

TRAITÉ PRATIQUE

DE

DROIT CIVIL FRANÇAIS

PAR

MARCEL PLANIOL

PROFESSEUR HONORAIRE
A LA FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

GEORGES RIPERT

PROFESSEUR DE DROIT CIVIL
A LA FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

TOME III

LES BIENS

AVEC LE CONCOURS DE

MAURICE PICARD

PROFESSEUR A LA FACULTÉ DE DROIT DE LYON



JUAN FRANCISCO MUJICA
DONACION

PARIS

LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE DROIT & DE JURISPRUDENCE

Ancienne Librairie Chevalier-Marescq et C^{ie} et ancienne Librairie F. Pichon réunies

R. PICHON ET R. DURAND-AUZIAS, ADMINISTRATEURS

Librairie du Conseil d'Etat et de la Société de Législation comparée

20, RUE SOUFFLOT (5^e ARR^e)

1926

Tous droits réservés

TABLE ANALYTIQUE DU TOME III

INTRODUCTION

Pages

1. Objet de ce traité. — **2.** Controverses sur le droit de propriété. — **3.** Evolution historique de la propriété foncière. — **4.** Suite. L'œuvre de la Révolution française. — **5.** Caractère politique de la propriété. — **6.** Le droit de propriété et les tendances de la législation moderne. — **7.** Le droit de propriété et l'intérêt général. — **8.** Extension du droit de propriété. — **9.** Mesures prises en faveur de la petite propriété. — **10.** Organisation de la propriété. — **11.** La propriété droit subjectif ou fonction sociale. — **12.** Législation. — **13.** Alsace-Lorraine. — **14.** Conflit des lois.

PREMIÈRE PARTIE

LE PATRIMOINE ET LA CLASSIFICATION DES BIENS

CHAPITRE PREMIER

LE PATRIMOINE ET LA NOTION DE DROIT RÉEL

SECTION I. — **Le patrimoine.** 19

§ 1. — *Caractères généraux du patrimoine.* 19

15. Définition du patrimoine. — **16.** Relation entre l'idée de patrimoine et celle de personnalité. — **17.** Critique de la théorie classique. — **18.** Inaliénabilité du patrimoine entre vifs. — **19.** Transmission du patrimoine au décès de son titulaire. — **20.** Indivisibilité du patrimoine. — **21.** Conception moderne du patrimoine.

	Pages
§ 2. — <i>Les éléments du patrimoine.</i>	27
22. Caractère pécuniaire des éléments du patrimoine. — 23. Droits et charges non patrimoniaux. — 24. Eléments composant le patrimoine. — 25. Prescriptibilité des éléments du patrimoine.	
§ 3. — <i>La subrogation réelle.</i>	30
26. Notion générale. — 27. Conception classique. — 28. Critique de cette conception. — 29. Domaine d'application et nature de la subrogation réelle. — 30. A. <i>Biens soumis à une affectation spéciale.</i> — Fondement et rôle de la subrogation. — 31. Règles applicables. — 32. Bien grevé d'une sûreté réelle. Subrogation de l'indemnité due pour destruction de ce bien. — 33. B. <i>Masses de biens sujettes à restitution.</i> — Fondement et rôle de la subrogation. — 34. Règles applicables. — 35. Droit comparé.	
SECTION II. — <i>La notion de droit réel.</i>	
§ 1. — <i>Définition et conception du droit réel.</i>	40
36. Définition classique. — 37. Critique de cette définition. — 38. Conception personaliste : le droit réel considéré comme une obligation passivement universelle. — 39. Suite. Portée de la conception personaliste. — 40. Définition du droit réel. — 41. Droits réels principaux et droits réels accessoires.	
§ 2. — <i>Caractères juridiques du droit réel.</i>	45
42. Valeur et portée de la distinction des droits réels et des droits personnels. — 43. Détermination nécessaire de l'objet des droits réels. — 44. Opposabilité du droit réel aux tiers. — 45. Droit de préférence et droit de suite. — 46. Le droit réel est susceptible d'abandon. — 47. Le droit réel est susceptible de possession.	
§ 3. — <i>Domaine des droits réels.</i>	52
48. Peut-on créer des droits réels? — 49. Les droits réels administratifs. — 50. La notion du droit réel et les choses incorporelles.	
CHAPITRE II	
CLASSIFICATION DES BIENS	
51. Appropriation des choses et utilité d'une classification juridique.	57
SECTION I. — <i>Classifications en usage.</i>	
52. Énumération. — 53. Ces classifications ne s'appliquent pas aux universalités.	58

§ 1. — *Biens corporels et biens incorporels.*

59

54. Les traces de cette distinction dans le Code civil et sa formation historique. — **55.** Utilité actuelle de cette distinction.

§ 2. — *Choses consommables et choses non consommables par le premier usage.*

60

56. En quoi consiste la consommation de la chose. — **57.** Utilité de cette classification.

§ 3. — *Choses fongibles et choses non fongibles.*

62

58. En quoi consiste la fongibilité. — **59.** Dettes de genre et de corps certains. — **60.** Relation habituelle entre la fongibilité et la consommabilité.

§ 4. — *Choses appropriées et choses non appropriées.*

64

61. Des choses non appropriées. — **62.** Des choses communes. — **63.** Choses sans maître.

SECTION II. — *Distinction des meubles et des immeubles.*

66

§ 1. — *Généralités.*

66

64. Définition et historique. — **65.** Extension de la division des biens en meubles et immeubles. — **66.** Intérêts pratiques de cette distinction. — **67.** La maxime *vilis mobilia possessio* et son influence sur la rédaction du Code. — **68.** Conflits de lois

§ 2. — *Des immeubles.*

72

69. Énumération des diverses sortes d'immeubles.

1° *Immeubles par nature*

73

70. Énumération. — **71.** Terrains. — **72.** Végétaux. — **73.** Edifices. Condition de leur immobilisation. — **74.** Suite. Choses réputées immeubles comme faisant partie du bâtiment.

2° *Immeubles par destination.*

74

75. Définition et origine. — **76.** Motifs de la fiction d'immobilisation. — **77.** Inutilité de cette création. — **78.** Différence entre les immeubles par nature et les immeubles par destination. — **79.** Conditions de l'immobilisation. — **80.** Première condition : identité du propriétaire. — **81.** Suite. Possesseur non propriétaire du fonds. — **82.** Suite. Inefficacité des conventions contraires. — **83.** Seconde condition : rapport de destination entre le meuble et l'immeuble. — **84.** A. *Affectation du meuble au service de l'immeuble.* — Nature de cette affectation. — **85.** Exploitation agricole. — **86.** Exploitation

	Pages
industrielle. — 87 . Exploitation commerciale. — 88 . Service ordinaire de la maison. — 89 . B. <i>Attache du meuble à perpétuelle demeure</i> . — Définition. — 90 . Principe d'interprétation. — 91 . Applications faites par l'art. 525.	
<i>3° Droits immobiliers par leur objet.</i>	93
92 . Nature immobilière du droit. — 93 . Application aux droits réels. — 94 . Application aux droits de créance. — 95 . Application aux actions en justice.	
<i>4° Immeubles par déclaration.</i>	96
96 . Création postérieure au Code. Énumération.	
<i>5° Droits immobiliers par annexion à un héritage.</i>	97
97 . Redevance minière.	
§ 3. — <i>Des meubles.</i>	98
98 . Les trois classes de meubles. — 99 . Définitions légales.	
<i>1° Meubles par nature (meubles corporels)</i>	99
100 . Définition. — 101 . Meubles immatriculés.	
<i>2° Meubles par anticipation.</i>	101
102 . Définition et détermination. — 103 . Récoltes. — 104 . Coupes de bois. — 105 . Produits des carrières et matériaux de construction. — 106 . Superfices dans le domaine congéable.	
<i>3° Meubles incorporels.</i>	107
107 . Nature et détermination. — 108 . Droits réels mobiliers. — 109 . Propriétés incorporelles. — 110 . Créances de sommes exigibles. — 111 . Rentes. — 112 . Diverses sortes de rentes. — 113 . Caractère mobilier des rentes dans le droit moderne. — 114 . Actions et intérêts dans les sociétés. — 115 . Suite. Conséquences qui résultent du caractère mobilier du droit de l'associé. — 116 . Étendue d'application de l'art. 529.	

