

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| Introduction | 2 |
| I. Le droit des biens, une branche secondaire du droit?..... | 2 |
| II. Le droit des biens, un droit daté?..... | 4 |
| III. Le droit des biens, un droit adapté aux enjeux actuels de la société..... | 6 |
| | |
| Titre 1. La notion de propriété | 8 |
| | |
| Chapitre 1. L'appropriation individuelle | 12 |
| Section 1 : Dimension individuelle : la « propriété pouvoir » | 14 |
| Sous-section 1 : Théorie « classique » | 16 |
| § 1. Le droit de propriété, droit réel le plus complet..... | 16 |
| I. Un droit patrimonial..... | 16 |
| A. La théorie du patrimoine d'Aubry et Rau..... | 18 |
| 1. Le patrimoine, une universalité de droit..... | 18 |
| 2. Le patrimoine, indéfectiblement lié à une personne..... | 20 |
| B. Le recul de la théorie d'Aubry et Rau..... | 22 |
| 1. La remise en cause du principe d'unité du patrimoine..... | 22 |
| 2. La remise en cause de la définition du patrimoine comme universalité de droit..... | 30 |
| 3. La remise en cause du lien entre le patrimoine et une personne..... | 32 |
| II. Un droit réel créant un rapport direct entre la personne et la chose..... | 34 |
| Une analyse contestée à partir du XIX ^e siècle..... | 36 |
| III. Les attributs du droit de propriété..... | 38 |
| A. <i>L'usus</i> | 40 |
| B. <i>Le fructus</i> | 42 |
| 1. Notion de fruit..... | 42 |
| 2. Étendue du droit de jouissance du propriétaire..... | 44 |
| C. <i>L'abusus</i> | 46 |
| § 2. Les caractères du droit de propriété..... | 48 |
| I. Un droit absolu..... | 48 |
| II. Un droit exclusif..... | 50 |
| III. Un droit perpétuel..... | 52 |
| De la confusion entre les notions d'imprescriptibilité et de perpétuité..... | 54 |

| | |
|--|-----------|
| Sous-section 2: Théorie « moderne » | 56 |
| § 1. Le droit de propriété, une « relation d'appartenance » | 56 |
| I. Le rejet de la qualification de droit réel..... | 56 |
| A. L'absence de structure obligationnelle du droit de propriété..... | 56 |
| B. Le rejet de la théorie du démembrement | 58 |
| II. Le rejet de la qualification de droit patrimonial | 60 |
| § 2. Le droit de propriété, un espace de liberté..... | 62 |
| I. L'absence de contenu précis du droit de propriété..... | 62 |
| II. La liberté de faire tout ce qui n'est pas interdit | 64 |
| Sous-section 3: Distinction du droit de propriété et des autres situations réelles.... | 66 |
| § 1. Les droits réels au profit d'une autre personne: les droits réels sur la chose d'autrui ... | 68 |
| I. « Théorie générale » | 68 |
| A. Question de leur liberté de création | 68 |
| B. Des droits en principe limités en termes de contenu et de durée..... | 72 |
| II. Diversité des droits réels sur la chose d'autrui | 74 |
| A. L'usufruit..... | 74 |
| 1. Définition..... | 74 |
| 2. Régime..... | 76 |
| B. Les droits d'usage et d'habitation | 82 |
| C. Le droit réel du preneur dans certains baux spéciaux | 84 |
| 1. Le bail emphytéotique..... | 84 |
| 2. Le bail à construction..... | 86 |
| D. Le droit de superficie..... | 88 |
| E. Le nouveau droit réel de jouissance spéciale..... | 90 |
| § 2. Les droits réels au profit d'un autre fonds: les servitudes civiles | 92 |
| I. Notion | 92 |
| A. Une charge imposée à un fonds au profit d'un autre fonds | 92 |
| La question de la reconnaissance d'une servitude environnementale..... | 94 |
| B. La présence de deux fonds appartenant à des propriétaires différents..... | 96 |
| II. Régime..... | 98 |
| A. Les sources des servitudes..... | 98 |
| 1. Les servitudes légales | 98 |
| 2. Les servitudes établies par le fait de l'homme..... | 104 |
| B. Les modalités d'exercice des servitudes | 106 |
| C. L'extinction des servitudes | 108 |
| § 3. Les obligations réelles | 110 |

