

DROIT CIVIL

Gabriel MARTY †

Président de l'Université des Sciences sociales
de Toulouse

Pierre RAYNAUD

Professeur émérite à l'Université de droit,
d'Économie et des Sciences sociales de Paris

LES BIENS

Pierre Raynaud

2^e édition

SIREY

22, rue Soufflot, 75005 PARIS

1980

TABLE ANALYTIQUE

| | |
|---|---|
| Délimitation du sujet et division | V |
|---|---|

TITRE I

THÉORIE GÉNÉRALE

| | |
|--|----|
| CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. — Les relations de droit et de fait concernant les biens | 1 |
| I. — <i>Relations de droit</i> | 1 |
| 2. Caractéristiques de la théorie traditionnelle des droits réels. — 3. Les facteurs d'évolution. — 4. Les réponses juridiques à ces difficultés nouvelles. — 5. Tentatives de classifications et systématisations nouvelles. — 6. Appréciation critique. — 7. Droit réel « in faciendo » et obligations réelles. — 8. Limitation légale ou liberté de création des droits réels. — 9. Incidence pratique sur les droits réels du développement de droits personnels de jouissance sur la chose ou les biens considérés. | |
| II. — <i>Relations de fait</i> | 10 |
| 10. Importance permanente des relations de fait dans l'utilisation des biens. — 11. Plan des développements ultérieurs. | |
| CHAPITRE I. — Théorie générale de la possession | 12 |
| 12. La notion générale de possession. — 13. Possession et droits réels. — 14. Fondement de la protection possessoire. — 15. Les conceptions fondamentales sur les éléments constitutifs de la possession : possession et détention. — 16. Droit comparé. | |
| SECTION I. — La notion de possession | 17 |
| § 1. — LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA POSSESSION EN DROIT FRANÇAIS. ACQUISITION ET PERTE DE LA POSSESSION | 17 |
| 17. « Corpus et animus ». — 18. Acquisition et perte de la possession. | |
| § 2. — QUALITÉS ET VICES DE LA POSSESSION | 19 |
| 19. Caractères conditionnant l'efficacité juridique de la possession. — 20. Qualités ou vices objectifs de la possession. — 21. a) La | |

| | | |
|----------------|--|----|
| | clandestinité. — 22. b) La violence. — 23. c) La discontinuité. — 24. d) L'équivoque. — 25. Qualité ou vice subjectif : bonne ou mauvaise foi du possesseur. | |
| SECTION II. — | Régime juridique de la possession | 24 |
| | 26. Tableau général des effets juridiques de la possession des droits réels. — 27. Nature juridique de la possession. | |
| SECTION III. — | La détention ou possession précaire | 26 |
| | 28. La notion de détention. — 29. Les effets de la détention. — 30. Preuve de la détention. Passage de la détention à la possession. | |
| CHAPITRE II. — | Théorie générale de la propriété | 29 |
| | 31. Délimitation et plan de cette théorie générale. | |
| SECTION I. — | Evolution et aspects divers de la propriété | 30 |
| | 32. Les formes primitives de l'appropriation. — 33. La propriété romaine. — 34. L'apport germanique et le haut moyen âge : dévaluation de la notion de propriété. Le régime féodal. — 35. La révolution de 1789, l'abolition du régime féodal et la reconstitution de l'unité de la propriété confirmée par le Code civil. — 36. Evolution postérieure au Code civil. — 37. Droit comparé. | |
| SECTION II. — | Structure générale du droit de propriété en droit français ... | 40 |
| | 38. Division. — 39. Délimitation du sujet. | |
| § 1. — | PLÉNITUDE ET EXCLUSIVISME DU DROIT DE PROPRIÉTÉ. | 43 |
| | 40. La « <i>plena in re potestas</i> ». Attributs classiques du droit de propriété (<i>usus, fructus et abusus</i>). — 41. Protection légale et judiciaire de la propriété. — 42. Les limitations apportées aux droits du propriétaires (renvoi). — 43. Concurrence du propriétaire et de certains possesseurs. — 44. L'acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi. — 45. Conflit entre propriété réelle et propriété apparente. — 46. Situations créées par la propriété conditionnelle ou sujette à annulation et résolution. — 47. Autres hypothèses de concours de pouvoirs sur la chose : renvois. | |
| § 2. — | PERPÉTUITÉ ET TRANSMISSIBILITÉ DU DROIT DE PROPRIÉTÉ | 53 |
| | 48. Rapports des notions de perpétuité et de transmissibilité. | |
| | I. — <i>Perpétuité de la propriété</i> | 54 |
| | 49. A. La propriété ne se perd pas par le non-usage. — 50. B. Le droit de propriété n'est pas limité dans sa durée. | |
| | II. — <i>Transmissibilité de la propriété</i> | 58 |
| | 51. Les divers modes de transmission de la propriété. — 52. A. Evolution du mode de transmission de la propriété : formalisme du transfert et consensualisme. — 53. Limitations au principe du transfert par le simple consentement même dans les rapports des parties. — 54. Limitations dans l'intérêt des tiers : la publicité des transmissions. — 55. B. Dérogations à la libre transmissibilité de la propriété. — 56. Les clauses d'inaliénabilité. — 56-1. La validité des clauses d'inaliénabilité. — 56-2. Effets et sanctions des clauses d'inaliénabilité. | |

