. – Variété des propriétés incorporelles	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>	101
I. – Caractères négatifs	101
II. – Caractères positifs	102

LIVRE II DROITS SUR LES RICHESSES

TITRE I. – DISTINCTION ENTRE LES DROITS RÉELS ET LES DROITS PERSONNELS	107
Section I. – Analyse et critiques classiques	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) Numerus clausus	109
B. Droits personnels	113
II. – Caractères	113

§ 2. – <i>Critiques classiques</i>	114
I. – Théories personalistes	114
II. – Théories objectives	115
Section II. – Relativité de la distinction	116
§ 1. – <i>Pouvoir direct</i>	116
§ 2. – <i>Opposabilité absolue</i>	117
I. – Rapprochement	118
II. – Hiérarchie	118
A. Droit réel	118
1) Propriété	119
2) Démembrements de la propriété	119
3) Sûretés réelles	119
4) Droit de jouissance	120
B. Obligations	122
TITRE II. – LA PROPRIÉTÉ	125
PREMIÈRES VUES SUR LA PROPRIÉTÉ	127
Section I. – Fondements	127
Section II. – Histoire	129
§ 1. – <i>Droit romain</i>	129
§ 2. – <i>Ancien droit et Code civil</i>	129
§ 3. – <i>Après le Code civil</i>	131
SOUS-TITRE I. – ATTRIBUTS DE LA PROPRIÉTÉ	137
Chapitre I. – LE DROIT DE PROPRIÉTÉ	139
Section I. – Prérogatives du propriétaire	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
a) Domaine	146
b) Régime	149
Section II. – Caractères du droit de propriété	152
§ 1. – <i>Exclusivisme</i>	152
§ 2. – <i>Caractère illimité</i>	153
§ 3. – <i>Perpétuité de la propriété et de la revendication</i>	156
I. – Perpétuité de l’action en revendication	156
II. – Absence de terme extinctif	158
III. – Restitutions	158
Chapitre II. – LA POSSESSION	161
Section I. – Fondements	161

§ 1. – <i>Analyses doctrinales</i>	163
§ 2. – <i>Pragmatisme français</i>	164
Section II. – Conditions	164
§ 1. – <i>Conditions d'existence</i>	165
I. – Éléments	165
A. Corpus	165
B. Animus	167
II. – Acquisition et conservation	168
§ 2. – <i>Vices de la possession</i>	169
I. – Violence	170
II. – Clandestinité	171
III. – Équivoque	171
§ 3. – <i>Détention précaire</i>	172
Section III. – Régime juridique	173
§ 1. – <i>Protection possessoire</i>	173
I. – Trouble	174
II. – Séparation du possessoire et du pétitoire	176
III. – Irrecevabilité entre contractants	177
§ 2. – <i>Effets de la possession</i>	178
I. – Présomption	178
II. – Acquisition de la propriété	179
III. – Acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi	179
Sous-titre II. – ACQUISITION ET PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ	181
Chapitre I. – ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ	183
Section I. – Transfert	183
Section II. – Acquisition directe	184
Sous-section I. — Immeubles : l'usucapion	185
§ 1. – <i>Règles communes aux deux usucapions</i>	186
I. – Conditions	186
A. Possession	186
B. Délai	187
1) Point de départ	188
2) Interruption et suspension	188
a) Interruption	188
b) Suspension	189
II. – Effets	190
§ 2. – <i>Règles spéciales à l'usucapion abrégée</i>	191
I. – Juste titre	191
II. – Bonne foi	193
Sous-section II. — Meubles corporels : possession et occupation	194
§ 1. – <i>En fait de meubles, possession vaut titre</i>	194
I. – Acquisition a non domino	198
A. Règle générale	198
B. Exceptions	202
II. – Présomption de titre	205
§ 2. – <i>Occupation</i>	207
I. – Meubles non encore appropriés	207
II. – Meubles ayant cessé d'être appropriés	208
A. Trésor	208
B. Épaves	210

C. Objets abandonnés	211
Chapitre II. – PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ	213
Section I. – Moyens de preuve	215
Section II. – Conflits de présomptions	216
SOUS-TITRE III. – PROPRIÉTÉS SPÉCIALES	219
PREMIÈRES VUES SUR LES PROPRIÉTÉS SPÉCIALES	221
Chapitre I. – PROPRIÉTÉS COLLECTIVES	225
Section I. – Indivision ordinaire	227
§ 1. – <i>Composition de la masse indivise</i>	229
I. – Actif	229
II. – Passif	232
§ 2. – <i>Gestion de l'indivision</i>	234
I. – Maintien des principes	234
A. Jouissance	234
B. Précarité	235
C. Unanimité de gestion tempérée	235
D. Effet déclaratif	239
E. Règlement de comptes	239
F. Mesures de crise	240
II. – Régime conventionnel	242
§ 3. – <i>Droits de l'indivisaire sur sa part</i>	243
Section II. – Copropriété des immeubles bâtis	245
§ 1. – <i>Le lot de copropriété</i>	250
I. – Composition	250
II. – Droits et charges du copropriétaire	252
A. Droits	253
1) Droit d'usage et de jouissance	253
2) Droit de disposition	255
B. Charges et travaux	256
III. – Nature juridique	259
§ 2. – <i>L'organisation collective</i>	260
I. – Règlement de copropriété	261
II. – Organes de la copropriété	262
A. Syndicat des copropriétaires	262
1) Rôle	262
2) Assemblée des copropriétaires	265
B. Syndic	267
C. Juge et autorités publiques	269
Section III. – Fonds communs	270
Chapitre II. – PROPRIÉTÉ FIDUCIAIRE	271
TITRE III. – USUFRUIT ET DROIT D'USAGE	279
Chapitre I. – USUFRUIT	281
Section I. – Sociologie	281
Section II. – Notion	283
§ 1. – <i>Droit temporaire</i>	283
§ 2. – <i>Droit réel</i>	284

