

HENRI ET LÉON
MAZEAUD

PROFESSEURS
A LA FACULTÉ DE DROIT
DE PARIS

JEAN
MAZEAUD

CONSEILLER
A LA COUR DE CASSATION

FRANÇOIS
CHABAS

PROFESSEUR A LA FACULTÉ
DE DROIT DE
L'UNIVERSITÉ DE PARIS-XII

LEÇONS
DE
DROIT
CIVIL

*Ouvrage couronné par l'Académie des Sciences Morales et Politiques
(Prix Dupin Aîné, 1965).*

TOME II - DEUXIÈME VOLUME

BIENS :
DROIT DE PROPRIÉTÉ
ET SES DÉMEMBREMENTS

SIXIÈME ÉDITION

par

FRANÇOIS GIANVITI

DOYEN DE LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS-XII

La 5^e édition a été assurée par

MICHEL de JUGLART

PROFESSEUR A LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS-II

ÉDITIONS
MONTCHRESTIEN

158-160, RUE SAINT-JACQUES - PARIS (V^e)

TABLE ANALYTIQUE DES MATIÈRES

(Voir *supra*, p. 429, la Table des Leçons.
La Table alphabétique des Matières (*supra*, p. 397) est publiée
pour l'ensemble du tome II, vol. 1 et 2.)

LIVRE II

LES DROITS RÉELS PRINCIPAUX (n ^{os} 1285 à 1731)	3
Titre Premier. — Le droit de propriété (n ^{os} 1292 à 1645)	8
<i>Chapitre Premier. — Etude générale du droit de propriété</i> (n ^{os} 1293 à 1408)	9
Section 1. — Evolution du droit de propriété (n ^{os} 1296 à 1304)	11
A. — L'évolution jusqu'au Code civil (n ^{os} 1297 à 1300)	11
B. — L'évolution depuis le Code civil (n ^{os} 1301 à 1304)	13
Section 2. — Caractères du droit de propriété (n ^{os} 1305 à 1350)	29
I. — <i>Le droit de propriété est un droit exclusif</i> (n ^o 1306)	29
II. — <i>Le droit de propriété est un droit individuel</i> (n ^{os} 1307 à 1331)	30
A. — L'indivision ordinaire (n ^{os} 1308 à 1314)	32
B. — L'indivision forcée (n ^{os} 1315 à 1330-3)	42
a) Règles générales de la copropriété avec indivision forcée (n ^{os} 1316 à 1318)	41
b) Les clôtures mitoyennes (n ^{os} 1319 à 1323)	42
c) La copropriété par appartements (n ^{os} 1324 à 1330-3)	45
III. — <i>Le droit de propriété est un droit total</i> (n ^{os} 1332 à 1336)	72
IV. — <i>Le droit de propriété est un droit souverain</i> (n ^{os} 1337 à 1346)	75
V. — <i>Le droit de propriété est un droit perpétuel</i> (n ^{os} 1347 à 1350)	85

Section 3. — Objet et domaine du droit de propriété (n ^{os} 1351 à 1392)	97
I. — <i>Le bornage</i> (n ^{os} 1353 à 1356)	98
II. — <i>La propriété du dessus et du dessous</i> (n ^{os} 1357 à 1369-2)	99
A. — La propriété du dessus (n ^{os} 1358 à 1361-2)	100
B. — La propriété du dessous (n ^{os} 1362 à 1369-2)	109
III. — <i>Le régime des eaux</i> (n ^{os} 1370 à 1381)	107
A. — Les eaux pluviales (n ^o 1373)	109
B. — Les eaux de source et les étangs et lacs (n ^{os} 1374 à 1374-3)	110
C. — Les eaux courantes (n ^{os} 1375 à 1381)	111
a) Le lit des cours d'eau non domaniaux (n ^o 1376)	112
b) Les eaux des cours d'eau non domaniaux (n ^{os} 1377 et 1378)	112
c) L'énergie hydro-électrique (n ^{os} 1379 à 1381)	114
IV. — <i>Les servitudes légales ou naturelles</i> (n ^{os} 1382 à 1392)	115
A. — Limitations établies dans un intérêt privé (n ^{os} 1383 à 1388-2)	115
B. — Limitations établies dans l'intérêt public (n ^{os} 1389 à 1391-6) ...	122
Section 4. — Modalités du droit de propriété (n ^{os} 1393 à 1401)	139
Section 5. — La propriété apparente (n ^{os} 1402 à 1408)	143
Chapitre II. — La possession (n ^{os} 1409 à 1473)	152
Section 1. — Eléments constitutifs de la possession (n ^{os} 1418 à 1432)	158
a) Le corpus (n ^{os} 1419 à 1421)	158
b) L'animus (n ^{os} 1422 à 1431)	159
Section 2. — Conditions d'efficacité de la possession (n ^{os} 1433 à 1455)	169
I. — <i>L'absence de vices</i> (n ^{os} 1434 à 1446)	169
A. — Les différents vices de la possession (n ^{os} 1434 à 1444)	169
a) La violence et la clandestinité (n ^{os} 1435 à 1438)	170
b) L'équivoque et la discontinuité (n ^{os} 1439 à 1444)	171
B. — Preuve et effets des vices de la possession (n ^{os} 1445 et 1446) ...	175
II. — <i>La bonne foi</i> (n ^{os} 1447 à 1451)	174
III. — <i>La durée de la possession</i> (n ^{os} 1452 à 1454)	176
Section 3. — Effets de la possession (n ^{os} 1456 à 1468)	182
I. — <i>Les actions possessoires</i> (n ^{os} 1457 à 1467)	182
A. — Règles communes aux trois actions possessoires (n ^{os} 1458 à 1462)	184
B. — Règles particulières à chacune des actions possessoires (n ^{os} 1463 à 1467)	187
II. — <i>La possession, présomption de propriété</i> (n ^o 1468)	190
Section 4. — Perte de la possession (n ^{os} 1469 à 1472)	192