| | |
|--|----|
| CHAPITRE III. — Indivision et copropriété | 71 |
| 57. L'appropriation plurale : ses diverses modalités. — 58. Distinction avec la propriété des personnes morales et avec les servitudes. — 59. Nature de la copropriété. | |
| SECTION I. — L'indivision ordinaire | 74 |
| 60. Evolution. | |
| SOUS-SECTION I. — L'organisation de l'indivision | 76 |
| 60-1. Division. | |
| § 1. — LA QUOTE-PART DE CHAQUE COINDIVISAIRE | 76 |
| 60-2. A. Les droits des coïndivisaires sur leur part. — 60-3. B. Les droits des créanciers personnels des coïndivisaires. | |
| § 2. — LA CHOSE INDIVISE | 79 |
| 60-4. La loi du 31 décembre 1976. | |
| I. — <i>Le régime légal</i> | 80 |
| 60-5. A. Les droits d'usage et de jouissance des coïndivisaires. — 60-6. B. Le passif de l'indivision. — 60-7. C. La gestion des biens indivis. 1° L'organisation de la gestion. 60-8. 2° Les comptes entre les indivisaires et l'indivision. | |
| II. — <i>Le régime conventionnel</i> | 86 |
| 60-9. Les conventions relatives à l'exercice des droits indivis. — 60-10. Le gérant de l'indivision. — 60-11. Le rôle des indivisaires dans la gestion. | |
| SOUS-SECTION II. — La durée de l'indivision | 90 |
| 60-12. Les principes. — 60-13. A. Le maintien judiciaire de l'indivision. — 60-14. B. Le maintien conventionnel de l'indivision. | |
| SECTION II. — Les copropriétés à régime spécial | 93 |
| 61. Diversité de ces régimes : renvois. | |
| CHAPITRE IV. — L'usufruit et la nue-propriété | 95 |
| 62. Définition générale. — 63. Critiques adressées à l'institution de l'usufruit. — 64. Extension de l'usufruit à d'autres biens que les choses corporelles et modifications de la notion d'usufruit. — 65. Plan. | |
| SECTION I. — Règles générales de l'usufruit et de la nue-propriété | 98 |
| 65-1. Plan. | |
| SOUS-SECTION I. — La constitution de l'usufruit | 99 |
| 66. I. Les modes de constitution de l'usufruit. 1° Constitution volontaire. 2° Constitution par l'effet de la possession. 3° Constitution par l'effet de la loi. — 67. Modalités de la constitution de l'usufruit. — 68. II. Les conditions exigées avant l'entrée en possession : obligation de faire inventaire et de fournir caution. A. L'inventaire. — 69. B. La caution. | |

| | |
|---|-----|
| SOUS-SECTION II. — Situation de l'usufruitier et du nu-proprétaire pendant la durée de l'usufruit | 105 |
| 70. Le principe de la séparation des situations de l'usufruitier et du nu-proprétaire : ses inconvénients. | |
| § 1. — LA SITUATION DE L'USUFRUITIER DURANT L'USUFRUIT | 106 |
| I. — <i>Droits et pouvoirs de l'usufruitier</i> | 106 |
| 71. Distinction des prérogatives de l'usufruitier sur son droit réel d'usufruit et de ses droits et pouvoirs sur la chose. — 72. A. Droit de jouissance. L'usage et les fruits. — 73. Applications particulières à certaines variétés de fruits. — 74. B. Pouvoirs de gestion de l'usufruitier. Principes. — 74-1. 1° Les baux immobiliers. Règles générales. — 74-2. Règles particulières à certains baux. — 74-3. 2° L'apport du bien grevé d'usufruit à un groupement foncier agricole. — 74-4. 3° La réception des capitaux. — 74-5. 4° Ventes de récoltes sur pied. — 74-6. 5° Actions en justice. — 74-7. C. Les droits de l'usufruitier en cas d'indivision. | |
| II. — <i>Obligations de l'usufruitier</i> | 119 |
| 75. Tableau général. — 76. A. L'obligation de jouir en bon père de famille. — 77. B. L'obligation de supporter les charges usufructuaires. | |
| § 2. — SITUATION DU NU-PROPRIÉTAIRE DURANT L'USUFRUIT | 122 |
| 78. Le droit réel du nu-proprétaire. — 79. Droits et obligations du nu-proprétaire pendant la durée de l'usufruit. | |
| § 3. — REGIME DE LA COEXISTENCE DES DROITS RÉELS D'USUFRUIT ET DE NUE PROPRIÉTÉ | 124 |
| 80. Isolationnisme et tentatives d'organisation. | |
| SOUS-SECTION III. — L'extinction de l'usufruit et ses conséquences | 126 |
| 81. I. Les causes d'extinction. — 82. II. Situation des intéressés en conséquence de la cessation de l'usufruit. — A. Obligations de l'usufruitier. — B. Droits de l'usufruitier. | |
| SECTION II. — Les extensions de la notion d'usufruit | 133 |
| 83. Extensions et déformations de la notion classique d'usufruit. | |
| I. — <i>Le quasi-usufruit</i> | 134 |
| 84. Domaine du quasi-usufruit. — 85. Régime du quasi-usufruit. | |
| II. — <i>Usufruit des créances, parts sociales et autres droits incorporels</i> | 135 |
| 86. L'usufruit des créances. — 87. L'usufruit des parts sociales. | |
| III. — <i>L'usufruit des universalités</i> | 139 |
| 88. Divers cas d'usufruit portant sur des universalités. — 89. 1° Usufruit d'un troupeau. — 90. 2° Usufruit d'un fonds de commerce. — 91. 3° Usufruit d'un patrimoine. | |
| SECTION III. — Les diminutifs de l'usufruit. Usage et habitation | 142 |
| 92. Les diminutifs de l'usufruit. | |

| | |
|---|-----|
| § 1. — USAGE ET HABITATION ACCORDES À TITRE PERSONNEL | 142 |
| 93. I. L'usage. — 94. II. L'habitation. — 95. Essais jurispruden- | |
| tiels pour assouplir et étendre les règles du droit d'usage et | |
| d'habitation. | |
| § 2. — USAGE ACCORDÉ À TITRE IMPERSONNEL | 145 |
| 96. Droit d'usage forestier, d'affermage ou de pacage. | |