CHAPITRE III

DES BIENS DOMANIAUX

SECTION I. — Distinction du domaine public et du domaine privé. 119

117. Comment cette distinction s'est établie. — **118**. Critérium de la distinction. — **119**. Inaliénabilité et imprescriptibilité des biens du domaine public. — **120**. Nature du droit de la personne morale sur le domaine public.

SECTION II. — Composition du domaine public.	129
121. Répartition des biens domaniaux entre l'Etat, les départements et les communes. — 122. Domaine public maritime, fluvial et terrestre. — 124. Domaine public maritime. — 125. Rivages de la mer. — 126. Cours d'eau. — 127. Canaux. — 128. Voies de communication terrestres : routes, chemins, rues, voies ferrées. — 129. Fortifications. — 130. Edifices. — 131. Objets mobiliers.	
SECTION III. — Composition du domaine privé.	141
132. Notion générale. — 133. Énumération. — 134. Condition des biens du domaine privé.	
SECTION IV. — Des biens communaux.	144
135. Nature et propriété. — 136. La question du partage des communaux. — 137. Jouissance des biens communaux.	
SECTION V. — Concessions sur le domaine public.	146
138. Définition. — 139. Concessions dans les cimetières. — 140. Concessions de chemins de fer. — 141. Concessions de canaux.	

DEUXIÈME PARTIE

LA PROPRIÉTÉ

153

142. Division de cette partie.

TITRE PREMIER

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

CHAPITRE PREMIER

LA POSSESSION

SECTION I. — Caractères de la possession. 154

§ 1. — *Analyse de la possession.* 154

143. Définition et évolution de la possession. — 144. Domaine de la possession. — 145. Inutilité de l'existence du droit en matière de

	Pages
possession. — 146 . Éléments constitutifs de la possession. — 147 . Critique de la conception française. Droit comparé.	
§ 2. — <i>Acquisition et perte de la possession.</i>	162
148 . A. <i>Acquisition de la possession.</i> — Acquisition par le possesseur. — 149 . Acquisition par autrui. — 150 . B. <i>Perte de la possession.</i> — Cas de perte de la possession. — 151 . Conservation de la possession par l'intermédiaire d'autrui. — 152 . Conservation de la possession immobilière par la seule intention.	
§ 3. — <i>Des vices de la possession.</i>	165
153 . Définition et énumération. Critique de la terminologie légale. — 154 . Vice de discontinuité. — 155 . Vice de violence. — 156 . Vice de clandestinité. — 157 . Vice d'équivoque.	
§ 4. — <i>De la détention ou possession précaire.</i>	170
158 . Définition. — 159 . Qualification ; sens différents du mot précarité. — 160 . Cause de la précarité. — 161 . Détermination des possesseurs précaires. — 162 . Du véritable possesseur en cas de possession précaire. — 163 . Inefficacité de la possession précaire. — 164 . Perpétuité de la précarité. — 165 . Comment cesse la précarité. — 166 . Interversion du titre par une cause venant d'un tiers. — 167 . Interversion du titre par une contradiction aux droits du propriétaire. — 168 . Double présomption légale relative à la précarité.	
§ 5. — <i>Effets juridiques de la possession.</i>	177
169 . Tableau des effets de la possession. — 170 . Renvoi.	
SECTION II. — Acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi.	179
171 . Droit sur les fruits de la chose. — 172 . Fondement du droit accordé au possesseur de bonne foi.	
§ 1. — <i>Du titre du possesseur et de sa bonne foi.</i>	180
173 . Définition et rôle du titre. — 174 . Vices du titre. — 175 . Titre putatif. — 176 . Bonne foi. — 177 . Charge de la preuve.	
§ 2. — <i>Mode d'acquisition des fruits.</i>	184
178 . L'acquisition ne porte que sur les fruits. — 179 . Mode d'acquisition des fruits. — 180 . Quand cesse l'acquisition des fruits.	
§ 3. — <i>Actions donnant lieu à la rétention des fruits par le possesseur.</i>	186
181 . Actions auxquelles s'applique la règle des art. 549 et 550. — 182 . Actions en résolution. — 183 . Hypothèses spéciales.	

SECTION III. — Protection judiciaire
de la possession immobilière. Actions possessoires. 187

§ 1. — *Caractères généraux des actions possessoires.* 187

184. Utilité et domaine de la protection possessoire. — **185.** Origine et distinction des actions possessoires. — **186.** Droits immobiliers auxquels s'applique la protection possessoire. — **187.** Compétence en matière d'actions possessoires. — **188.** Délai dans lequel l'action possessoire doit être intentée.

§ 2. — *Rapports du possessoire et du pétitoire.* 193

189. A. *Interdiction pour le juge de cumuler le possessoire et le pétitoire.* — Signification et portée de la règle. — **190.** Pouvoirs du juge du possessoire à l'égard de l'examen des titres. — **191. B.** *Interdiction pour les parties de cumuler le possessoire et le pétitoire.* — L'action pétitoire ne peut être engagée avant la fin de l'instance sur le possessoire. — **192.** Déchéance du demandeur au pétitoire du droit d'agir au possessoire. — **193. C.** *Autorité de la chose jugée au possessoire.* — Absence d'autorité même au regard de la possession.

§ 3. — *Complainte et dénonciation de nouvel œuvre.* 198

194. Conditions communes à la complainte et à la dénonciation de nouvel œuvre. — **195. A.** *Trouble de possession.* — Définition du trouble. — **196.** Trouble de fait et trouble de droit. — **197.** Inexécution d'une convention. — **198.** Trouble et dépossession. — **199.** Troubles résultant de travaux publics. — **200.** Troubles résultant de travaux privés autorisés par l'Administration. — **201. B.** *Possession annale.* — Situation des possesseurs précaires. — **202.** Annalité de la possession. — **203.** Personnes contre lesquelles la complainte peut être exercée. — **204.** Pouvoirs du juge en matière de complainte. — **205.** Règles spéciales à la dénonciation de nouvel œuvre.

§ 4. — *Réintégrande.* 207

206. Caractères de l'action en réintégrande. — **207.** Conditions d'exercice. La détention. — **208.** Suite. Dépossession violente. — **209.** Personnes contre lesquelles la réintégrande peut être exercée. — **210.** Pouvoirs du juge et effets du jugement.

CHAPITRE II

ANALYSE ET ÉTENDUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

SECTION I. — *Analyse des droits du propriétaire.* 215

§ 1. — *Caractères du droit de propriété.* 215

211. Définition. — **212.** Caractère exclusif du droit de propriété.

	Pages
— 213. Caractère perpétuel du droit de propriété. — 214. Obligations et responsabilité du propriétaire. — 215. Extension de la notion de propriété.	
§ 2. — <i>Actes matériels de jouissance et de consommation.</i>	219.
216. Principe de liberté. — 217. Existence de restrictions nombreuses. Renvoi.	
§ 3. — <i>Actes juridiques. Inaliénabilités.</i>	221
218. Objet des actes juridiques. — 219. Distinction des actes d'administration et des actes de disposition. — 220. Inaliénabilité exceptionnelle de la propriété. — 221. A. <i>Inaliénabilités légales.</i> — Inaliénabilités établies directement par la loi. — 222. Inaliénabilités autorisées par la loi. — 223. B. <i>Clauses d'inaliénabilité.</i> — Système de la jurisprudence. — 224. Prohibition des clauses d'inaliénabilité perpétuelle. — 225. Validité des clauses d'inaliénabilité temporaire. — 226. Sanction de l'inaliénabilité : révocation de la libéralité. — 227. Nullité de l'aliénation. — 228. Suite. Fondement de la nullité. — 229. Personnes qui peuvent demander la nullité. — 230. Insaisissabilité des biens visés par la clause.	
§ 4. — <i>Propriété résoluble.</i>	233
231. Fréquence des propriétés résolubles. — 232. Situation de la propriété durant la condition pendante. — 233. A. <i>Effet de la résolution sur les actes de disposition.</i> — Effet de la résolution contre les tiers. — 234. Règle particulière pour les actions en nullité ou en rescision. — 235. Inconvénients des résolutions rétroactives. Tempéraments apportés par la loi. — 236. Systèmes étrangers. — 237. Alsace et Lorraine. — 238. Publicité des annulations et résolutions prononcées par jugement. — 239. Différence entre le droit civil et le droit fiscal. — 240. B. <i>Effet de la résolution sur les autres actes.</i> — Actes d'administration. — 241. Jugements. — 242. Perception des fruits.	
§ 5. — <i>Propriété apparente.</i>	239
243. Existence d'une propriété apparente. — 244. Inefficacité de principe de la propriété apparente. — 245. La maxime : <i>error communis facit jus.</i> — 246. Validité des actes de disposition consentis par l'héritier apparent. — 247. Validité des actes de disposition consentis par les prête-nom des congrégations non autorisées. — 248. Propriété dont le titre repose sur une simulation.	
SECTION II. — <i>Etendue du droit de propriété.</i>	244
249. Critique de la terminologie employée par le Code. — 250. Limites de l'objet du droit. — 251. Propriété du dessus. — 252.	