Chapitre III. — Les modes d'acquisition de la propriété (n° 1474 à 1626)	199
Section 1. — Acquisition par la possession (n° 1477 à 1587)	201
§ 1. — L'USUCAPION OU PRESCRIPTION ACQUISITIVE (n° 1481 à 1515)	202
I. — <i>Conditions générales de l'usucapion</i> (n° 1483 à 1495)	203
A. — Choses susceptibles de possession (n° 1484)	203
B. — Possession non viciée (n° 1485)	203
C. — Délai (n° 1486 à 1494)	204
II. — <i>Conditions particulières à l'usucapion décennale</i> (n° 1496 à 1506)	212
A. — Immeuble ou droit réel immobilier (n° 1497)	212
B. — Bonne foi (n° 1498 à 1500)	213
C. — Juste titre (n° 1501 à 1506)	214
a) Le motif de l'inefficacité du titre (n° 1502 à 1504)	216
b) Le titre putatif (n° 1505 et 1506)	218
III. — <i>Effet de l'usucapion</i> (n° 1507 à 1515)	220
A. — L'acquisition de la propriété se produit rétroactivement (n° 1508 et 1509)	221
B. — Acquisition du droit du titulaire précédent (n° 1510)	221
C. — L'acquisition de la propriété et le consentement du possesseur (n° 1511 à 1514)	222
§ 2. — L'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ DES MEUBLES PAR LA POSSESSION DE BONNE FOI (ART. 2279 ET 2280 C. CIV.) (n° 1516 à 1564)	230
I. — <i>La règle « En fait de meubles, la possession vaut titre »</i> (art. 2279, al. 1 ^{er} , C. civ.) (n° 1518 à 1545)	231
A. — Histoire de la revendication mobilière (n° 1519 à 1524)	231
B. — La possession de bonne foi, mode d'acquisition instantanée des meubles (acquisition « a non domino ») (n° 1525 à 1540)	234
a) Conditions de l'acquisition instantanée de la propriété des meubles (n° 1526 à 1536)	235
b) Effet de l'acquisition instantanée des meubles (n° 1537 à 1540)	241
C. — La possession de bonne foi d'un meuble, présomption du titre d'acquisition (acquisition « a domino ») (n° 1541 à 1544)	242
II. — <i>L'exception à la règle « En fait de meubles... » : la revendication des meubles perdus ou volés</i> (art. 2279, al. 2, et 2280 C. civ.) (n° 1546 à 1564)	250
A. — Le régime général des meubles perdus ou volés (n° 1547 à 1558)	250
a) Conditions (n° 1548 à 1552)	250
b) Effet (n° 1553 à 1558)	252
B. — Le régime particulier des titres au porteur (n° 1559 à 1563-2)	256
§ 3. — L'ACQUISITION DES FRUITS (n° 1565 à 1578)	265
A. — Conditions de l'acquisition des fruits (n° 1569 à 1574)	266
B. — Effets (n° 1575 à 1578)	269