TITRE II

QUESTIONS PROPRES AUX IMMEUBLES (97)

SOUS-TITRE I

STRUCTURE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

| | |
|---|-----|
| CHAPITRE I. — L'assiette de la propriété immobilière | 148 |
| 98. Surface et volume de l'objet de propriété foncière. | |
| SECTION I. — La propriété du dessus et la propriété du dessous | 149 |
| 99. L'article 552 du Code civil. — 100. A. La propriété du des- | |
| sus. — 101. Limites à la propriété du dessus. — 102. B. La pro- | |
| priété du dessous. — 103. Limites à la propriété du dessous. — | |
| 104. Division de la propriété du sol et de la propriété du dessus et du | |
| dessous. | |
| SECTION II. — La propriété des eaux (105) | 154 |
| § 1. — LES EAUX SUSCEPTIBLES DE PROPRIÉTÉ PRIVÉE | 154 |
| 106. 1 ^o Les eaux fluviales. — 107. 2 ^o Les eaux de source. — | |
| 108. Restrictions aux droits sur les sources. — 109. 3 ^o Les eaux | |
| des étangs et des lacs. — 110. 4 ^o Les eaux des canaux. | |
| § 2. — LES EAUX DES RIVIÈRES ET DES FLEUVES | 158 |
| 111. Les eaux courantes. — 112. La classification des cours | |
| d'eau. — 112-1. I. Les cours d'eau et les lacs domaniaux. — 112- | |
| 2. II. Les cours d'eau non domaniaux. — 112-3. A. La propriété du | |
| lit. — 113. B. L'usage des eaux. — 114. 1 ^o Usage général du public. — | |
| 115. 2 ^o Le droit d'usage des riverains. — 116. a) Contenu du droit | |
| d'usage des riverains. — 117. b) Cession et perte du droit d'usage. — | |
| 118. c) Restriction aux droits d'usage des riverains. — 119. d) | |
| Règlements sur l'usage des eaux. — 120. e) Protection possessoire de | |
| l'usage des eaux courantes. — 120-1. f) Servitudes pour l'utilisation | |
| des eaux. — 120-2. III. Les cours d'eau mixtes. | |
| SECTION III. — La propriété des accessoires (Théorie de l'accession immobilière) | 166 |
| 211. Définition. | |
| § 1. — L'ACCESSION NATURELLE | 167 |
| 212. Division. — 213. A. L'accession par production. L'acquisition | |
| des fruits et des produits. — 214. B. L'accession par incorpora- | |

tion. — 125. 1° L'accession résultant du voisinage des cours d'eau. — 126. 2° L'accession résultant du déplacement de certains animaux.

§ 2. — L'ACCESSION ARTIFICIELLE 171

127. La présomption de l'article 553 du Code civil. — 128. A. Constructions ou plantations faites par le propriétaire du sol avec des plantes ou des matériaux appartenant à autrui. — 129. B. Constructions ou plantations sur le terrain d'autrui. — 130. 1° Les règles de l'article 555 du Code civil. a) Le principe de l'acquisition de la propriété des plantations et constructions. — 131. b) Les conditions du jeu de l'accession. — 132. α) Les conditions de l'acquisition des constructions, plantations et ouvrages par le propriétaire du fonds. — 133. β) L'indemnisation de l'auteur des constructions, plantations et ouvrages. — 134. 2° Domaine d'application de l'article 555 du Code civil. — 134-1. a) Quant aux ouvrages. — 135. b) Quant aux personnes. — 135-1. α) Cas exceptionnels où l'accession n'a pas lieu. — 136. β) Cas exceptionnels où les règles d'indemnisation de l'article 555 sont écartées.

CHAPITRE II. — **Les démembrements de la propriété immobilière** ... 185

SECTION I. — **Tableau général des démembrements de la propriété** 185

137. 1° Les droits de jouissance. 2° Les services fonciers. — 138. Emphytéose et droit de superficie.

SECTION II. — **Théorie générale des servitudes** 187

§ 1. — LA NOTION DE SERVITUDE 187

I. — *Définition* 187

139. A. Les éléments de la servitude. — 1° La servitude est une charge imposée au fonds servant. 2° La servitude est une charge organisée au profit du fonds dominant. 3° La servitude suppose deux fonds appartenant à des propriétaires différents. — 140. B. Distinction des servitudes et des charges personnelles.

II. — *Nature et caractères de la servitude* 193

141. A. Nature. 1° L'analyse classique. — 141-1. 2° Les tentatives pour introduire un élément personnel dans les rapports entre les propriétaires des fonds concernés. — 142. B. Caractères.

III. — *Nature des charges dont le caractère de servitude est contesté. Les servitudes légales* (143) 196

144. 1° Les charges d'utilité privée. — 144-1. 2° Les charges d'utilité publique.

§ 2. — CLASSIFICATION DES SERVITUDES 200

145. A. Diverses classifications possibles. — 146. B. Servitudes continues et discontinues, apparentes et non apparentes.