Suite. Navigation aérienne. — **253**. Propriété du dessous. — **254**.
Propriété de l'accessoire. — **255**. Fruits et produits.

SECTION III. — Accession. 250

256. Définition.

§ 1. — *Accession naturelle au profit d'un immeuble.* 251

257. Accession des animaux. — **258**. Alluvions et relais.

259. Avulsion. — **260**. Iles, îlots et atterrissements formés au milieu d'un cours d'eau. — **261**. Lit abandonné.

§ 2. — *Accession artificielle au profit d'un immeuble.* 255

262. Caractère onéreux de cette accession. — **263**. Cas prévus par la loi. — **264**. Nécessité d'une incorporation matérielle. — **265**.
A. *Emploi des matériaux appartenant à autrui.* — Droit du propriétaire des matériaux. — **266**. Effet de la démolition. — **267**.
B. *Constructions élevées sur le terrain d'autrui.* — Distinction entre les possesseurs. — **268**. Possesseur de bonne foi. — **269**. Possesseur de mauvaise foi. — **270**. Suite. Difficulté pratique pour le paiement de l'indemnité. — **271**. Suite. Droit de rétention du constructeur. — **272**. Travaux régis par l'art. 555. Constructions. — **273**. Suite. Plantations et autres ouvrages. — **274**. Suite. Constructions empiétant sur le terrain voisin. — **275**. Personnes régies par l'art. 555. — **276**. Suite. Constructions faites par un propriétaire sous condition résolutoire. — **277**. Suite. Constructions faites par un copropriétaire par indivis. — **278**. Suite. Constructions élevées par un locataire. — **279**. Suite. Sort des constructions pendant la durée du bail. — **280**. Suite. Constructions et plantations faites par un usufruitier. — **281**. Suite. Constructions faites par un mandataire ou par un gérant d'affaires. — **282**. Suite. Constructions élevées par un affectataire sur un immeuble dépendant du domaine public. — **283**. Suite. Constructions faites par un domanier.

§ 3. — *Accession au profit d'un meuble.* 271

284. Son peu d'importance actuelle. — **285**. Adjonction, spécification et mélange.

CHAPITRE III

LA COPROPRIÉTÉ

SECTION I. — De l'Indivision en général. 275

286. Définition. — **287**. Absence de réglementation légale. — **288**. Des indivisions organisées — **289**. Droit de chaque propriétaire sur sa quote-part. — **290**. Droit de chaque copropriétaire sur

	Pages
la chose elle-même. — 291 . Droit de saisie des créanciers personnels des copropriétaires. — 292 . Dépenses d'entretien et de conservation de la chose. — 293 . Fin de l'indivision.	
SECTION II. — Copropriété avec indivision forcée.	281
294 . Cas d'indivision forcée. — 295 . Nature du droit des copropriétaires. — 296 . Condition spéciale des chemins d'exploitation. — 297 . Droits des copropriétaires. — 298 . Obligations des copropriétaires. Faculté d'abandon.	
SECTION III. — Mitoyenneté.	287
299 . Définition.	
§ 1. — <i>Preuve de la mitoyenneté.</i>	288
300 . Preuve par titre. — 301 . Preuve par la prescription. — 302 . Marques de non-mitoyenneté. — 303 . Présomptions de mitoyenneté. — 304 . Force de ces présomptions.	
§ 2. — <i>Condition des clôtures mitoyennes.</i>	292
304 . Droits des copropriétaires d'un mur mitoyen. — 305 . Interdiction de pratiquer des ouvertures. — 306 . Droit de procéder à l'exhaussement du mur. — 307 . Suite. Frais, réparations, indemnités. — 308 . Suite. Situation du mur exhausé. — 309 . Droit des copropriétaires d'une clôture autre qu'un mur mitoyen. — 310 . Charges de la mitoyenneté. — 311 . Faculté d'abandon.	
§ 3. — <i>Faculté d'acquérir la mitoyenneté des murs.</i>	300
312 . Le principe et son motif. — 313 . Cas d'application. — 314 . Droit d'user de cette faculté. — 315 . Conditions de l'acquisition. — 316 . Effets de l'acquisition. — 317 . Caractères juridiques de l'opération et garanties du vendeur. — 318 . Constructions élevées sans acquisition préalable de mitoyenneté.	
SECTION IV. — Maisons divisées par étages ou par appartements.	305
319 . Comment se caractérise juridiquement la situation ainsi créée. — 320 . Droits de chaque propriétaire sur son étage ou son appartement. — 321 . Droits des différents propriétaires sur les parties communes. — 322 . Obligations et charges particulières incombant à chaque propriétaire. — 323 . Charges communes. — 324 . Destruction de la maison, reconstruction totale ; indemnités. — 325 . Règlements dits de copropriété. — 326 . Législations étrangères.	

SECTION V. — Propriétaires ayant droit chacun
à des produits différents d'un même fonds. 312

327. Définition et cas principaux. — **328.** Nature du droit exercé. Son caractère variable. — **329.** Analyse du droit quand il s'exerce à titre de propriété.

SECTION VI. — Droit de superficie.

330. Définition. — **331.** Légalité et caractères juridiques du droit de superficie. — **332.** Droits respectifs du propriétaire du sol et du superficiaire. — **333.** Applications pratiques du droit de superficie.

CHAPITRE IV

GARANTIES DE LA PROPRIÉTÉ

SECTION I. — Protection de la propriété à l'égard de l'Etat
et du domaine public. 319

334. Nature de cette protection.

§ 1. — *Protection de la propriété par le pouvoir judiciaire.* 320

335. Principe. — **336.** Compétence des tribunaux judiciaires. — **337.** Domaine de la compétence administrative.

§ 2. — *Expropriation pour cause d'utilité publique.* 324

338. Principe de l'expropriation. — **339.** Cas d'expropriation. — **340.** Biens qui peuvent être expropriés. — **341.** Transfert de la propriété. — **342.** Compétence judiciaire.

§ 3. — *Expropriation indirecte ou dépossession.* 327

343. Principe de la compétence judiciaire. — **344.** Quand y a-t-il dépossession ? — **345.** Suite. Applications pratiques. — **346.** Pouvoirs des tribunaux judiciaires.

§ 4. — *Réquisitions militaires.* 332

347. Droit de réquisition. — **348.** Réquisition en propriété. — **349.** Indemnité de réquisition. — **350.** Compétence judiciaire.

SECTION II. — Revendication des immeubles. 334

351. Définition.

	Pages
§ 1. — <i>Imprescriptibilité de l'action en revendication.</i>	334
352. Absence de prescription extinctive de la propriété immobilière. — 353. Opinion dissidente. — 354. Propriété des meubles.	
§ 2. — <i>Preuve du droit de propriété.</i>	336
355. Situation des parties dans l'instance. — 356. Difficultés de la preuve du droit de propriété. — 357. Cas où l'usucapion n'est pas accomplie. Règles établies par la jurisprudence. — 358. Aucune des deux parties n'a de titre. — 359. Les deux parties produisent des titres de propriété. — 360. Une seule des parties a un titre. — 361. De la notion de titre pour la preuve de la propriété. — 362. Caractère absolu des titres de propriété. — 363. Explication du système de la jurisprudence.	
§ 3. — <i>Restitutions réciproques entre les parties.</i>	347
364. Fruits et produits. — 365. Impenses. — 366. Constructions.	
SECTION III. — <i>Revendication mobilière et règle : en fait de meubles possession vaut titre.</i>	348
367. Diversité des règles. — 368. Formation historique de la maxime. — 369. Suite. La nouvelle maxime « en fait de meubles possession vaut titre ».	
§ 1. — <i>Meubles auxquels elle s'applique.</i>	352
370. Exclusion des meubles incorporels. — 371. Meubles incorporels exceptionnellement soumis à la règle. — 372. Meubles corporels exceptionnellement soustraits à la règle.	
§ 2. — <i>Portée d'application de la règle.</i>	353
373. Sa double signification. — 374. A. <i>Présomption de propriété attachée à la possession mobilière.</i> — Principe. — 375. Cas dans lesquels elle est admise : rapports entre possesseurs successifs. — 376. Conditions auxquelles elle peut être invoquée. — 377. Effets de la présomption. Preuve contraire possible. — 378. Maintien de la revendication au cas où la présomption de propriété est écartée. — 379. Situation du possesseur au cas où le revendiquant n'a pu écarter la présomption attachée à la possession. — 380. B. <i>Protection du possesseur qui a acquis le meuble « a non domino ».</i> — Motifs de la règle. — 381. Conditions requises pour l'application de la maxime. — 382. Inutilité d'un titre. — 383. Situation du créancier gagiste. — 384. Effets de la maxime. — 385. Valeur et portée de cette conception. — 386. C. <i>Explication théorique de la règle « en fait de meubles possession vaut titre ».</i> — Théorie de la prescription. — 387. Théories modernes. — 388. Fondement de la maxime.	