§ 3. – <i>Démembrement</i>	285
I. – Analyse classique	285
II. – Limites	286
III. – Analyse moderne	287
Section III. – Domaine	288
Section IV. – Régime	291
§ 1. – <i>Constitution</i>	291
§ 2. – <i>Fonctionnement</i>	292
I. – Situation de l'usufruitier	292
A. Droits	292
B. Pouvoirs	293
1) Actes d'administration	293
2) Actes de disposition	296
C. Obligations	296
1) Intérêts des dettes	296
2) Ne pas changer la destination de la chose	297
3) Entretien	298
II. – Situation du nu-propiétaire	299
A. Droits	299
B. Obligations	300
§ 3. – <i>Extinction</i>	302
I. – Causes	302
II. – Effets	303
Chapitre II. – USAGE ET HABITATION	305
TITRE IV. – SUPERFICIE	309
TITRE V. – VOISINAGE	315
SOUS-TITRE I. – LIMITES DU VOISINAGE	317
Section I. – Bornage et clôture	317
§ 1. – <i>Bornage</i>	317
§ 2. – <i>Clôture</i>	319
I. – Droit	319
II. – Obligation	320
Section II. – Murs	320
§ 1. – <i>Mur de clôture privatif</i>	321
§ 2. – <i>Mur mitoyen</i>	321
I. – Régime	322
A. Nature juridique	322
B. Droits des copropriétaires	322
1) Usage normal	323
2) Actes interdits	325
II. – Acquisition et perte	325
A. Acquisition	325
B. Perte	328
III. – Preuve	329
Section III. – Plantations, jours et vues	330
§ 1. – <i>Plantations</i>	330
§ 2. – <i>Jours et vues</i>	331
SOUS-TITRE II. – OBLIGATIONS DU VOISINAGE	335

Section I. – Enclave	335
§ 1. – <i>Nature juridique</i>	336
§ 2. – <i>Conditions</i>	337
§ 3. – <i>Assiette</i>	339
§ 4. – <i>Acquisition, perte et possession</i>	340
Section II. – Indivisions forcées	342
Section III. – Lotissements et aménagements	345
Section IV. – Conventions de voisinage	346
Section V. – Troubles de voisinage	347
§ 1. – <i>Fondements</i>	347
I. – <i>Faute</i>	347
II. – <i>Domage anormal</i>	349
III. – <i>Domaine</i>	350
§ 2. – <i>Sanctions</i>	351
 TITRE VI. – SERVITUDES	353
 PREMIÈRES VUES SUR LES SERVITUDES	355
 Chapitre I. – CARACTÈRES GÉNÉRAUX DES SERVITUDES	359
Section I. – Éléments constitutifs	359
§ 1. – <i>Un fonds</i>	359
§ 2. – <i>Des propriétés distinctes</i>	360
§ 3. – <i>Affectation d'un fonds à un autre</i>	361
I. – <i>Utilité d'un fonds</i>	362
II. – <i>Imposée au fonds, non à la personne</i>	362
III. – <i>Profiter au fonds, non à la personne</i>	363
IV. – <i>Applications</i>	363
A. <i>Chasse et pêche</i>	363
B. <i>Droit d'obtenir des prestations</i>	364
C. <i>Obligation de non-concurrence</i>	364
D. <i>Servitudes collectives</i>	365
Section II. – Caractères et nature	368
Section III. – Classifications	370
§ 1. – <i>Modes d'exercice</i>	371
A. <i>Servitudes continues et discontinues</i>	371
B. <i>Servitudes apparentes et non apparentes</i>	372
C. <i>Combinaisons</i>	372
§ 2. – <i>Sources</i>	373
 Chapitre II. – RÉGIME JURIDIQUE DES SERVITUDES	375
Section I. – Modes d'acquisition	375
§ 1. – <i>Titre</i>	375
§ 2. – <i>Usucapion</i>	377
I. – <i>Rigueur légale</i>	377
II. – <i>Palliatifs jurisprudentiels</i>	379
A. <i>Usucapion</i>	379
B. <i>Preuve</i>	380
§ 3. – <i>Destination du père de famille</i>	380
I. – <i>Domaine d'application</i>	380
II. – <i>État de fait</i>	381

A. Propriétaire.....	381
B. Matériellement évident.....	381
C. Antérieur à la division	382
III. – Acte de séparation	383
Section II. – Exercice	383
§ 1. – <i>Étendue</i>	383
§ 2. – <i>Fixité</i>	385
I. – Rigueur légale	385
II. – Assouplissements jurisprudentiels	386
A. Interprétation.....	386
B. Sanctions	387
§ 3. – <i>Protection judiciaire</i>	388
I. – Action pétitoire.....	388
II. – Action possessoire.....	389
Section III. – Extinction	390
Chapitre III. – SERVITUDES ADMINISTRATIVES	395
INDEX DES ADAGES	399
INDEX DES ARTICLES DU CODE CIVIL.....	401
INDEX DES PRINCIPALES DÉCISIONS JUDICIAIRES	405
INDEX ALPHABÉTIQUE DES MATIÈRES	411