§ 3. — LA CONSTITUTION DES SERVITUDES (147) 203

148. 1° La constitution des servitudes par la loi. — 149. 2° La constitution des servitudes par le juge. La servitude de cour commune. — 150. 3° La constitution des servitudes par le fait de l'homme. — 151. a) Le titre. — 152. b) La prescription acquisitive. α) Servitudes susceptibles d'être acquises par prescription. —

| | |
|---|-----|
| 152-1. Le principe que seules les servitudes continues et apparentes peuvent être acquises par prescription. — 153. Le rôle de la prescription pour les servitudes discontinues ou non apparentes. — 154. β) Conditions requises de la prescription. — 155. c) La destination du père de famille. α) Définition et fondement. — 156. β) Conditions générales de la destination du père de famille. — 157. γ) Conditions particulières aux divers types de servitudes. | |
| § 4. — L'EXERCICE DES SERVITUDES | 213 |
| 158. A. Principes. La servitude elle-même. — 159. 1° Les droits compris dans la servitude. — 160. 2° La fixité de la servitude. — 160-1. 3° Les sanctions des règles d'exercice des servitudes. 161. B. Les obligations accessoires à la servitude. L'article 698 du Code civil. — 162. Caractère des obligations mises à la charge du fonds servant. | |
| § 5. — LES ACTIONS EN JUSTICE RELATIVES AUX SERVITUDES (163) | 221 |
| I. — <i>Protection judiciaire des servitudes</i> (164) | 222 |
| 165. A. L'action confessoire. — 166. Les actions possessoires. 1° Les servitudes bénéficiant d'une protection possessoire. 2° Les actions possessoires accordées pour la protection des servitudes. | |
| II. — <i>Protection judiciaire de la propriété contre les servitudes</i> . | 224 |
| 167. Les actions accordées au propriétaire du fonds menacé d'une servitude. | |
| § 6. — L'EXTINCTION DES SERVITUDES (168) | 224 |
| 169. A. Les causes d'extinction spéciales aux servitudes. 1° L'impossibilité d'exercice. — 170. 2° Le non-usage. — 171. Non-usage total et non-usage partiel. — 172. 3° La confusion. — 173. B. Les causes d'extinction communes à tous les droits. | |
| SECTION III. — L'emphytéose et le droit du preneur dans le bail à construction | 230 |
| 174. 1° Le bail emphytéotique. — 175. 2° L'emphytéose. — 175-1. 3° Le droit du preneur dans le bail à construction. | |
| SECTION IV. — Le droit de superficie | 232 |
| 176. Définition. | |
| I. — <i>Constitution du droit de superficie</i> | 232 |
| 176-1. Légalité du droit de superficie. — 176-2. A. Le titre. — 176-3. B. La prescription. — 176-4. C. Les usages. | |
| II. — <i>Nature et caractères du droit de superficie</i> (177) | 236 |
| III. — <i>Régime et caractères du droit de superficie</i> | 238 |
| 178. 1° Les droits respectifs du tréfoncier et du superficiaire. — 178-1. 2° La durée du droit de superficie. | |
| CHAPITRE III. — L'acquisition de la propriété immobilière | 240 |
| 179. Particularités de l'acquisition de la propriété immobilière. | |

| | |
|---|-----|
| SECTION I. — L'acquisition de la propriété des immeubles par l'effet des actes juridiques (180) | 241 |
| 181. 1° Le transfert de la propriété des immeubles est parfois soumis à une autorisation préalable. — 182. 2° Les aliénations immobilières sont soumises à la publicité foncière. | |
| SECTION II. — La prescription acquisitive | 243 |
| 183. Définition. — 184. Fondement et rôle de la prescription acquisitive. 1° La prescription est un mode de preuve de la propriété. 2° La prescription est un mode d'acquisition de la propriété. — 185. Les deux sortes de prescription acquisitive. | |
| § 1. — LES RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES PRESCRIPTIONS ACQUISITIVES .. | 245 |
| 186. A. Biens et droits susceptibles de prescription. — 187. B. La possession <i>ad usucapionem</i> . — 188. C. Le délai. — 189. 1° La computation du délai. — 190. 2° L'interruption et la suspension de la prescription. — 191. a) Les causes d'interruption. — 192. b) Les causes de suspension. — 193. 3° La jonction des possessions. — 194. D. Mécanisme et effets de la prescription acquisitive. — 195. 1° La prescription ne joue pas de plein droit. — 196. 2° La prescription transmet rétroactivement le droit exercé. — 197. 3° La renonciation à la prescription. | |
| § 2. — LES RÈGLES PARTICULIÈRES À LA PRESCRIPTION ABRÉGÉE | 255 |
| 198. Rôle et domaine de la prescription de dix à vingt ans. — 199. A. Les conditions particulières de la prescription abrégée. — 200. 1° Le juste titre. — 201. 2° La bonne foi. — 202. B. Le délai de la prescription abrégée. | |
| § 3. — COMBINAISON DE LA PRESCRIPTION TRENTENAIRE ET DE LA PRESCRIPTION DE DIX À VINGT ANS (203) | 259 |
| CHAPITRE IV. — La protection judiciaire de la propriété et de la possession des immeubles | 261 |
| 204. Les divers protections du droit de propriété et de la possession. | |
| SECTION I. — Pétitoire et possessoire (205) | 262 |
| I. — <i>La distinction du pétitoire et du possessoire</i> (206) | 262 |
| II. — <i>Le non-cumul du pétitoire et du possessoire</i> | 263 |
| 207. Le principe de non-cumul. — 208. 1° L'interdiction de cumuler le pétitoire et le possessoire s'adresse aux parties. — 209. 2° L'interdiction de cumuler le pétitoire et le possessoire s'impose au juge. — 210. La compétence du tribunal d'instance pour statuer sur une exception pétitoire. | |
| SECTION II. — Les actions possessoires | 266 |
| 211. Origine et domaine. — 212. A. Règles communes à toutes les actions possessoires. — 213. B. La plainte et la dénonciation de nouvel œuvre. — 214. 1° Les conditions de la plainte et de la dénonciation de nouvel œuvre. — 215. 2° Les résultats possibles de l'action. — 216. C. La réintégrande. Nature et régime de la réintégrande. | |