SECTION IV. — Revendication des meubles perdus ou volés. 373

389. Maintien de la revendication.

§ 1. — *Droit commun applicable à tous les meubles perdus ou volés.* 374

390. Définition de la perte et du vol. — **391.** Exercice de l'action en revendication et preuve à fournir. — **392.** Revendication contre l'auteur du vol ou de la trouvaille. Prescription de trente ans. — **393.** Revendication contre les sous-acquéreurs de bonne foi. Prescription de trois ans. — **394.** Obligation d'indemniser l'acheteur dans certains cas. — **395.** Situation du créancier gagiste. — **396.** Situation de l'acquéreur ou du sous-acquéreur de bonne foi d'un objet dépendant du domaine public ou d'un objet classé. — **397.** Recours du possesseur évincé et du revendiquant qui a dû indemniser. — **398.** Revendication contre les sous-acquéreurs de mauvaise foi.

§ 2. — *Règles spéciales aux titres au porteur perdus ou volés.* 381

399. Nécessité d'une législation spéciale. — **400.** Formalité préliminaire et nécessaire : double notification. — **401.** A. *Situation de l'opposant vis-à-vis du porteur du titre.* — Instance en revendication. — **402.** Le titre a été acquis avant la publication de l'opposition. — **403.** Le titre a été acquis après la publication de l'opposition. — **404.** B. *Situation de l'opposant vis-à-vis de l'établissement débiteur.* — Effets de l'opposition. — **405.** Conditions auxquelles l'opposant peut toucher les intérêts, le dividende et le capital. — **406.** Délivrance d'un duplicata.

§ 3. — *Domaine d'application de cette législation.* 389

407. Cas auxquels elle s'applique. — **408.** Titres qu'elle régit. — **409.** Titres au porteur émis par des Etats ou établissements étrangers. — **410.** Titres français négociés à l'étranger. — **411.** Utilité d'un accord international.

TITRE II

DES DIFFÉRENTES PROPRIÉTÉS

CHAPITRE PREMIER

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

393

412. Le Code civil et le Code rural. — **413.** Le cadastre.

	Pages
SECTION I. — Restrictions apportées au droit de propriété dans un intérêt public.	395
414. A. <i>Sources de la réglementation.</i> — Restrictions légales. —	
415. Restrictions réglementaires. Le pouvoir de police. — 416.	
B. <i>Propriété bâtie.</i> — Construction des bâtiments. — 417. Démolition des édifices. — 418. Etablissements dangereux, incommodes et insalubres. — 419. Monuments historiques ou artistiques. — 420.	
C. <i>Propriété rurale.</i> — Exploitation agricole. — 421. Régime forestier. — 422. Protection des sites artistiques. — 423. Voisinages spéciaux d'ouvrages publics. — 424. D. <i>Associations syndicales.</i> — Travaux donnant lieu à la constitution de ces associations. — 425. Mode de fonctionnement. — 426. Faculté de délaissement. — 427.	
E. <i>Remembrement de la propriété foncière.</i> — Utilité du remembrement. — 428. Loi du 27 novembre 1918. — 429. Loi du 4 mars 1919.	
SECTION II. — Restrictions établies dans un intérêt privé. Obligations résultant du voisinage.	412
430. Caractère juridique de ces obligations.	
§ 1. — <i>Bornage.</i>	413
431. Définition et formes du bornage. — 432. Caractères de l'action en bornage. — 433. Droit de demander le bornage. — 434. Qualité et capacité pour procéder au bornage. — 435. Délimitation des fonds dépendant du domaine public. — 436. Opérations du bornage. — 437. Bornage avec les arrière-voisins. — 438. Bornage avec échange de parcelles. — 439. Valeur du procès-verbal d'abornement. — 440. Compétence. — 441. Frais du bornage. — 442. Force probante particulière du cadastre refait suivant les dispositions de la loi du 14 mars 1898.	
§ 2. — <i>Clôture des propriétés.</i>	424
443. A. <i>Propriétés rurales.</i> — Disparition des anciennes entraves. — 444. Limites actuelles du droit de se clore. — 445. B. <i>Fonds urbains.</i> — Caractère obligatoire de la clôture. — 446. Genre de clôture. — 447. Lieux où la clôture est obligatoire.	
§ 3. — <i>Vaine pâture et parcours.</i>	427
448. Définition et histoire. — 449. Suppression du parcours. — 450. Suppression facultative de la vaine pâture générale. — 451. Maintien de la vaine pâture fondée sur un titre et établie sur un héritage déterminé. — 452. Nature du droit de vaine pâture. — 453. Distinction de la vaine pâture et de la vive pâture.	
SECTION III. — Responsabilité du propriétaire dans les rapports de voisinage.	432
454. Sources de la responsabilité.	

§ 1. — *Responsabilité résultant de la faute du propriétaire.* 432

455. Existence d'une faute. — **456.** Violation des lois et règlements. — **457.** Imprudences ou négligences imputables au propriétaire. — **458.** Actes intentionnellement dommageables : abus de droit. — **459.** Présomption de faute à l'encontre du propriétaire.

§ 2. — *Responsabilité résultant d'un exercice exceptionnel ou anormal du droit de propriété.* 436

460. Nécessité d'une responsabilité spéciale. — **461.** A. *Applications pratiques de cette responsabilité.* — Dommages résultant du voisinage d'un établissement industriel. — **462.** Dommages résultant du voisinage d'un théâtre, d'une maison de tolérance, d'un hôpital ou d'une école. — **463.** Suite. Inefficacité d'une autorisation administrative. — **464.** Dommages résultant de l'exploitation des chemins de fer. — **465.** Dommages causés par l'exploitation d'une mine. — **466.** Dommages résultant de l'exécution de travaux publics. — **467.** Dommages causés par le gibier. — **468.** B. *Fondement et étendue de cette responsabilité.* — Fondement. — **469.** Existence d'une obligation légale de voisinage. — **470.** L'idée d'abus de droit. — **471.** Idée de l'usage exceptionnel du fonds. — **472.** Conditions et appréciation de cette responsabilité. — **473.** Réparation du préjudice.

CHAPITRE II

RÉGIME DES EAUX 448

474. Etat et tendances de la législation.

SECTION I. — *Eaux appartenant au propriétaire du sol.* 449

§ 1. — *Eaux pluviales.* 449

475. Leur caractère juridique. — **476.** Rapports entre le propriétaire du fonds supérieur et le propriétaire du fonds inférieur. — **477.** Protection possessoire.

§ 2. — *Eaux de source.* 452

478. Attribution de la propriété des eaux. — **479.** Limites du droit du propriétaire de la source. — **480.** Droits résultant, au profit du propriétaire inférieur, d'un titre, de la destination du père de famille ou de la prescription. — **481.** Existence d'une servitude légale au profit des habitants des communes, villages ou hameaux. — **482.** Suite. Indemnité au propriétaire de la source. — **483.** Eaux formant, à la sortie du fonds, un cours d'eau. — **484.** Protection possessoire. — **485.** Sources d'eaux minérales et d'eaux salées.

