

Table des matières

Liste des abbréviations	3
Avant-propos	4
Introduction : Les notions fondamentales du droit des biens	7
I – Le patrimoine	8
§ 1 La théorie classique d’Aubry et Rau	8
§ 2 La théorie du patrimoine d’affectation	10
§ 3 L’adoption progressive de la théorie du patrimoine d’affectation	10
II – Les classifications du droit des biens	12
§ 1 Les classifications des biens	12
A) La classification essentielle : les meubles et les immeubles	12
1 - La liste des immeubles	12
a) <i>Les immeubles par nature</i>	14
b) <i>Les immeubles par destination</i>	16
c) <i>Les immeubles par l’objet auquel ils s’appliquent</i>	18
2 - La liste des meubles	20
a) <i>Les meubles par leur nature</i>	20
b) <i>Les meubles par détermination de la loi</i>	20
3 - Les intérêts de la distinction meuble/ immeuble	22
a) <i>Une différence de nature</i>	22
b) <i>Une différence de valeur économique</i>	22
B) Les classifications secondaires	24
1 – Les biens privés et les biens publics	24
2 - Les choses dans le commerce et les choses hors commerce	24
3 - Les choses consommables et les choses non consommables	24
4 - Les choses fongibles et les choses non fongibles	26
5 - Les choses corporelles et les choses incorporelles	26
6 - Les choses frugifères et les choses productives	26
§ 2 Les classifications des droits	28
A) La distinction droit patrimonial/ droit extrapatrimonial	28
B) La distinction droit réel/droit personnel	28
1 - Le droit réel	28
a) <i>Présentation du droit réel</i>	28
b) <i>La classification des droits réels</i>	30
2 - Le droit personnel	32
3 - L’intérêt de la distinction droit réel/droit personnel	32
a) <i>L’opposabilité des droits</i>	32
b) <i>La garantie des droits</i>	32
4 - Les critiques adressées à la distinction droit réel/droit personnel	34
a) <i>La distinction droit réel/droit personnel est fautive</i>	34
b) <i>La distinction droit réel/droit personnel est relative</i>	34

1^{ere} partie : Théorie générale de la propriété	37
Titre 1. La relation de droit : la propriété	38
Chapitre 1 : Les composantes du droit de propriété	40
I – Les prérogatives du propriétaire	40
§ 1 Le droit d'usage : l' <i>usus</i>	40
§ 2 Le droit de jouissance : le <i>fructus</i>	40
§ 3 Le droit de disposer : l' <i>abusus</i>	42
II - L'assiette du droit de propriété	44
§ 1 La propriété du sol.....	44
A) Le bornage	44
B) La clôture.....	46
§ 2 La propriété du dessus	48
§ 3 La propriété du dessous	48
Chapitre 2 : Les caractères du droit de propriété	50
I – Le droit de propriété est exclusif	50
II – Le droit de propriété est perpétuel	52
III – Le droit de propriété est absolu	54
Chapitre 3 : Les restrictions au droit de propriété liées au voisinage ...	56
I – Les restrictions légales	56
§ 1 Le respect des distances	56
A) Les plantations	56
B) Les constructions	58
C) Les jours et les vues	58
§ 2 Le droit de passage pour cause d'enclave	60
A) Les conditions d'établissement de la servitude de passage	60
1 - L'assiette de la servitude	60
2 - L'exercice de la servitude	62
B) L'extinction de la servitude	62
§ 3 Les servitudes relatives à l'eau	64
A) La servitude d'écoulement des eaux	64
B) La servitude d'égout des toits	64
II – Les restrictions jurisprudentielles	66
§ 1 L'abus du droit de propriété	66
A) Les éléments constitutifs de l'abus du droit de propriété	66
B) La sanction de l'abus du droit de propriété	66
§ 2 Le trouble anormal de voisinage.....	68