| | |
|--|-----|
| SECTION III. — Les actions pétitoires | 274 |
| 217. Les diverses actions pétitoires. — 218. Compétence en matière pétitoire. — 218 bis. Division. | |
| § 1. — LA PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE | 276 |
| 219. Le problème. | |
| I. — <i>La charge de la preuve</i> (220) | 276 |
| II. — <i>Les moyens de preuve</i> | 276 |
| 221. Imperfection des divers moyens de preuve possibles. | |
| III. — <i>La mise en œuvre de la preuve</i> | 278 |
| 222. Le principe jurisprudentiel. — 223. 1° Aucune des deux parties n'a de titre. — 224. 2° Une seule des parties a un titre. — 225. 3° Les deux parties ont un titre. | |
| § 2. — LA PROCÉDURE DE L'ACTION EN REVENDICATION | 281 |
| 226. Compétence. — 227. Imprescriptibilité de l'action. — 228. L'autorité du jugement statuant sur la revendication. | |
| § 3. — LE RÈGLEMENT DE COMPTES ENTRE LE PROPRIÉTAIRE ET LE DÉFENDEUR EVINCÉ (229, 230) | 283 |

SOUS-TITRE II

LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET LE MILIEU SOCIAL (231)

| | |
|---|-----|
| CHAPITRE I. — Propriétaire et preneur | 287 |
| 232. A. Importance juridique et économique du bail d'immeuble. — 233. B. Conséquences du bail sur la situation du propriétaire. | |
| CHAPITRE II. — Les régimes particuliers de copropriété immobilière. | 291 |
| 234. Les copropriétés immobilières durables et organisées. | |
| SECTION I. — La copropriété des éléments affectés à l'exploitation de fonds différents | 292 |
| 235. Divers régimes juridiques possibles. — 236. Le régime de la copropriété des éléments affectés à l'usage commun de plusieurs fonds. | |
| SECTION II. — La copropriété par appartements | 294 |
| SOUS-SECTION I. — Généralités | 294 |
| 237. Origines et développement de la copropriété par étages ou par appartements. — 238. Copropriété et société. — 239. Copropriété horizontale et copropriété verticale. — 240. Nature juridique de la copropriété par appartements. — 241. Sources de la copropriété par appartements. | |
| SOUS-SECTION II. — Régime de la copropriété par appartements | 306 |
| 242. Le régime de la loi du 11 juillet 1965. Son domaine d'application. | |

| | |
|--|-----|
| § 1. — L'ORGANISATION GÉNÉRALE | 308 |
| I. — <i>La distinction des parties communes et des parties privatives</i> | 308 |
| 242-1. A. Les principes. — 242-2. B. Les applications. — 242-3. 1° L'énumération légale des parties communes. — 242-4. 2° Les droits accessoires aux parties communes. — 242-5. L'exercice des droits accessoires aux parties communes. | |
| II. — <i>Le règlement de copropriété</i> | 313 |
| 243. La nécessité d'établir un règlement de copropriété. — 243-1. Objet et contenu du règlement de copropriété. — 243-2. Nature et formation du règlement. — 243-3. Publicité du règlement. | |
| III. — <i>L'état descriptif de division (244)</i> | 317 |
| § 2. — LE RÉGIME DES PARTIES COMMUNES | 318 |
| I. — <i>Le syndicat des copropriétaires</i> | 318 |
| 245. La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat. — 246. A. Nature et rôle du syndicat. 1° Nature juridique. — 246-1. 2° Rôle et pouvoirs du syndicat. — 246-2. a) Les pouvoirs du syndicat. — 246-3. Les pouvoirs de l'assemblée en matière de travaux. — 246-4. Les pouvoirs du juge. — 246-5. b) La responsabilité du syndicat. — 247. B. Organisation et fonctionnement du syndicat. — 248. 1) L'assemblée. — 248-1. a) L'assemblée générale. — 248-2. Réglementation de l'assemblée générale. — 248-3. Les recours contre les décisions de l'assemblée. — 248-4. b) Les assemblées particulières. — 249. 2) Le syndic. — 249-1. 3) Le conseil syndical. | |
| II. — <i>La situation des copropriétaires à l'égard des parties communes.</i> | 340 |
| 250. Le principe. — 250-1. A. Les droits des copropriétaires. — 250-2. 1) La propriété du lot. — 250-3. 2) La jouissance des parties communes. — 250-4. B. Les charges des copropriétaires relativement aux parties communes. — 250-5. 1) La répartition des charges. a) La répartition initiale. — 250-6. b) La modification de la répartition des charges. — 250-7. La répartition des charges et indemnités pour travaux d'amélioration. — 250-8. 2) Nature et exécution de l'obligation aux charges. | |
| § 3. — LE RÉGIME DES PARTIES DIVISÉES | 350 |
| 251. Droits de chaque copropriétaire sur son appartement. | |
| CHAPITRE III. — Le voisinage | 354 |
| 252. Les relations de voisinage et leurs problèmes. — 253. Voisinage, propriété et responsabilité. | |
| SECTION I. — La réglementation légale des rapports de voisinage | 357 |
| § 1. — LE BORNAGE ET LA CLÔTURE (254) | 357 |
| I. — <i>Le bornage</i> | 357 |
| 255. Définition. — 256. 1° Le bornage amiable. — 257. 2° Le bornage judiciaire. | |

