

Droit des biens

Gérard Mémeteau

10^e édition



larcier

Collection
Paradigme

TABLE DES MATIÈRES

Liste des principales abréviations	5
Introduction	9

PARTIE 1

LES DISTINCTIONS ENTRE LES BIENS

TITRE I

Les distinctions primaires

CHAPITRE I

Meubles et immeubles	19
Section I Explication de la distinction	19
§ 1 Explication historique	19
§ 2 Explication pratique	21
Section II Critères de la distinction de l'immeuble	22
§ 1 Le critère principal	23
§ 2 Les critères secondaires	25
A Immeubles par destination	25
B Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent	30
Section III Critères de la distinction des meubles	31
§ 1 Les meubles par nature	31
A Le meuble par nature ordinaire	31
B Le meuble par nature immatriculé	34
§ 2 Les meubles par anticipation	34
§ 3 Les meubles par la détermination de la loi	35

CHAPITRE II

Biens corporels et biens incorporels	37
---	----

TITRE II

Les distinctions complémentaires

CHAPITRE I

Distinctions tenant à la nature	45
Section I Biens fongibles et non fongibles	45
Section II Biens consommables et non consommables	46
Section III Choses dangereuses	47

CHAPITRE II	
Distinctions tenant au regroupement	53
Section I Les universalités reconnues	53
§ 1 Le patrimoine	53
§ 2 Le fonds de commerce	58
Section II Une universalité parfois discutée : l'entreprise	60
CHAPITRE III	
Distinctions tenant à l'appropriation	63
Section I Biens privés et biens publics	63
§ 1 Domaine maritime naturel	64
§ 2 Domaine fluvial	67
§ 3 Domaine aéronautique	69
§ 4 Les voies terrestres	69
§ 5 Les ouvrages affectés à l'usage du public	70
§ 6 Les biens affectés à divers services publics	70
§ 7 Le domaine public hertzien	73
Section II Biens non appropriés	73
§ 1 <i>Res nullius</i>	73
§ 2 <i>Res communes</i>	74
§ 3 <i>Res derelictae</i>	75
Section III Les patrimoines communs	76

PARTIE 2

LES DROITS SUR LES BIENS

TITRE I

L'appropriation pleine des biens

CHAPITRE I	
Le droit de propriété	85
Section I Définition du droit de propriété	87
§ 1 La propriété est un droit réel	88
A Une relation juridique sur un bien	88
B Une relation uniquement sur un bien	91
§ 2 La propriété est un droit de la personne	95
A La force du droit	95
B La protection du droit	100
Section II Contenu du droit de propriété	103
§ 1 Le caractère absolu de la propriété	103
A Les attributs de la propriété	103
B La perpétuité de la propriété	107

§ 2	Les limites aux pouvoirs des propriétaires	109
A	Limites jurisprudentielles	109
B	Limites légales	122
Section III	L'acquisition de la propriété	125
§ 1	Acquisition originaire	125
A	Occupation	125
B	Accession	130
§ 2	Acquisition conventionnelle	137
A	Propriété aliénable	137
B	Aliénation de la propriété	139
§ 3	Acquisition par l'effet d'une possession utile	141
A	Définition	141
B	Effets de la possession utile	148
Section IV	La preuve du droit de propriété	159
§ 1	Modes de preuve	159
§ 2	Mode d'emploi	164
§ 3	L'action en justice	166
CHAPITRE II		
	Les propriétés collectives	169
Section I	Les biens de la famille ?	169
§ 1	La communauté entre époux	171
§ 2	L'indivision	171
A	La source	171
B	Le régime	172
Section II	La mitoyenneté	175
Section III	La tontine	176
Section IV	La copropriété	177
Section V	La « multipropriété »	178
Section VI	La question de l'environnement ?	180
CHAPITRE III		
	Les responsabilités des propriétaires	183
Section I	Propriétaire ou gardien ?	183
Section II	Propriétaire et responsable	185
TITRE II		
	Les démembrements du droit de propriété	
CHAPITRE I		
	L'usufruit	189
Section I	Les biens sur lesquels porte l'usufruit	189
Section II	La création de l'usufruit	192
Section III	Les pouvoirs de l'usufruitier et du nu-propriétaire	193

