

# Droit des biens

Gérard Mémeteau

12<sup>e</sup> édition

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Liste des principales abréviations</b>	5
<b>Introduction</b>	9

## PARTIE 1

### LES DISTINCTIONS ENTRE LES BIENS

#### TITRE I

#### Les distinctions primaires

##### CHAPITRE I

<b>Meubles et immeubles</b>	19
Section I <b>Explication de la distinction</b> .....	19
§ 1 Explication historique	19
§ 2 Explication pratique	21
Section II <b>Critères de la distinction de l'immeuble</b> .....	23
§ 1 Le critère principal	23
§ 2 Les critères secondaires	25
A Immeubles par destination	25
B Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent	29
Section III <b>Critères de la distinction des meubles</b> .....	30
§ 1 Les meubles par nature	30
A Le meuble par nature ordinaire	30
B Le meuble par nature immatriculé	34
§ 2 Les meubles par anticipation	34
§ 3 Les meubles par la détermination de la loi	34

##### CHAPITRE II

<b>Biens corporels et biens incorporels</b>	37
---	----

#### TITRE II

#### Les distinctions complémentaires

##### CHAPITRE I

<b>Distinctions tenant à la nature</b>	45
Section I <b>Biens fongibles et non fongibles</b> .....	45
Section II <b>Biens consommables et non consommables</b> .....	46

Section III	<b>Choses dangereuses</b>	47
CHAPITRE II		
	<b>Distinctions tenant au regroupement</b>	53
Section I	<b>Les universalités reconnues</b>	53
§ 1	Le patrimoine	53
§ 2	Le fonds de commerce	58
Section II	<b>Une universalité parfois discutée : l'entreprise</b>	60
CHAPITRE III		
	<b>Distinctions tenant à l'appropriation</b>	63
Section I	<b>Biens privés et biens publics</b>	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	71
§ 7	Le domaine public hertzien	73
Section II	<b>Biens non appropriés</b>	73
§ 1	<i>Res nullius</i>	74
§ 2	<i>Res communes</i>	74
§ 3	<i>Res derelictae</i>	75
Section III	<b>Les patrimoines communs</b>	76

## PARTIE 2

# LES DROITS SUR LES BIENS

## TITRE I

# L'appropriation pleine des biens

## CHAPITRE I

	<b>Le droit de propriété</b>	87
Section I	<b>Définition du droit de propriété</b>	89
§ 1	La propriété est un droit réel	90
A	Une relation juridique sur un bien	90
B	Une relation uniquement sur un bien	93
§ 2	La propriété est un droit de la personne	97
A	La force du droit	97
B	La protection du droit	103
Section II	<b>Contenu du droit de propriété</b>	105
§ 1	Le caractère absolu de la propriété	105
A	Les attributs de la propriété	106

B	La perpétuité de la propriété	109
§ 2	<b>Les limites aux pouvoirs des propriétaires</b>	111
A	Limites jurisprudentielles	112
B	Limites légales	126
Section III	<b>L'acquisition de la propriété</b>	128
§ 1	<b>Acquisition originaire</b>	129
A	Occupation	129
B	Accession	134
§ 2	<b>Acquisition conventionnelle</b>	142
A	Propriété aliénable	142
B	Aliénation de la propriété	144
§ 3	<b>Acquisition par l'effet d'une possession utile</b>	146
A	Définition	146
B	Effets de la possession utile	153
Section IV	<b>La preuve du droit de propriété</b>	164
§ 1	Modes de preuve	164
§ 2	Mode d'emploi	170
§ 3	L'action en justice	171
CHAPITRE II		
	<b>Les propriétés collectives</b>	175
Section I	<b>Les biens de la famille ?</b>	175
§ 1	La communauté entre époux	177
§ 2	L'indivision	177
A	La source	177
B	Le régime	178
Section II	<b>La mitoyenneté</b>	181
Section III	<b>La tontine</b>	182
Section IV	<b>La copropriété</b>	183
Section V	<b>La « multipropriété »</b>	184
Section VI	<b>La question de l'environnement ?</b>	186
CHAPITRE III		
	<b>Les responsabilités des propriétaires</b>	189
Section I	<b>Propriétaire ou gardien ?</b>	189
Section II	<b>Propriétaire et responsable</b>	191
TITRE II		
<b>Les démembrements du droit de propriété</b>		
CHAPITRE I		
	<b>L'usufruit</b>	195
Section I	<b>Les biens sur lesquels porte l'usufruit</b>	195
Section II	<b>La création de l'usufruit</b>	198