A) L'élaboration progressive d'un régime autonome de responsabilité	68
B) La réparation des troubles anormaux de voisinage	70
1 - Les parties à l'instance	70
2 - Les sanctions	70
Titre 2. La relation de fait : la possession	72
Chapitre 1 : La notion de possession	72
I – Les éléments constitutifs de la possession	72
§ 1 L'élément matériel	72
§ 2 L'élément intellectuel ou psychologique	72
II – La distinction de la possession et de la détention	74
III – Les qualités de la possession	76
§ 1 Le vice de discontinuité	76
§ 2 Le vice de violence	76
§ 3 Le vice de clandestinité	76
§ 4 Le vice d'équivoque	76
Chapitre 2 : Le régime juridique de la possession	78
I – La protection de la possession	78
§ 1 La fonction de l'action possessoire	78
A) Le trouble possessoire	78
B) La règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire	78
§ 2 Les actions possessoires	80
A) Les diverses actions possessoires	80
B) Les effets de l'action possessoire	80
§ 3 Les conditions d'exercice des actions possessoires	82
A) La compétence du tribunal	82
B) Les titulaires de l'action possessoire	82
C) Les délais	82
II – Les fondements de la possession	84
2^e partie : Les modalités particulières de la propriété	87
Titre 1. La propriété individuelle	88
Chapitre 1 : L'acquisition de la propriété	88
I – Les modes d'acquisition originaires	88
§ 1 L'acquisition de la propriété par occupation	88
A) Les choses sans maître	90
B) Les trésors	92

§ 2 L'acquisition de la propriété par accession	94
A) L'accession immobilière	94
1 - L'accession naturelle	94
2 - L'accession artificielle	94
a) <i>Les constructions ou plantations ont été réalisées par le propriétaire sur son terrain avec les matériaux d'autrui</i>	96
b) <i>Les constructions ou plantations ont été réalisées sur le terrain d'autrui</i>	96
B) L'accession mobilière	98
1 - L'adjonction	98
2 - La spécification	98
3 - Le mélange	98
§ 3 L'acquisition de la propriété par la possession	100
A) L'acquisition de la propriété par la possession en matière immobilière	100
1 - Les conditions de la prescription	100
a) <i>Les conditions relatives aux biens</i>	100
b) <i>Les conditions relatives à la possession</i>	100
c) <i>Les conditions relatives à la durée de la possession</i>	102
2 - Les caractères de la prescription acquisitive.....	104
a) <i>Le caractère facultatif de la prescription acquisitive</i>	104
b) <i>Le caractère rétroactif de la prescription acquisitive</i>	104
B) L'acquisition de la propriété par la possession en matière mobilière	106
1 – Le principe : la possession vaut titre	106
2 - L'exception : le meuble perdu ou volé	108
II – Les modes d'acquisition dérivés	110
§ 1 L'acquisition de la propriété à cause de mort	110
§ 2 L'acquisition de la propriété entre vifs	110
Chapitre 2 : La protection de la propriété	112
I – L'action en revendication	112
§ 1 La revendication de la propriété immobilière	112
A) Les conditions d'exercice de l'action en revendication	112
B) Les effets de l'action en revendication	112
1 - Les obligations incombant au possesseur.....	112
2 - Les obligations incombant au propriétaire	114
C) L'autorité du jugement	114
§ 2 La revendication de la propriété mobilière	116
II – La preuve de la propriété	118
§ 1 La preuve de la propriété mobilière	118
§ 2 La preuve de la propriété immobilière	118
A) Les modes de preuve admissibles	118
1 - La prescription acquisitive.....	118
2 – Le titre	118
3 - Les indices	118
B) Les conflits entre les différents modes de preuve	120
1 - Le conflit entre le titre et la possession	120