§ 1	Les droits et obligations de l'usufruitier	194
A	Usus	194
B	Fructus	195
C	Obligations	195
§ 2	Les droits et obligations du nu-propriétaire	198
A	Droits	198
B	Obligations	198
Section IV	La fin de l'usufruit	199
CHAPITRE II		
	Les droits réels voisins de l'usufruit	203
Section I	Le droit d'usage et d'habitation	203
Section II	Le droit de superficie	206
Section III	L'emphytéose	208
Section IV	Le bail à construction	210
Section V	Le bail réel immobilier	211
Section VI	La concession	211
CHAPITRE III		
	Les servitudes	213
Section I	Définition et risques de confusion	214
§ 1	Essai de définition	214
A	Un rapport réel	214
B	Une obligation personnelle ?	216
C	Un voisinage nécessaire	218
D	Des immeubles voisins	220
§ 2	Des confusions sont à éviter	223
A	Tolérance et faculté	223
B	Usage et habitation	224
C	Superficie	224
D	Une marge d'obligation à la charge du voisin ?	224
Section II	Les finalités de la servitude	226
§ 1	Bonheurs et malheurs du voisinage	227
A	Ambiguïté	227
B	Un droit préventif	227
§ 2	Un ensemble ?	228
Section III	Les catégories de servitudes	228
§ 1	Les servitudes continues ou non continues	229
A	Qu'est-ce qu'une servitude discontinue ?	229
B	Qu'est-ce qu'une servitude continue ?	230
§ 2	Les servitudes apparentes ou servitudes non apparentes	231
A	Nécessité d'un ouvrage	231
B	Recherche de l'ouvrage	232

§ 3	Utilité de ces catégories	233
A	Une voie ... la prescription acquisitive	233
B	Un artifice ?	234
§ 4	Les servitudes légales	235
A	La présentation du Code	235
B	La compétence législative	236
Section IV	La vie de la servitude	237
§ 1	Création de la servitude	237
A	En suivant l'ordre de ce texte, on classe comme suit les servitudes :	237
B	L'avant-projet	238
C	La situation naturelle des lieux	238
D	Etablissement par la loi	240
E	Etablissement du fait de l'homme	241
F	Acquisition de la servitude par prescription	245
G	Acquisition par autorité de justice	247
§ 2	L'usage de la servitude	247
A	Les obligations des propriétaires	247
B	Abus de droit ?	253
C	La protection de la servitude	253
§ 3	La fin de la servitude	254
A	Le terme	255
B	L'inutilité ou l'impossibilité d'user	255
C	La confusion	257
D	La prescription extinctive	257
Section V	De quelques servitudes en particulier	258
§ 1	L'usage de la propriété d'autrui	258
A	La servitude de passage en cas d'enclave	258
B	La servitude de ruissellement	264
§ 2	Des servitudes limitant l'usus du propriétaire chez lui	266
A	La servitude de plantation – principes	266
B	Les sanctions	268
§ 3	Servitudes d'éloignement	272
A	Les ouvrages	272
B	La servitude de vue	272
§ 4	Les droits des riverains des rivières non domaniales	275
A	Fonds bordant une eau courante.	275
B	Fonds traversé par une eau courante	278
C	Règles communes	279

PARTIE 3
LES GARANTIES PORTANT SUR DES BIENS

TITRE I
Les sûretés immobilières

CHAPITRE I	
L'hypothèque	287
CHAPITRE II	
L'antichrèse	293

TITRE II
Les sûretés mobilières

CHAPITRE I	
Le gage de meubles corporels	297
CHAPITRE II	
Les nantissements imparfaits	299
Index	301
Table des matières	307