	Pages
§ 3. — <i>Eaux des étangs, lacs ou canaux.</i>	460
486. Etangs et lacs. — 487. Présomption de propriété de l'art. 558 C. civ. — 488. Canaux. — 489. Droits des riverains.	
SECTION II. — <i>Eaux courantes.</i>	463
490. Définition des eaux courantes. — 491. Propriété du lit. — 492. Condition juridique des eaux courantes. — 493. Droit de la collectivité sur les eaux courantes. — 494. Droit d'usage des riverains. — 495. A. <i>Etendue du droit d'usage.</i> — Différents usages. — 496. Limites de ce droit d'usage. — 497. B. <i>Nature du droit d'usage des riverains.</i> — Discussion. — 498. C. <i>Règles particulières de l'usage.</i> — Prescriptibilité et cessibilité. — 499. Règlements d'eau des tribunaux judiciaires. — 500. Règlements administratifs. — 501. D. <i>Protection possessoire de l'usage des eaux courantes.</i> — Exercice de l'action. — 502. Influence des règlements administratifs. — 503. Droits des riverains sur les rivières navigables.	
SECTION III. — <i>Servitudes établies pour faciliter l'exercice des droits sur les eaux.</i>	479
504. Servitude d'écoulement établie par le Code civil. — 505. Suite. Extension de cette servitude par la loi du 8 avril 1898. — 506. Servitude d'écoulement des eaux d'irrigation. — 507. Servitude d'aqueduc. — 508. Servitude d'appui. — 509. Servitude d'écoulement des eaux nuisibles et des eaux provenant du drainage.	
SECTION IV. — <i>Régime de l'énergie hydraulique.</i>	486
510. La question de la houille blanche et l'insuffisance de la législation antérieure.	
§ 1. — <i>Principes de la loi du 16 octobre 1919.</i>	488
511. Création d'un bien nouveau. — 512. Unité de législation. — 513. Nécessité d'un acte de la puissance publique.	
§ 2. — <i>Condition juridique de l'énergie hydraulique.</i>	492
514. A qui appartient l'énergie hydraulique avant l'acte de concession ou d'autorisation. — 515. Effets de la loi sur les contrats antérieurs à sa promulgation. — 516. Maintien exceptionnel de certains contrats. — 517. Effets de la loi sur les contrats postérieurs à sa promulgation.	
§ 3. — <i>Rapports du concessionnaire et du permissionnaire avec les riverains et les propriétaires du sol.</i>	498
518. Droits et obligations du concessionnaire à l'égard des riverains usagers de l'eau. — 519. Droits du concessionnaire à l'égard	

des propriétaires du sol. — **520.** Rapports du permissionnaire avec les riverains et les propriétaires du sol.

CHAPITRE III

RÉGIME DES MINES

SECTION I. — Généralités. 502

§ 1. — *Histoire de la législation.* 502

521. Principe primitif sur la propriété du sous-sol. Nécessité d'en limiter la portée. — **522.** Régime établi par la loi du 21 avril 1810. — **523.** Régime établi par la loi du 9 septembre 1919. — **524.** Loi du 16 décembre 1922. — **525.** Alsace et Lorraine.

§ 2. — *Distinction des mines, carrières et minières.* 507

526. Critérium de distinction. — **527.** Définition des mines. — **528.** Définition et régime des carrières. — **529.** Définition et régime des minières.

SECTION II. — Propriété de la mine et situation juridique du concessionnaire. 510

530. Propriété des mines non concédées d'après la loi du 21 avril 1810. — **531.** Propriété des mines non concédées d'après la loi du 9 septembre 1919. — **532.** Situation juridique du concessionnaire sous l'empire de la loi du 21 avril 1810. — **533.** Modifications postérieures. — **534.** Situation juridique du concessionnaire d'après la loi du 9 septembre 1919.

SECTION III. — Rapports de la mine et de la surface. 516

535. Droit de recherche. — **536.** Travaux à la surface. Droit d'occupation temporaire. — **537.** Droit d'expropriation. — **538.** Dommages causés à la surface. — **539.** Dommages causés par des travaux anciens. — **540.** Dommages causés par l'exploitation de la mine aux propriétés voisines. — **541.** Espace intermédiaire entre la surface et la mine. Dommages causés à la mine par la surface. — **542.** Clauses de non-responsabilité. — **543.** Garantie spéciale : caution préventive. — **544.** Redevance foncière.

CHAPITRE IV

PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE 528

545. Propriété mobilière et possession des meubles.

	Pages
SECTION I. — Meubles corporels.	529
546. Détermination de l'objet du droit de propriété. — 547. Restrictions à l'exercice du droit de propriété. — 548. Suite. Police des animaux. — 549. Meubles soumis à une immatriculation administrative. — 550. Objets mobiliers classés comme présentant un intérêt historique ou artistique. — 551. Conflits de lois sur les meubles corporels en général. — 552. Suite. Loi applicable aux meubles en transit.	
SECTION II. — Propriétés mobilières organisées.	535
553. Organisation de la propriété mobilière. — 554. Navires. — 555. Bateaux de rivière. — 556. Suite. Formes de l'immatriculation. — 557. Suite. Alsace et Lorraine. — 558. Aéronefs. — 559. Conflits de lois.	
SECTION III. — Titres au porteur.	540
560. Incorporation du droit dans le titre. — 561. Conséquences de cette incorporation. — 562. Situation du titre et conflits de lois. — 563. Titres représentant des meubles corporels.	
CHAPITRE V	
PROPRIÉTÉS INCORPORELLES	544
564. Nature de ces propriétés.	
SECTION I. — Offices.	545
565. Patrimonialité des offices. — 566. Nature du droit du titulaire de l'office. — 567. L'office considéré comme fonction publique. — 568. L'office considéré comme meuble figurant dans le patrimoine du titulaire. — 569. Exercice du droit de présentation. — 570. Effets de la destitution du titulaire. — 571. Effets de la démission forcée ou de la démission pure et simple. — 572. Création et suppression d'offices.	
SECTION II. — Droits des auteurs et inventeurs sur leurs œuvres et inventions.	552
§ 1. — <i>Propriété littéraire et artistique.</i>	552
573. Histoire de la législation sur les droits d'auteur. — 574. Nature du droit de l'auteur. — 575. Le droit moral de l'auteur.	

§ 2. — *Propriété industrielle.*

576. Définition du brevet d'invention. — **577.** Nature du droit du breveté. — **578.** Possession de l'invention. — **579.** Marques de fabrique, dessins et modèles.

SECTION III. — **Droits sur les lettres missives.**

580. Définition. — **581.** Droits dont les lettres missives forment l'objet. — **582.** Acquisition de la propriété de la lettre par le destinataire. — **583.** Transmission des lettres missives aux héritiers. — **584.** Droits qui appartiennent au propriétaire des lettres missives. — **585.** Inviolabilité du secret des lettres missives. — **586.** Publication des lettres. — **587.** Preuve tirée des lettres missives.

TROISIÈME PARTIE

MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ

588. Classification et énumération des modes d'acquisition. 571

CHAPITRE PREMIER

OCCUPATION 573

589. Définition et applications. — **590.** Immeubles. — **591.** Universalités de biens. — **592.** Meubles.

SECTION I. — **Occupation des choses sans maître.** 576

§ 1. — *Chasse.* 576

593. A qui appartient le droit de chasse. — **594.** Conditions d'exercice. — **595.** Conventions relatives au droit de chasse. — **596.** Acquisition du gibier par le chasseur. — **597.** Mode d'occupation du gibier. — **598.** Alsace et Lorraine.

§ 2. — *Pêche.* 582

599. Etat de la législation. — **600.** Pêche maritime. — **601.** Suite. Récolte des produits de la mer. — **602.** Suite. Pêche dans les étangs salés. — **603.** Pêche fluviale. — **604.** Pêche dans les eaux privées.

§ 3. — *Trésor.* 586

605. Définition du trésor. — **606.** Trésor découvert par le propriétaire. — **607.** Trésor découvert par un inventeur. — **608.** Trésor découvert après recherche.

	Pages
SECTION II. — Occupation de choses ayant un maître.	589
§ 1. — Capture de la propriété ennemie.	589
609. Droit au butin et droit de prise.	
§ 2. — Epaves.	590
610. Définition des épaves. — 611. Epaves maritimes. — 612. Epaves fluviales. — 613. Epaves terrestres. — 614. Cas particuliers. — 615. Titre d'acquisition des épaves. — 616. Durée de l'action du propriétaire contre l'inventeur. — 617. Règlements municipaux sur les objets trouvés.	