2 - Le conflit entre titres	120
3 - Le conflit entre deux possessions	120
4 – Le conflit entre possession et indices	120
Titre 2. La propriété collective	122
Chapitre 1 : L'indivision	124
I – Le régime légal de l'indivision	124
§ 1 Le principe de la précarité de l'indivision	124
§ 2 Les droits des indivisaires	126
A) La jouissance des biens indivis	126
B) Les droits des indivisaires sur leur quote-part indivise	126
C) Les pouvoirs des indivisaires sur les biens indivis	128
§ 3 La situation des créanciers	130
A) Les créanciers de l'indivision	130
B) Les créanciers personnels des indivisaires	130
II - Le régime conventionnel de l'indivision	132
§ 1 L'organisation de l'indivision conventionnelle	132
§ 2 La gérance de l'indivision.....	132
§ 3 La situation des créanciers de l'indivision	132
Chapitre 2 : Les propriétés collectives spéciales	134
I – La mitoyenneté	134
§ 1 L'acquisition de la mitoyenneté	136
A) L'acquisition par convention	136
B) L'acquisition résultant de la cession forcée	136
C) L'acquisition par prescription acquisitive.....	136
§ 2 Les droits et obligations résultant de la mitoyenneté	138
A) Les droits.....	138
B) Les obligations	138
§ 3 Les preuves de la mitoyenneté	140
§ 4 L'extinction de la mitoyenneté	140
II – La copropriété des immeubles bâtis	142
§ 1 La spécificité de la copropriété des immeubles bâtis	142
A) Le champ d'application du statut de la copropriété	142
B) L'existence de parties communes et privatives.....	142
C) Le lot de copropriété	144
§ 2 Les documents de la copropriété	146
A) Le règlement de copropriété	146
B) L'état descriptif de division	148
§ 3 Les droits et obligations du copropriétaire	150
A) Les droits du copropriétaire	150

1 - Sur les parties privatives	150
2 - Sur les parties communes	150
B) Les obligations du copropriétaire	152
1 - La répartition des charges communes	152
2 - La modification de la répartition des charges	152
§ 4 Les organes de la copropriété.....	154
A) Le syndicat	154
B) L'assemblée générale des copropriétaires	156
1 - L'organisation de l'assemblée générale	156
2 - La tenue de l'assemblée générale	156
3 - Les pouvoirs de l'assemblée générale	158
4 - Les recours contre les décisions de l'assemblée générale	158
C) Le syndic	160
1 - La nomination et la révocation du syndic	160
2 - La mission du syndic	160
3 - La mise en jeu de la responsabilité du syndic	160
D) Le conseil syndical	162
1 - La composition du conseil syndical.....	162
2 - Le fonctionnement du conseil syndical	162
3 - Les attributions du conseil syndical.....	162
4 - La mise en jeu de la responsabilité des membres du conseil syndical	162
Titre 3. La propriété démembrée	164
Chapitre 1 : Les servitudes	166
I – La notion de servitude	166
§ 1 Les éléments constitutifs de la servitude	166
A) Une charge réelle entre deux fonds	166
B) La pluralité de propriétaires	166
C) Une charge imposée pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds	168
§ 2 Les caractères de la servitude	170
A) La servitude a un caractère réel	170
B) La servitude est immobilière	170
C) La servitude est perpétuelle	170
D) La servitude est indivisible	170
E) La servitude a un caractère accessoire.....	170
§ 3 La classification des servitudes	172
A) La classification en fonction du mode d'établissement	172
B) La classification en fonction du mode d'exercice de la servitude	174
C) La classification en fonction de l'intérêt que sert la servitude	176
II – Le régime juridique des servitudes	178
§ 1 L'exercice des servitudes	178
A) La situation du propriétaire du fonds dominant	178
B) La situation du propriétaire du fonds servant	180

§ 2 L'extinction des servitudes	182
A) L'exercice impossible de la servitude	182
B) Le non-usage trentenaire	184
C) La renonciation à une servitude	184
D) La confusion.....	184
E) La perte de l'un des deux fonds	184
Chapitre 2 : L'usufruit	186
I – La constitution de l'usufruit	186
§ 1 L'objet de l'usufruit	186
§ 2 Les sources de l'usufruit	188
A) L'usufruit légal	188
B) L'usufruit constitué par la volonté de l'homme	188
C) L'usufruit acquis par prescription.....	188
II – Le régime juridique de l'usufruit	190
§ 1 La situation de l'usufruitier	190
A) Les droits de l'usufruitier	190
1 – Le droit d'usage	190
2 – Le droit de jouissance	190
3 - L'exercice d'actions en justice	192
4 - L'aliénation de l'usufruit	192
B) Les obligations de l'usufruitier	194
1 – Lors de l'entrée en jouissance.....	194
2 – Pendant l'usufruit	194
§ 2 La situation du nu-propiétaire	196
A) Les droits du nu-propiétaire	196
B) Les obligations du nu-propiétaire	196
§ 3 La vente du bien grevé d'usufruit	198
III - L'extinction de l'usufruit	200
§ 1 Les causes d'extinction de l'usufruit	200
§ 2 Les effets de l'extinction de l'usufruit	202