§ 4. — L'OCCUPATION (n ^{os} 1579 à 1587)	270
A. — Produits de la chasse et de la pêche (n ^o 1581)	271
B. — Le trésor (n ^{os} 1582 à 1584-2)	272
C. — Les choses abandonnées (res derelictæ) (n ^{os} 1585 à 1586-2)	274
Section 2. — L'accession (n ^{os} 1588 à 1611)	282
I. — <i>L'accession immobilière</i> (n ^{os} 1590 à 1608)	282
1. — L'accession immobilière artificielle ou industrielle (n ^{os} 1591 à 1605)	283
A. — Acquisition de la propriété des constructions et plantations par le propriétaire du terrain (n ^{os} 1592 et 1592-2)	283
B. — Rapports du propriétaire du terrain avec les tiers (n ^{os} 1593 à 1605)	285
a) Rapports du propriétaire qui a utilisé les matériaux d'autrui avec l'ancien propriétaire des matériaux (n ^o 1594)	286
b) Rapports du propriétaire de l'immeuble avec l'auteur des travaux effectués sur cet immeuble (n ^{os} 1595 à 1605)	286
2. — L'accession immobilière naturelle (n ^{os} 1606 à 1608)	293
II. — <i>L'accession mobilière</i> (n ^{os} 1609 à 1610)	294
Section 3. — L'acquisition de la propriété par la convention (n ^{os} 1612 à 1626)	302
I. — <i>Le principe du transfert « solo consensu »</i> (n ^{os} 1612 à 1619)	302
II. — <i>Atténuations apportées au principe du transfert « solo consensu »</i> (n ^{os} 1620 à 1626)	309
A. — Le transfert de la propriété mobilière, et l'article 1141 C. civ. (n ^{os} 1621 à 1624)	309
B. — Le transfert de la propriété immobilière et la publication (n ^o 1625)	312
Chapitre IV. — La protection et la preuve du droit de propriété (n ^{os} 1627 à 1645)	318
I. — <i>L'action en revendication</i> (n ^{os} 1628 à 1630)	318
II. — <i>La preuve du droit de propriété</i> (n ^{os} 1631 à 1644)	320
A. — Preuve du droit de propriété mobilière (n ^o 1632)	320
B. — Preuve du droit de propriété immobilière (n ^{os} 1633 à 1645)	321
a) Charge de la preuve (n ^{os} 1634 à 1635-2)	321
b) Procédés de preuve (n ^{os} 1636 à 1640)	323
c) Conflits entre les procédés de preuve (n ^{os} 1641 à 1644)	325

Titre II. — Les droits réels, démembrements du droit de propriété (n ^{os} 1646 à 1731)	333
Chapitre Premier. — L'usufruit (n ^{os} 1647 à 1683)	334
I. — <i>Caractères de l'usufruit</i> (n ^{os} 1648 à 1654)	334
II. — <i>Constitution de l'usufruit</i> (n ^{os} 1655 à 1665)	338
A. — Sources de l'usufruit (n ^{os} 1656 à 1660)	339
B. — Situation respective du nu-propiétaire et de l'usufruitier au début de l'usufruit (n ^{os} 1661 à 1664)	340
III. — <i>Exercice de l'usufruit</i> (n ^{os} 1666 à 1681)	349
A. — Droits et obligations du nu-propiétaire (n ^{os} 1667 à 1668)	349
B. — Droits et obligations de l'usufruitier (n ^{os} 1669 à 1681)	350
a) Prérogatives conférées par le droit réel d'usufruit (n ^{os} 1669 à 1679)	350
b) Obligations de l'usufruitier (n ^{os} 1680 et 1681)	355
IV. — <i>Extinction de l'usufruit</i> (n ^{os} 1682 et 1683)	357
Chapitre II. — L'usage; l'habitation; l'emphytéose; le bail à construction; la concession immobilière; les concessions (n ^{os} 1684 à 1701)	360
I. — <i>L'usage</i> (n ^{os} 1685 à 1690)	360
II. — <i>L'habitation</i> (n ^{os} 1691)	361
III. — <i>L'emphytéose</i> (n ^{os} 1692 à 1697)	362
IV. — <i>Le bail à construction</i> (n ^{os} 1697-2 à 1697-5)	364
V. — <i>La concession immobilière</i> (n ^o 1697-6)	366
VI. — <i>Les concessions</i> (n ^{os} 1698 à 1700)	366
Chapitre III. — Les servitudes réelles (n ^{os} 1702 à 1731)	373
I. — <i>Caractères généraux et classifications des servitudes réelles</i> (n ^{os} 1709 à 1714)	377
A. — Caractères généraux (n ^{os} 1709 à 1711)	377
B. — Classifications (n ^{os} 1712 à 1714)	380
II. — <i>Constitution des servitudes réelles</i> (n ^{os} 1715 à 1721-3)	381
III. — <i>Fonctionnement des servitudes réelles</i> (n ^{os} 1722 à 1724)	387
IV. — <i>Extinction des servitudes réelles</i> (n ^{os} 1725 à 1730)	390
Table alphabétique des matières	397
Table des leçons	429