CHAPITRE II

TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ

SECTION I. — Transfert conventionnel de la propriété.	596
618. Principe moderne du transfert de la propriété par simple consentement. — 619. Formation et apparition du principe nouveau. — 620. Moment auquel s'opère la translation de la propriété. — 621. Transfert conventionnel de la propriété des meubles corporels. — 622. Transfert de propriété postérieur à la convention. — 623. Suite. Convention sur le transfert de la propriété. — 624. Cas où le vendeur n'est pas propriétaire. — 625. Valeur du transfert de la propriété par simple consentement.	
SECTION II. — Transcription des aliénations immobilières.	604
§ 1. — Organisation de la publicité des aliénations immobilières.	604
626. Nécessité d'une publicité pour le transfert de la propriété immobilière. — 627. A. Histoire de la transcription. — Le Code civil. — 628. Le Code de procédure civile. — 629. Rétablissement de la transcription : loi du 23 mars 1855. — 630. Son domaine actuel. — 631. Réforme de la loi du 24 juillet 1921. — 632. B. Critique de l'organisation actuelle. — Importance du problème. — 633. Caractère incomplet de la publicité. — 634. Mauvaise organisation des registres. — 635. Caractère facultatif de la transcription. — 636. Réforme de la transcription. — 637. Projet d'établissement de livres fonciers. — 638. Systèmes étrangers.	
§ 2. — Transcription des actes à titre onéreux.	615
639. Principe général.	
1° Détermination des actes qui doivent être transcrits.	
640. Actes sujets à transcription. — 641. Actes translatifs dispen-	

sés de transcription. — **642.** Actes exempts de transcription par leur nature.

2° *Effet du défaut de transcription.*

643. Inefficacité relative de l'acte non transcrit. — **644.** A. *Personnes admises à se prévaloir du défaut de transcription.* — Formule générale donnée par la loi : conditions qu'elle implique. — **645.** Personnes admises à opposer le défaut de transcription. — **646.** Personnes ne pouvant opposer le défaut de transcription. — **647.** Suite. Situation des créanciers chirographaires. — **648.** Suite. Cas où les créanciers chirographaires acquièrent un droit réel sur l'immeuble. — **649.** Suite. Inconséquence de la loi française à l'égard des créanciers chirographaires. — **650.** B. *Conditions auxquelles le défaut de transcription peut être opposé.* — Énumération. — **651.** Conflits entre ayants cause du même aliénateur. — **652.** Conflits entre personnes tenant leurs droits d'auteurs différents. — **653.** Conflits entre ayants cause de l'acquéreur. — **654.** Mauvaise foi du tiers et entente frauduleuse avec le vendeur. — **655.** Le tiers ne doit pas être responsable du défaut de transcription.

§ 3. — *Transcription des donations.*

632

656. Maintien des règles du Code civil. — **657.** Donations soumises à la transcription. — **658.** Sanction du défaut de publicité. — **659.** Personnes pouvant opposer le défaut de transcription. — **660.** Personnes privées du droit d'opposer le défaut de transcription. — **661.** Application aux donations de la loi du 23 mars 1855.

§ 4. — *Formes de la transcription.*

637

662. Forme actuelle de la transcription. — **663.** Pièces qui doivent être fournies. — **664.** Pouvoirs et rôle du conservateur. — **665.** Droit fiscal de transcription.

§ 5. — *Régime spécial de l'Alsace et Lorraine.*

639

666. Le régime foncier d'Alsace et Lorraine avant la loi du 1^{er} juin 1924. — **667.** Idée générale de la loi du 1^{er} juin 1924. — **668.** A. *Organisation des livres fonciers.* — Unification des livres fonciers. — **669.** Composition et structure des livres fonciers. — **670.** Tenue des livres fonciers. — **671.** Rapports entre les livres fonciers et le cadastre. — **672.** Registres accessoires. — **673.** Consultation et copies des livres fonciers. — **674.** B. *Rôle du livre foncier.* — L'inscription constitue une mesure de publicité. — **675.** Droits soumis à l'inscription. — **676.** Conditions de l'inscription. — **677.** Requête aux fins d'inscription. — **678.** Rôle du juge : principe de légalité. — **679.** Prénотations. — **680.** C. *Effets de l'inscription.* — Force probante attachée aux énonciations.

SECTION III. — Publicité spéciale
de certaines aliénations mobilières.

652

682. Principe de l'absence de publicité. — **683.** Meubles incorporels. — **684.** Meubles corporels soumis à publicité. — **685.** Navires. — **686.** Bateaux de rivière. — **687.** Aéronefs.

CHAPITRE III

PREScription ACQUISITIVE OU USUCAPION

SECTION I. — Conditions générales de l'usucapion.

656

688. Définition et utilité de l'usucapion. — **689.** Usucapion mobilière. — **690.** Usucapion des meubles immatriculés. — **691.** Biens et droits susceptibles de prescription. — **692.** Nature de la possession requise. — **693.** Alsace et Lorraine.

SECTION II. — Délai de la prescription.

662

694. Distinction de deux espèces de prescription.

§ 1. — Règles communes aux deux prescriptions.

662

695. Point de départ du délai. — **696.** Prescription des droits réels conditionnels ou à terme. — **697.** Suite. Applications pratiques. — **698.** Imprescriptibilité des droits éventuels. — **699.** Calcul du délai.

§ 2. — Règles spéciales à la prescription de dix à vingt ans.

668

700. Fondement et portée de cette prescription. — **701.** A. *Du juste titre.* — Définition. — **702.** Actes ne constituant pas des justes titres. — **703.** Le titre de l'aliénateur ne doit pas être pris en considération. — **704.** Titre nul ou annulable. — **705.** Titre soumis à une condition suspensive ou résolutoire. — **706.** Titre putatif. — **707.** Titre non transcrit. — **708.** Titre sans date certaine. — **709.** B. *Bonne foi.* — Définition. — **710.** Connaissances des vices du titre de l'aliénateur. — **711.** Connaissance par le possesseur des vices de son propre titre. — **712.** Erreur de droit et erreur de fait. — **713.** Preuve de la bonne foi. — **714.** Moment auquel la bonne foi est requise. — **715.** C. *Durée de la prescription.* — Distinction selon le lieu de résidence du propriétaire. — **716.** Variations possibles dans la durée de la prescription. — **717.** Pluralité de propriétaires.

§ 3. — Jonction des possessions.

680

718. Définition et utilité. — **719.** Successeurs universels. — **720.** Successeurs particuliers.

SECTION III. — Interruption de la prescription.

683

721. Définition.

§ 1. — *Interruption naturelle.*

684

722. Les deux variétés. — 723. Différence d'effets entre les deux modes d'interruption naturelle. — 724. Caractère absolu de l'interruption. — 725. Présomption de non-interruption.

§ 2. — *Interruption civile.*

685

726. Ses deux variétés. — 727. A. *Interruption au moyen de poursuites.* — Citation en justice. — 728. Effets de la citation en conciliation. — 729. Inefficacité du référé. — 730. Citation devant un juge incompétent. — 731. Cas où la poursuite est tenue pour non avenue. — 732. Effets de l'interruption résultant des poursuites. — 733. B. *Interruption par reconnaissance volontaire du possesseur.* — Formes et conditions. — 734. Caractères de la possession après la reconnaissance.

SECTION IV. — Suspension de l'usucapion.

693

735. Définition. — 736. Détermination des causes de suspension. — 737. A. *Causes de suspension établies par la loi.* — Énumération et fondement. — 738. Mineurs et interdits. — 739. Femmes mariées. — 740. Prescription entre époux. — 741. Causes de suspension rejetées par les textes. — 742. B. *Causes admises par la jurisprudence.* — Force majeure. Etat de guerre. — 743. Ignorance de l'existence du droit.

SECTION V. — Effets de la prescription.

700

744. Acquisition de la propriété. — 745. Risques d'éviction tenant au titre de l'aliénateur. — 746. Charges grevant l'immeuble prescrit. — 747. Survie des actions personnelles. — 748. Rétroactivité de l'usucapion. — 749. Nécessité d'opposer la prescription. — 750. Droit des créanciers du possesseur.

SECTION VI. — Renonciation à la prescription.

706

751. Prohibition des renonciations anticipées. — 752. Possibilité de renoncer à une prescription acquise. — 753. Effets de la renonciation. — 754. Capacité requise. — 755. Droits des créanciers du renonçant.

QUATRIÈME PARTIE

DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ

CHAPITRE PREMIER

USUFRUIT ET USAGE

712

756. Distinction du droit réel et du droit personnel de jouissance. 713

SECTION I. — Notion de l'usufruit.

757. Définition. — **758.** Choses susceptibles d'usufruit. — **759.** Quasi-usufruit. — **760.** Distinction des usufruits d'après l'étendue de leur objet. — **761.** Absence d'indivision entre le nu-proprétaire et l'usufruitier. Droit au partage.