| | |
|--|-----|
| II. — <i>La clôture</i> | 360 |
| 258. 1° Le droit de se clore. — 259. 2° La clôture forcée. | |
| § 2. — LA MITOYENNETÉ | 363 |
| 260. Définition. — 261. Nature juridique de la mitoyenneté. | |
| I. — <i>L'acquisition de la mitoyenneté</i> (262) | 364 |
| 263. A. Acquisition au moment de la construction. — 264. B. Acquisition postérieure à la construction. — 265. 1° La cession forcée. — 266. a) Conditions de la cession forcée. — 267. b) Nature et effets de la cession forcée de la mitoyenneté. — 268. 2° La prescription. | |
| II. — <i>La preuve de la mitoyenneté</i> | 370 |
| 269. A. La preuve par titre. — 270. B. La preuve par prescription. — 271. C. La preuve par présomptions. | |
| III. — <i>Droits et obligations résultant de la mitoyenneté</i> | 372 |
| 272. A. Droits des copropriétaires. 1° Le droit d'usage. — 273. 2° L'exhaussement du mur mitoyen. — 274. B. Obligations et charges de la mitoyenneté. | |
| IV. — <i>L'extinction de la mitoyenneté</i> (274-1) | 378 |
| § 3. — LES RESTRICTIONS A L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ IMPOSÉES DANS L'INTÉRÊT DU VOISIN | 378 |
| 275. Le Code civil et la législation moderne. — 276. Obligations de voisinage et servitudes. | |
| I. — <i>L'écoulement des eaux</i> | 379 |
| 277. A. Les servitudes d'écoulement du Code civil. — 278. B. Les servitudes d'écoulement du Code rural. — 278-1. C. La réglementation de l'égoût des toits. | |
| II. — <i>Les jours et vues sur le fonds voisin</i> | 381 |
| 279. Distinction des jours, des vues et des autres ouvertures. — 280. Réglementation des ouvertures. — 281. Etendue du droit légal aux jours et vues régulièrement établis. — 282. Sanction des règles relatives aux jours et vues. | |
| III. — <i>Restrictions imposées pour les plantations et pour certaines constructions ou dépôts</i> | 385 |
| 283. A. Plantations. — 284. 1° Distance à observer pour les plantations. — 285. 2° Prohibition des empiètements de branches et de racines sur le fonds voisin. — 285 bis. 3° Compétence. — 286. B. Constructions et dépôts nuisibles. | |
| IV. — <i>La servitude légale de passage en cas d'enclave</i> | 388 |
| 287. A. Conditions d'existence. — 288. 1° L'enclave. — 289. 2° Nécessité d'un passage. — 290. 3° La servitude existe de plein droit, moyennant indemnité. — 291. B. Organisation de la servitude. — 292. C. Protection judiciaire de la servitude. — 293. D. Conséquences de la cessation de l'état d'enclave. | |
| SECTION II. — L'aménagement volontaire des relations de voisinage | 396 |
| 294. A. Liberté d'aménagement des relations de voisinage et ordre public. — 295. B. Charges personnelles et charges réelles. — 296. L'article 686 du Code civil. — 297. Les principales servitudes du fait de l'homme. — 298. Les principales obligations conventionnelles de voisinage. | |

| | |
|---|-----|
| CHAPITRE IV. — Propriété privée des immeubles et collectivité | 401 |
| 299. Les divers aménagements imposés à la propriété privée dans l'intérêt public. | |
| SECTION I. — Les servitudes d'utilité publique | 402 |
| 300. Servitudes conventionnelles et servitudes légales d'utilité publique. | |
| § 1. — TABLEAU DES PRINCIPALES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (301) | 402 |
| 302. A. Les servitudes d'urbanisme. — 303. B. Les servitudes de voirie. — 304. C. Les servitudes dans l'intérêt des transports et de la distribution de l'énergie. — 305. D. Les servitudes dans l'intérêt des télécommunications. — 306. E. Les servitudes résultant du voisinage de certains établissements ou ouvrages. — 306-1. F. La servitude grevant les propriétés riveraines de domaine public maritime. — 307. G. Les servitudes d'occupation temporaire en vue de travaux publics. | |
| § 2. — NATURE ET RÉGIME DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE | 407 |
| 308. A. Nature des servitudes d'utilité publique. — 309. B. Caractères des servitudes d'utilité publique. — 310. C. Objet des servitudes d'utilité publique. — 311. L'indemnisation des assujettis. | |
| SECTION II. — Propriété privée et urbanisme | 410 |
| 312. La législation de l'urbanisme. — 313. Le droit public de l'urbanisme. — 314. Le droit privé de l'urbanisme. — 315. Division. | |
| SOUS-SECTION I. — La réglementation et le contrôle de la construction (316) | 413 |
| § 1. — LES RÉGLES DE LA CONSTRUCTION | 413 |
| 317. Les deux sources de la réglementation de la construction. | |
| I. — <i>Les règlements nationaux</i> | 414 |
| 318. A. Le règlement de construction des bâtiments d'habitation. — 319. B. Le règlement de construction des bâtiments destinés à abriter des travailleurs. — 320. C. Les règles générales de l'urbanisme. — 320-1. D. Le plafond légal de densité. | |
| II. — <i>Les règlements régionaux et locaux</i> | 415 |
| 321. Les divers règlements régionaux. — 322. A. Les plans d'occupation des sols. 1° Origine des plans d'occupation des sols. — 323. 2° L'élaboration de plans d'occupation des sols. — 324. 3° Contenu et effets du plan d'occupation des sols. — 325. Les sanctions des plans d'occupation des sols. — 325-1. B. Les plans d'aménagement de zones. Le régime de l'urbanisation par zones. | |
| § 2. — LE PERMIS DE CONSTRUIRE | 422 |
| 326. Définition et historique. — 327. La procédure de délivrance du permis de construire. — 328. Permis de construire et droit de propriété. — 329. 1° Cas où le permis de construire est exigé. — 329-1. 2° Les pouvoirs de l'administration. — 330. 3° Les sanctions de la réglementation. — 330-1. Le permis de démolir. | |