| | |
|---|------------|
| Section 2: Dimension sociale: vers une « propriété fonction » ? | 112 |
| § 1. L'interdiction de nuire à autrui..... | 112 |
| I. L'abus de droit..... | 112 |
| II. La théorie des troubles anormaux du voisinage | 114 |
| III. Le principe de précaution | 116 |
| § 2. La prise en compte d'intérêts collectifs | 118 |
| I. Les restrictions apportées aux prérogatives du propriétaire dans l'intérêt général | 118 |
| II. La conciliation du droit de propriété avec d'autres droits fondamentaux..... | 120 |
| III. Vers la reconnaissance d'une fonction environnementale du droit de propriété? | 122 |
| Chapitre 2. L'appropriation plurale | 124 |
| Section 1: L'indivision..... | 126 |
| § 1. Notion..... | 128 |
| I. Une situation de concurrence entre des droits portant sur un même bien..... | 128 |
| II. Une masse indivise autonome mais dépourvue de personnalité juridique..... | 130 |
| § 2. Régime légal | 132 |
| I. La jouissance des biens indivis | 132 |
| II. La gestion des biens indivis..... | 134 |
| A. La restriction du champ d'application de la règle de l'unanimité..... | 134 |
| B. La multiplication des dérogations au principe..... | 136 |
| 1. Les actes susceptibles d'être effectués par un indivisaire seul | 136 |
| 2. Les actes susceptibles d'être décidés à la majorité des deux tiers | 138 |
| 3. Les hypothèses d'intervention judiciaire..... | 140 |
| III. Le partage de la masse indivise | 142 |
| A. Droit au partage | 142 |
| 1. Un droit découlant de la précarité de l'indivision..... | 142 |
| 2. L'existence de dérogations | 144 |
| B. Effets du partage | 146 |
| § 3. Régime conventionnel | 148 |
| I. Le maintien de l'indivision..... | 148 |
| II. L'organisation de l'indivision | 150 |
| Section 2: La copropriété des immeubles bâtis..... | 152 |
| § 1. Notion..... | 154 |
| I. Champ d'application | 154 |
| II. Nature juridique..... | 156 |

| | |
|--|------------|
| § 2. Organisation de la copropriété..... | 158 |
| I. Le règlement de copropriété..... | 158 |
| A. Nature..... | 158 |
| B. Portée..... | 160 |
| C. Contenu..... | 162 |
| II. Le fonctionnement des organes collectifs | 164 |
| A. L'organe de décision : l'assemblée générale des copropriétaires | 164 |
| 1. Règles de fonctionnement..... | 164 |
| 2. Modalités de vote | 166 |
| 3. Recours contre ses décisions | 168 |
| B. Les organes d'administration | 170 |
| 1. L'organe exécutif : le syndic | 170 |
| 2. L'organe de contrôle et de conseil : le conseil syndical | 172 |
| § 3. La situation des copropriétaires..... | 174 |
| I. Les droits des copropriétaires..... | 174 |
| A. Sur leur partie privative..... | 174 |
| B. Sur les parties communes..... | 176 |
| II. Les devoirs des copropriétaires | 178 |
| Section 3: La mitoyenneté des clôtures..... | 180 |
| § 1. Modalités d'acquisition et d'extinction..... | 180 |
| § 2. Effets | 182 |
| Section 4: Les propriétés collectives familiales ?..... | 184 |
| | |
| Titre 2. L'assiette du droit de propriété : les biens..... | 186 |
| | |
| Chapitre 1. Les choses appropriées | 188 |
| Section 1: La distinction entre les personnes et les choses | 188 |
| § 1. Les personnes physiques..... | 190 |
| I. Tous les êtres humains vivants | 192 |
| A. L'exclusion des autres éléments vivants | 192 |
| 1. Les animaux | 192 |
| 2. La Nature..... | 196 |
| B. L'exclusion des intelligences artificielles | 198 |
| II. Distinction entre les notions de personne juridique et de personne humaine | 200 |
| A. Le statut de l'être humain avant la naissance et après la mort | 202 |
| 1. Le cadavre | 202 |
| 2. L'embryon | 206 |
| B. Le statut du corps humain vivant | 212 |
| 1. Le corps humain en son entier | 212 |
| 2. Les éléments et produits du corps humain..... | 216 |
| § 2. Les personnes morales | 218 |