SECTION II. — Modes d'établissement de l'usufruit.

718

762. Enumération des modes de constitution.

§ 1. — *Constitution de l'usufruit par contrat et par testament.* 719

763. Constitution de l'usufruit par contrat. — **764.** Constitution de l'usufruit par testament. — **765.** Formalités de publicité. — **766.** Modalités de la constitution. — **767.** Constitution des usufruits successifs. — **768.** Limitation de la durée de l'usufruit établi au profit d'une personne morale. — **769.** Dispositions fiscales.

§ 2. — *Acquisition de l'usufruit par prescription.*

724

770. Prescription de l'usufruit immobilier. — **771.** Application de l'art. 2279.

§ 3. — *Actions données à l'usufruitier pour entrer en possession des biens.*

725

772. Existence d'une double action. — **773.** Etat des biens.

SECTION III. — Droit de jouissance de l'usufruitier.

726

§ 1. — *Règles générales.*

726

774. Double droit de l'usufruitier. — **775.** Usage de la chose. — **776.** Droit aux fruits. — **777.** Distinction des fruits. — **778.** Point de départ de la jouissance de l'usufruitier. — **779.** Mode d'acquisition des fruits. — **780.** Frais des récoltes sur pied au début et à la fin de l'usufruit.

§ 2. — *Usufruit des arbres.*

781. Caractère naturel des arbres. — **782.** Bois taillis et arbres des pépinières. — **783.** Arbres de haute futaie. — **784.** Pins de place et pins d'éclaircissage. — **785.** Arbres fruitiers.

§ 3. — *Usufruit des produits du sous-sol (mines, minières et carrières, trésor).*

739

786. Caractère des produits des mines et carrières. — **787.** Mine grevée d'usufruit. — **788.** Trésor.

§ 4. — *Usufruit d'un troupeau.*

740

789. Droits et obligations de l'usufruitier. — **790.** Usufruit portant sur des bestiaux attachés à un fonds.

§ 5. — *Usufruit de parts sociales ou d'obligations.*

741

791. Détermination du droit de jouissance de l'usufruitier. — **792.** Distributions de réserves ou d'actions. — **793.** Primes d'émission. — **794.** Droit de souscription. — **795.** Lots et primes de remboursement des obligations. — **796.** Droit de l'usufruitier d'une part d'intérêt.

§ 6. — *Usufruit d'un fonds de commerce.*

746

797. Caractères de cet usufruit. — **798.** Gestion du fonds de commerce. — **799.** Droit aux bénéfices.

SECTION IV. — *Pouvoirs juridiques de l'usufruitier.*

748

§ 1. — *Actes d'administration.*

748

800. A. Baux. — Baux portant sur les immeubles. — **801.** Suite. Baux passés par le propriétaire. — **802.** Suite. Baux passés par l'usufruitier. — **803.** Baux d'objets mobiliers. — **804. B. Réception des capitaux.** — Capitaux des dettes exigibles ou provenant du rachat des rentes. — **805.** Indemnités d'expropriation ou d'assurance. — **806. C. Actes divers.** — Vente de récoltes sur pied. — **807.** Droit pour l'usufruitier d'actions d'assister aux assemblées générales. — **808.** Conversion des titres nominatifs en titres au porteur. — **809.** Recoupement des titres; réunion ou division des titres.

§ 2. — *Aliénations et autres actes de disposition.*

758

810. Impossibilité d'aliéner. — **811.** Faculté d'aliéner résultant du quasi-usufruit. — **812.** Hypothèque des immeubles. — **813.** Cession et saisie de l'usufruit. — **814.** Constitution d'usufruit sur un usufruit.

§ 3. — *Exercice des actions.*

760

815. Actions garantissant le droit d'usufruit lui-même. — **816.** Actions garantissant les droits compris dans l'usufruit. — **817.** Effets des jugements rendus au profit de l'usufruitier ou contre lui.

SECTION V. — *Obligations de l'usufruitier.*

763

§ 1. — *Obligations de l'usufruitier avant son entrée en jouissance.*

818. Enumération. — **819.** A. *Rédaction de l'inventaire et de l'état.* — Utilité de ces actes. — **820.** Formes et frais. — **821.** Dispense d'inventaire. — **822.** Inventaire amiable. — **823.** Sanction du défaut d'inventaire — **824.** B. *Caution.* — Conditions que doit remplir la caution. — **825.** Retard de l'usufruitier à fournir caution. — **826.** Garanties pouvant remplacer la caution. — **827.** Mesures à prendre quand l'usufruitier n'offre ni caution ni autres garanties. — **828.** Dispenses de fournir caution. — **829.** Cas où la dispense de fournir caution cesse de produire effet.

§ 2. — *Obligations de l'usufruitier pendant sa jouissance.*

772

830. Objet de ces obligations. — **831.** A. *Obligation de jouir en bon père de famille.* — Définition. — **832.** Garde et conservation de la chose. — **833.** Assurance de la chose. — **834.** Obligation d'entretenir les biens en bon état. — **835.** Définition des réparations d'entretien. — **836.** Epoque à partir de laquelle l'usufruitier est tenu des réparations d'entretien. — **837.** Limites de l'obligation de l'usufruitier. — **838.** B. *Obligation de se conformer aux habitudes du propriétaire.* — Objet et origine de la règle. — **839.** Conséquences. — **840.** C. *Charges de l'usufruit.* — Répartition des charges. — **841.** Actions non libérées. — **842.** Dettes hypothécaires grevant un immeuble soumis à l'usufruit. — **843.** Prêts amortissables du Crédit foncier. — **844.** Passif héréditaire. — **845.** Suite. Dettes auxquelles s'applique l'art. 612 et droits des créanciers. — **846.** Répartition des charges annuelles à l'ouverture et à l'extinction de l'usufruit. — **847.** Frais des procès.

SECTION VI. — *Situation du nu-propiétaire pendant la durée de l'usufruit.*

787

§ 1. — *Droits et pouvoirs.*

787

848. Droit de disposition. — **849.** Transfert de la nue-propiété d'un titre nominatif. — **850.** Exercice des actions contre les tiers. — **851.** Produits et émoluments exceptionnels.

§ 2. — *Rapports du nu-propiétaire et de l'usufruitier.*

790

852. Séparation de leurs intérêts. Mandat tacite pour les actes conservatoires. — **853.** Contrat d'assurance. — **854.** Absence d'obli-

gations personnelles. — **855**. Le nu-propriétaire ne peut diminuer ni troubler la jouissance de l'usufruitier. — **856**. Actes matériels de conservation de la chose. — **857**. Grosses réparations. — **858**. Intérêts des grosses réparations. — **859**. Dispense de rebâtir. — **860**. Possibilité d'agir contre l'usufruitier.

SECTION VII. — Extinction de l'usufruit.

796

§ 1. — Causes d'extinction.

796

861. Énumération. — **862**. Mort de l'usufruitier. Caractère essentiellement viager de l'usufruit. — **863**. Arrivée du terme. — **864**. Perte totale de la chose. — **865**. Suite. Droit de l'usufruitier sur l'indemnité d'expropriation et sur les indemnités d'assurance. — **866**. Renonciation. — **867**. Non-usage pendant trente ans. — **868**. Usucapion accomplie par un tiers. — **869**. Déchéance pour abus de jouissance. — **870**. Consolidation.

§ 2. — Conséquences de l'extinction de l'usufruit.

807

871. Cessation de la jouissance. — **872**. A. *Action du propriétaire contre l'usufruitier*. — Nature de l'action en restitution. — **873**. Moyens de preuve accordés au propriétaire. — **874**. Ce qui doit être restitué. — **875**. Preuve à fournir pour la libération de l'usufruitier. — **876**. B. *Comptes à établir*. — Détériorations. — **877**. Améliorations. — **878**. Grosses réparations. — **879**. Constructions.

SECTION VIII. — Droits d'usage et d'habitation.

816

§ 1. — L'usage et l'habitation d'après le Code civil.

816

880. Définition. Droits de l'usager. — **881**. Règles applicables. — **882**. Droit d'habitation. — **883**. Droits réels de chasse et de pêche.

§ 2. — Usages forestiers.

819

884. Caractères spéciaux. — **885**. Tendance hostile de la législation moderne.

CHAPITRE II

SERVITUDES

SECTION I. — Règles générales.