| | |
|--|-----|
| SOUS-SECTION II. — Les lotissements | 429 |
| 331. Le problème des lotissements. | |
| § 1. — LA NOTION DE LOTISSEMENT | 430 |
| 332. Définition. — 333. 1° Les actes pouvant réaliser un lotissement. — 334. 2° Le but du lotissement. — 335. 3° Les terrains soumis au droit des lotissements. | |
| § 2. — LA REGLEMENTATION ADMINISTRATIVE DES LOTISSEMENTS | 433 |
| 336. Lotissements publics ou lotissements privés. — 337. La procédure d'autorisation des lotissements privés. | |
| § 3. — DROIT DE PROPRIÉTÉ ET DROIT DES LOTISSEMENTS | 435 |
| 338. Le statut des lotissements. — 339. A. Situation du lotisseur. — 340. B. Situation des acquéreurs de lots. | |
| SOUS-SECTION III. — Le remembrement urbain et le groupement parcellaire | 439 |
| 341. La législation du remembrement. | |
| § 1. — LE REMEMBREMENT OBLIGATOIRE | 441 |
| 342. La méthode du remembrement obligatoire. | |
| I. — <i>Le remembrement en vue de la reconstruction des villes sinistrées</i> | 441 |
| 343. A. Les organismes du remembrement. — 344. 1° L'association syndicale de remembrement. — 345. 2° La commission spéciale. — 346. B. Le mécanisme du remembrement. — 347. 1° L'attribution à l'association syndicale des terrains à remembrer. — 348. 2° La redistribution des terrains. | |
| II. — <i>Le remembrement en vue de l'exécution des plans d'occupation des sols</i> | 448 |
| 349. Le régime du remembrement. — 350. L'association foncière urbaine. — 350-1. La procédure. | |
| III. — <i>Les autres opérations d'aménagement urbain (351)</i> | 451 |
| § 2. — LE REMEMBREMENT VOLONTAIRE (352) | 452 |
| 353. A. Le remembrement amiable en vue de la reconstruction des villes sinistrées. — 354. B. Le remembrement amiable en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation. | |
| SECTION III. — Propriété privée et richesses nationales | 453 |
| 355. Division. | |
| SOUS-SECTION I. — La réglementation de la propriété immobilière en vue de la protection ou de la meilleure exploitation des valeurs d'intérêt national (356) | 454 |
| § 1. — LA REGLEMENTATION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE EN VUE D'UNE MEILLEURE EXPLOITATION DES RICHESSES ÉCONOMIQUES | 454 |
| I. — <i>La satisfaction du besoin de logement</i> | 454 |
| 357. 1° La législation sur les baux. — 358. 2° Les réquisitions de logements. | |
| II. — <i>La réglementation des cultures (359)</i> | 455 |

| | |
|---|-----|
| III. — <i>L'aménagement foncier et le remembrement rural</i> | 457 |
| 360. Evolution législative. — 361. 1° L'aménagement foncier. — 362. 2° Le remembrement rural. — 363. Remembrement et contestation de la propriété. — 364. 3° Les échanges et cessions. — 365. 4° Le droit de préemption des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (S.A.F.E.R.). | |
| § 2. — LA RÉGLEMENTATION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE EN VUE DE LA PROTECTION DE VALEURS ESTHÉTIQUES OU HISTORIQUES (366) | 457 |
| 367. A. L'urbanisme. — 368. B. Les monuments historiques. — 369. C. Les monuments naturels et les sites. — 370. D. Les secteurs sauvegardés et la restauration immobilière. — 371. E. Les parcs nationaux. — 372. F. Les espaces boisés. — 373. G. Les fouilles archéologiques. | |
| SOUS-SECTION II. — L'appropriation publique des richesses nationales . . . | 473 |
| 374. Les sources d'énergie. | |
| § 1. — LES MINES ET L'ÉNERGIE HYDRAULIQUE | 474 |
| I. — <i>Le régime des mines</i> | 474 |
| 375. Mines et carrières. — 376. 1° Le régime des mines. — 377. 2° Le régime des carrières. — 378. Conclusion. | |
| II. — <i>Le régime de l'énergie hydraulique</i> | 479 |
| 379. La houille blanche. — 380. Les divers régimes d'exploitation de l'énergie hydraulique. — 381. La situation antérieure à la concession ou à l'autorisation. — 382. La situation résultant de la concession. | |
| § 2. — L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE (383) | 483 |
| 384. 1° L'expropriation n'est permise que pour cause d'utilité publique. — 385. 2° L'expropriation n'est possible que pour certains biens. — 386. 3° L'expropriation comporte diverses garanties pour la propriété privée. | |
| § 3. — LES NATIONALISATIONS (387) | 485 |