Section III	<b>Les pouvoirs de l'usufruitier et du nu-propiétaire</b>	199
§ 1	Les droits et obligations de l'usufruitier	200
A	<i>Usus</i>	200
B	<i>Fructus</i>	201
C	Obligations	201
§ 2	Les droits et obligations du nu-propiétaire	203
A	Droits	204
B	Obligations	204
Section IV	<b>La fin de l'usufruit</b>	205
CHAPITRE II		
	<b>Les droits réels voisins de l'usufruit</b>	209
Section I	<b>Le droit d'usage et d'habitation</b>	209
Section II	<b>Le droit de superficie</b>	212
Section III	<b>L'emphytéose</b>	214
Section IV	<b>Le bail à construction</b>	216
Section V	<b>Le bail réel immobilier</b>	217
Section VI	<b>La concession</b>	217
CHAPITRE III		
	<b>Les servitudes</b>	219
Section I	<b>Définition et risques de confusion</b>	220
§ 1	Essai de définition	220
A	Un rapport réel	220
B	Une obligation personnelle ?	223
C	Un voisinage nécessaire	224
D	Des immeubles voisins	227
§ 2	Des confusions sont à éviter	230
A	Tolérance et faculté	230
B	Usage et habitation	230
C	Superficie	231
D	Une marge d'obligation à la charge du voisin ?	231
Section II	<b>Les finalités de la servitude</b>	232
§ 1	Bonheurs et malheurs du voisinage	233
A	Ambiguïté	233
B	Un droit préventif	233
§ 2	Un ensemble ?	234
Section III	<b>Les catégories de servitudes</b>	235
§ 1	Les servitudes continues ou non continues	235
A	Qu'est-ce qu'une servitude discontinue ?	235
B	Qu'est-ce qu'une servitude continue ?	236
§ 2	Les servitudes apparentes ou servitudes non apparentes	237
A	Nécessité d'un ouvrage	237

B	Recherche de l'ouvrage	238
§ 3	<b>Utilité de ces catégories</b>	239
A	Une voie... la prescription acquisitive	239
B	Un artifice ?	241
§ 4	<b>Les servitudes légales</b>	241
A	La présentation du Code	241
B	La compétence législative	243
Section IV	<b>La vie de la servitude</b> .....	243
§ 1	<b>Création de la servitude</b>	243
A	En suivant l'ordre de ce texte, on classe comme suit les servitudes	243
B	L'avant-projet	244
C	La situation naturelle des lieux	244
D	Établissement par la loi	246
E	Établissement du fait de l'homme	247
F	Acquisition de la servitude par prescription	251
G	Acquisition par autorité de justice	253
§ 2	<b>L'usage de la servitude</b>	253
A	Les obligations des propriétaires	253
B	Abus de droit ?	259
C	La protection de la servitude	260
§ 3	<b>La fin de la servitude</b>	261
A	Le terme	261
B	L'inutilité ou l'impossibilité d'user	262
C	La confusion	263
D	La prescription extinctive	264
Section V	<b>De quelques servitudes en particulier</b> .....	265
§ 1	<b>L'usage de la propriété d'autrui</b>	265
A	La servitude de passage en cas d'enclave	265
B	La servitude de ruissellement	271
§ 2	<b>Des servitudes limitant l'<i>usus</i> du propriétaire chez lui</b>	273
A	La servitude de plantation – principes	273
B	Les sanctions	275
§ 3	<b>Servitudes d'éloignement</b>	279
A	Les ouvrages	279
B	La servitude de vue	279
§ 4	<b>Les droits des riverains des rivières non domaniales</b>	282
A	Fonds bordant une eau courante	283
B	Fonds traversé par une eau courante	286
C	Règles communes	286

<b>Index</b>	289
--------------	-----

<b>Table des encadrés</b>	295
---------------------------	-----