823

§ 1. — Définition et conditions d'existence de la servitude.

823

886. Dénomination et définition. — **887**. Biens susceptibles de servitudes. — **888**. Servitudes sur les fonds du domaine public. Aisances de voirie. — **889**. Distinction du fonds servant et du fonds dominant. — **890**. Affectation d'un des fonds au service de l'autre.

	Pages
§ 2. — <i>Caractères juridiques des servitudes.</i>	829
891. Droits immobiliers accessoires. — 892. Perpétuité. — 893. Indivisibilité. — 894. Rapprochement des servitudes et de la propriété.	
§ 3. — <i>Classifications diverses des servitudes.</i>	832
895. Servitudes positives et servitudes négatives. — 896. Servitudes urbaines, servitudes rurales. — 897. Servitudes continues et discontinues. — 898. Servitudes apparentes et non apparentes. — 899. Types des quatre espèces de servitudes.	
SECTION II. — <i>Servitudes légales.</i>	836
§ 1. — <i>Servitudes légales d'intérêt public et d'intérêt privé.</i>	836
900. A. <i>Servitudes d'intérêt public.</i> — Distinction des servitudes légales d'intérêt public et des limitations au droit de propriété. — 901. Servitudes de voirie. — 902. Périmètres de protection. — 903. Distribution d'énergie électrique. — 904. B. <i>Servitudes légales d'intérêt privé.</i> — Distinction entre les servitudes naturelles et les servitudes légales. — 905. Origine et classement des servitudes légales.	
§ 2. — <i>Egout des toits.</i>	841
906. Règles applicables à l'égout des toits.	
§ 3. — <i>Travaux ou dépôts nuisibles.</i>	842
907. Prohibitions établies par la loi. — 908. Caractère de ces prohibitions.	
§ 4. — <i>Distance à observer pour les plantations.</i>	844
909. Distance prescrite par la loi. — 910. Plantations et fonds soumis à l'art. 671. — 911. Réserve des règlements et usages locaux. — 912. Sanction de la prohibition légale. — 913. Cas où l'arbre s'étend sur les terrains voisins.	
§ 5. — <i>Jours et vues sur le fonds voisin.</i>	848
914. Définitions. — 915. Domaine d'application des règles concernant les jours et les vues. — 916. A. <i>Règles applicables aux jours.</i> — Conditions auxquelles leur ouverture est subordonnée. — 917. Effets de l'ouverture régulièrement faite. — 918. Ouvertures non conformes aux prescriptions de la loi. — 919. B. <i>Règles applicables aux vues.</i> — Conditions de leur ouverture. — 920. Existence d'un terrain commun entre les deux fonds. — 921. Ouvertures non soumises aux prescriptions de la loi. — 922. Effets de l'ouverture régu-	

lièrement faite. — 923. Ouvertures non conformes aux prescriptions légales.

§ 6. — *Passage en cas d'enclave.*

856

924. Sa raison d'être. — 925. A. *Conditions d'existence de la servitude de passage.* — Personnes auxquelles elle est accordée. — 926. Définition de l'enclave. — 927. Exceptions au droit de réclamer le passage. — 928. Le passage doit être nécessaire pour l'exploitation du fonds. — 929. Paiement d'une indemnité. — 930. B. *Organisation de la servitude de passage.* — La servitude de passage existe de plein droit. — 931. Fonds assujettis. — 932. Fixation du passage. — 933. Passage souterrain et passage aérien. — 934. Enclave résultant de la division du fonds. — 935. Changement de l'assiette du passage. — 936. Prescription de l'assiette et du mode d'exercice de la servitude. — 937. Prescription de l'indemnité. — 938. Exercice des actions possessoires. — 939. Conséquences de la disparition de l'enclave.

SECTION III. — *Servitudes du fait de l'homme.*

871

§ 1. — *Règles générales.*

871

940. Restrictions à la liberté des conventions. — 941. A. *Le service ne doit pas être imposé à la personne.* — Origine et explication de cette prohibition. — 942. Services personnels stipulés accessoirement à la servitude. — 943. Suite. Autres exceptions résultant de certaines servitudes légales. — 944. B. *Le service doit profiter au fonds et non à la personne.* — Signification de la formule légale. — 945. Applications pratiques. — 946. Suite. Clauses de non-concurrence. — 947. Suite. Prélèvement de produits naturels nécessaires à un établissement industriel voisin. — 948. Suite. Application aux droits de chasse et de pêche. — 949. Comparaison des servitudes avec les droits d'usage et les obligations.

§ 2. — *Acquisition des servitudes par titre.*

950. Définition. — 951. Conditions de fond. — 952. Formes, preuve et interprétation. — 953. Transcription des servitudes.

§ 3. — *Prescription acquisitive des servitudes.*

954. Conditions générales. — 955. A. *Détermination des servitudes susceptibles d'être acquises par prescription.* — Double condition de continuité et d'apparence. — 956. Critique de la double condition exigée par la loi. — 957. Etat de la question dans la pratique. — 958. Suppression de la possession immémoriale et maintien des servitudes acquises antérieurement au Code. — 959. Application de l'usucapion au mode d'exercice des servitudes. — 960. B. *De la possession des servitudes.* — Conditions exigées. — 961. Précarité.

Actes de simple tolérance. — 962. Nécessité d'un empiètement sur le droit d'autrui. — 963. Emplacement des ouvrages qui rendent la servitude apparente. — 964. C. *Délai de la prescription des servitudes*. — Prescription de 30 ans. — 965. Discussion sur la prescription de 10 à 20 ans.

§ 4. — *Destination du père de famille.*

898

966. Définition et nature. — 967. A. *Conditions générales*. — Les fonds doivent avoir appartenu au même propriétaire. — 968. Existence d'un état de fait apparent conforme à la servitude réclamée. — 969. Création de cet état de fait par le propriétaire commun. — 970. Cause de la division du fonds. — 971. L'acte de séparation ne doit pas être contraire à la servitude. — 972. B. *Condition spéciale aux servitudes apparentes mais discontinues*. — Explication de l'art. 694. — 973. Conséquence : production de l'acte. — 974. Justification du système admis par la jurisprudence.

SECTION IV. — *Exercice du droit de servitude.*

907

§ 1. — *Situation du propriétaire du fonds dominant.*

907

975. A. *Etendue de la servitude*. — Comment se détermine cette étendue. — 976. Servitudes accessoires nécessaires à l'usage de la servitude principale. — 977. Effet de la division du fonds servant ou du fonds dominant. — 978. B. *Exercice matériel de la servitude*. — Travaux d'établissement et d'entretien. — 979. Clause mettant les travaux à la charge du propriétaire du fonds servant. — 980. Mode d'exercice de la servitude. Règle générale. — 981. Applications. Le propriétaire du fonds dominant ne peut modifier la servitude elle-même. — 982. La servitude doit être exercée dans l'intérêt du fonds dominant. — 983. La servitude ne peut être utilisée que pour les besoins en vue desquels elle a été établie. — 984. Le propriétaire du fonds dominant ne peut faire aucun changement qui aggrave la condition du fonds servant. — 985. Suite. Suppression des travaux entrepris en violation de l'obligation précédente. — 986. C. *Actions appartenant au propriétaire du fonds dominant*. — Action confessoire. — 987. Exercice des actions possessoires.

§ 2. — *Situation du propriétaire du fonds servant.*

922

988. Existence d'une obligation passive. — 989. Déplacement de l'assiette de la servitude. — 990. Actions qui appartiennent au propriétaire du fonds servant.

SECTION V. — *Extinction des servitudes.*

925

991. Impossibilité d'user. — 992. Suite. Comment l'impossibilité d'user conduit à l'extinction de la servitude. — 993. Non-usage. — 994. Inefficacité de la prescription de dix à vingt ans. — 995. Non-

usage partiel. — **996**. Changement du mode d'exercice de la servitude. — **997**. Confusion. — **998**. Modes d'extinction non prévus par le Code. — **999**. Extinction des servitudes en cas d'indivision.

CHAPITRE III

EMPHYTÉOSE ET RENTE FONCIÈRE

SECTION I. — Emphytéose. 937

1000. Définition et histoire. — **1001**. Caractères de l'emphytéose. — **1002**. Distinction de l'emphytéose et du bail ordinaire.

SECTION II. — Rentes foncières. 941

1003. Leurs caractères dans l'ancien droit. — **1004**. Transformation de la rente foncière pendant la Révolution. — **1005**. Etat actuel des rentes foncières.