TITRE III

QUESTIONS PROPRES AUX MEUBLES (388)

| | |
|---|-----|
| CHAPITRE I. — La règle « En fait de meubles la possession vaut titre » | 488 |
|---|-----|

389. Aspects particuliers en matière mobilière du problème général des rapports de la possession et des droits réels. — 390. Historique de la revendication mobilière et de la règle « En fait de meubles la possession vaut titre ». — 391. Controverses sur le fondement et la portée de la règle.

| | |
|--|-----|
| SECTION I. — Le double rôle de la règle « En fait de meubles la possession vaut titre » | 493 |
| § 1. — PROTECTION DU POSSESSEUR DE MEUBLES ACQUIS DE BONNE FOI « A NON DOMINO » | 493 |
| I. — <i>Principe excluant la revendication contre le possesseur de bonne foi</i> | 493 |
| 392. Portée du principe. Comparaison avec la prescription abrégée en matière immobilière. — 393. La condition de possession. — 394. La condition de bonne foi. | |
| II. — <i>Des cas exceptionnels dans lesquels la revendication des meubles demeure possible</i> | 497 |
| 395. Tableau d'ensemble. — 396. A. La revendication des meubles perdus ou volés. — 397. Cas des meubles acquis dans un marché ou un marchand vendant des choses pareilles. — 398. Régimes spéciaux. — 399. B. Régime spécial des titres au porteur. | |
| § 2. — RÔLE PROBATOIRE DE LA RÈGLE | 504 |
| 400. Les effets ordinaires de la possession en matière de preuve. — 401. Effet probatoire spécial de la possession des meubles en cas de conflit entre possesseurs successifs. — 402. Conditions et portée de la présomption de titre au profit du possesseur de meubles à l'encontre de son auteur. | |
| SECTION II. — Des meubles auxquels la règle est applicable | 508 |
| 403. Importance et principe de cette délimitation. — 404. I. L'application de la règle aux meubles corporels et ses exceptions. — 405. II. La non-application de la règle aux meubles incorporels et ses exceptions. | |
| CHAPITRE II. — Règles particulières à la propriété et aux droits réels sur les meubles corporels | 511 |
| 407. Meubles ordinaires et meubles immatriculés. | |
| SECTION I. — Régime des meubles corporels ordinaires | 511 |
| 408. Délimitation de l'étude ; renvois. — 409. Aspects généraux de la propriété des meubles corporels. | |
| § 1. — MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ DES MEUBLES CORPORELS .. | 513 |
| 410. Tableau général. | |
| I. — <i>L'accession mobilière</i> | 514 |
| 411. Intérêt limité de la réglementation concernant cette accession. — 412. Les cas d'accession mobilière. — 413. Questions connexes d'indemnisation. | |
| II. — <i>L'acquisition des choses non appropriées ou dont le propriétaire est inconnu</i> | 517 |
| 414. Biens sans maître et biens dont le propriétaire est inconnu. — 415. A. L'occupation des choses sans maître. — 416. B. Le trésor. — 417. C. Les épaves. | |
| III. — <i>L'acquisition par les contrats</i> | 527 |
| 418. L'article 1141 du Code civil et son interprétation. | |

| | |
|--|-----|
| § 2. — LES LIMITATIONS DES DROITS DES PROPRIÉTAIRES DE MEUBLES CORPORELS | 529 |
| 419. Difficulté d'une synthèse des restrictions apportées à la propriété des meubles corporels. — 420. 1° Mise de certains biens mobiliers hors du commerce privé. — 421. 2° Soumission de certains objets et produits à des polices et contrôles de sécurité, salubrité et qualité. — 422. 3° Restrictions à but économique. — 423. 4° Restrictions à but culturel. — 424. 5° Immatriculations, recensements et réquisitions. | |
| SECTION II. — Règles particulières aux meubles immatriculés | 532 |
| 425. La technique de l'immatriculation des navires, aéronefs et bateaux de navigation intérieure. — 426. Conséquences du système de l'immatriculation quant au régime de la propriété et des droits réels sur les navires, aéronef et bateaux. | |
| CHAPITRE III. — Application des notions de propriété ou de droit réel aux meubles incorporels | 536 |
| 427. Multiplicité et hétérogénéité des meubles incorporels. | |
| § 1. — NATURE DES DROITS PORTANT SUR LES MEUBLES INCORPORELS | 537 |
| 428. Discriminations nécessaires entre les divers meubles incorporels. — 429. Controverses sur la notion de propriété ou de droits réels incorporels. — 430. 1° Les offices publics et ministériels. — 431. 2° Le fonds de commerce. — 432. 3° Les clientèles. — 433. 4° Privilèges, exclusivités, monopoles. — 434. 5° Droits de propriété industrielle, littéraire et artistique. | |
| § 2. — MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ ET DES DROITS RÉELS SUR LES MEUBLES INCORPORELS | 546 |
| 435. Vue d'ensemble des modes d'acquisition des propriétés incorporelles. — 436. Transmission par l'effet des contrats. | |