| | |
|--|------------|
| Section 2: Les choses constitutives de biens..... | 220 |
| § 1. Des choses utiles et rares | 220 |
| § 2. Des choses appropriées..... | 222 |
| I. Des choses soumises à une appropriation effective | 222 |
| A. Des choses appropriées et non seulement appropriables..... | 222 |
| B. Des choses appropriées même si elles sont insaisissables | 224 |
| II. Des choses appropriées de nature corporelle ou incorporelle..... | 226 |
| A. L'extension de la notion de chose à l'immatériel..... | 226 |
| B. Le droit d'auteur, un droit de propriété sur l'œuvre | 228 |
| C. La réservation indirecte des biens immatériels résultant de leur protection par les règles de la responsabilité pénale ou civile | 230 |
| Chapitre 2. La propriété des droits | 232 |
| Chapitre 3. Les classifications des biens..... | 234 |
| Section 1: Les classifications principales..... | 236 |
| § 1. La <i>summa divisio</i> retenue par le Code civil: la distinction entre les immeubles et les meubles..... | 236 |
| I. Le critère physique de la fixité: les meubles et les immeubles par nature..... | 238 |
| II. La prise en compte de la destination du bien | 240 |
| A. Les immeubles par destination | 240 |
| B. Les meubles par anticipation | 242 |
| III. Les droits et actions mobiliers ou immobiliers..... | 244 |
| A. Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent | 244 |
| B. Les meubles par détermination de la loi | 246 |
| § 2. Les autres classifications envisageables | 248 |
| I. Les biens corporels et incorporels | 248 |
| II. Les biens innés et acquis..... | 250 |
| Section 2: Les classifications secondaires..... | 252 |
| § 1. Les classifications fondées sur les modalités d'utilisation des biens | 252 |
| I. Les biens consommables et non consommables..... | 252 |
| II. Les corps certains et les choses de genre – Les choses fongibles et non fongibles..... | 254 |
| § 2. Les classifications fondées sur les modalités d'appropriation des biens..... | 256 |
| I. Les biens privés et les biens publics..... | 256 |
| II. Les biens patrimoniaux et les biens extrapatrimoniaux..... | 258 |

| | |
|--|------------|
| Titre 3. Le régime du droit de propriété..... | 261 |
| Chapitre 1. Modes d'acquisition..... | 262 |
| Section 1: L'acquisition dérivée..... | 262 |
| § 1. Les obstacle à la libre circulation des biens | 264 |
| I. L'extra-commercialité..... | 264 |
| II. L'inaliénabilité | 266 |
| III. L'existence d'un droit moral de retrait | 268 |
| § 2. La date du « transfert de propriété » | 270 |
| I. Le principe: le caractère instantané du « transfert de propriété »..... | 270 |
| II. Les limites..... | 272 |
| A. Limites tenant à la nature de la chose..... | 272 |
| B. Limites tenant à la volonté des parties..... | 274 |
| Section 2: L'acquisition originaire | 276 |
| § 1. L'acquisition de choses sans maître actuel: l'occupation | 276 |
| § 2. L'acquisition des choses nouvellement produites | 278 |
| I. La production d'une chose nouvelle par une autre chose: l'accession par production des fruits et des produits..... | 278 |
| II. La création d'une chose nouvelle par le travail humain | 280 |
| A. <i>De lege lata</i> : l'acquisition par production dans le Code de la propriété intellectuelle..... | 280 |
| B. <i>De lege ferenda</i> : la possible généralisation de la production comme mode originaire d'acquisition | 282 |
| § 3. L'union de deux biens: l'accession par incorporation | 284 |
| I. En matière immobilière..... | 284 |
| A. L'accession naturelle..... | 284 |
| B. L'accession artificielle | 286 |
| 1. Construction avec les matériaux d'autrui/plantation avec les plants d'autrui | 286 |
| 2. Construction ou plantation sur le terrain d'autrui | 288 |
| II. En matière mobilière | 290 |
| § 4. L'acquisition de choses déjà appropriées par un tiers | 292 |
| I. La découverte des trésors | 292 |
| II. La prescription acquisitive..... | 294 |
| A. Exigence d'une possession utile..... | 294 |
| 1. La définition de la possession | 294 |
| 2. Le caractère utile de la possession | 298 |
| B. Délai requis pour devenir propriétaire de la chose possédée | 300 |
| 1. Délais abrégés en cas de bonne foi du possesseur | 300 |
| 2. Computation du délai..... | 304 |
| C. Effets de la prescription acquisitive | 308 |

| | |
|--|------------|
| Chapitre 2. Preuve et protection du droit de propriété | 310 |
| <i>Section 1 : Preuve du droit de propriété.....</i> | <i>310</i> |
| <i>Section 2 : Protection du droit de propriété.....</i> | <i>312</i> |
| § 1. L'action en revendication | 312 |
| § 2. La protection contre les empiètements | 314 |
| § 3. La protection supra-législative du droit de propriété | 316 |
| I. La protection constitutionnelle | 316 |
| II. La protection par la Cour européenne des droits de l'Homme | 318 |
| | |
| Index..... | 320 |