

Précis Dalloz

# droit civil

Les biens

**Alex Weill**

Doyen honoraire de la Faculté de droit  
et des sciences politiques et économiques de Strasbourg

**François Terré**

Professeur à l'Université de droit,  
d'économie et de sciences sociales de Paris

**Philippe Simler**

Professeur à la Faculté de droit et des sciences politiques  
de l'Université de Strasbourg III

Troisième édition  
1985

**DALLOZ**

11, rue Soufflot, 75240 Paris Cedex 05



## TABLE DES MATIÈRES

### *Préliminaires*

Présentation. Les hommes et les choses .....	1
Les choses et les biens .....	1
Les personnes et les choses. Les animaux .....	2
I — Le cadre : le patrimoine .....	4
Fréquence d'un concept. Patrimoine et domaine .....	4
Approche technique .....	5
Droit. Économie. Sociologie .....	6
Notion classique de patrimoine. Universalité juridique .	7
Le patrimoine est lié à la personne. Conséquences .....	8
Inconvénients. Théorie du patrimoine d'affectation .....	10
Autres ensembles. Masses de biens .....	11
Patrimoine et limitation de la responsabilité .....	13
II — Le contenu : les biens .....	15
Terminologie : biens, choses, droits .....	15
A. — <i>Classification des choses</i> .....	16
1° Les choses et leur appropriation .....	16
2° Les choses et l'ordre économique .....	17
Capitaux. Fruits et produits. Économies .....	19
3° Meubles et immeubles. Origine historique de la distinction .....	20
Intérêts de la distinction .....	21
a) Les immeubles .....	22
a) Immeubles par nature .....	23
b) Immeubles par destination .....	24
Conditions de l'immobilisation par destination .....	24
Première sorte : Choses affectées au service ou à l'exploitation d'un fonds .....	25

Deuxième sorte : Choses attachées au fonds à perpétuelle demeure .....	27
Différence entre les immeubles par nature et les immeubles par destination .....	28
γ) Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent .....	29
b) Les meubles .....	32
α) Meubles par leur nature (meubles corporels) .....	32
β) Meubles par anticipation. Notion .....	33
Portée de la mobilisation par anticipation à l'égard des tiers .....	34
γ) Meubles incorporels .....	36
<b>B. — Classification des droits</b> .....	37
1° Des droits intellectuels .....	37
Évocation des droits intellectuels .....	38
Caractères des droits intellectuels .....	39
2° Droits réels et droits personnels .....	40
Valeur de la distinction du droit réel et du droit personnel .....	42
Rapprochement entre les deux catégories de droits .....	44
Droits réels principaux .....	45
Droits réels accessoires .....	45
Pouvoir de la volonté .....	47
<b>III — Les influences</b> .....	48
Biens et richesses .....	48
Significations psycho-sociologiques .....	51
<b>A. — Des biens et de la collectivité</b> .....	52
La monnaie .....	53
Le fisc .....	55
Les biens et le droit public .....	56
<b>B. — Des biens et de la nature</b> .....	57
La protection de la nature .....	57
Diversification du droit des biens .....	58

## TITRE INTRODUCTIF

<b>PROPRIÉTÉ ET POSSESSION DES BIENS</b> .....	61
Plan général de l'ouvrage .....	61
1° Propriété et possession .....	61
Pourquoi protéger la possession ? Distinction .....	62
Première hypothèse : le possesseur est propriétaire .....	63

Deuxième hypothèse : le possesseur n'est pas propriétaire .....	64
2 <sup>o</sup> Propriété et apparence .....	65
La question de la propriété apparente .....	66
Application de la théorie de l'apparence au droit de propriété .....	67
Conditions de validité des actes du propriétaire apparent .....	69
Rapports entre le propriétaire véritable et le propriétaire apparent .....	70
 <b>CHAPITRE I</b>  	
LA PROPRIÉTÉ : NOTION, ATTRIBUTS, CARACTÈRES .....	72
Le droit de propriété dans le Code civil .....	72
Définition du droit de propriété. — Plan .....	72
SECTION I. — <b>Les données</b> .....	73
Distinction .....	73
§ 1. — <i>Histoire de la propriété</i> .....	73
L'Antiquité non romaine .....	73
Droit romain .....	74
Ancien droit .....	74
La Révolution .....	76
Le Code civil .....	77
Évolution du droit de propriété depuis le Code civil .....	78
Extension de la notion de propriété .....	78
Évolution de la propriété immobilière .....	79
Évolution de la propriété mobilière .....	81
Consolidation constitutionnelle du droit de propriété ....	83
§ 2. — <i>Droit comparé</i> .....	83
Diversité des systèmes .....	83
Inde .....	84
Islam .....	85
Afrique .....	86
La propriété en régime socialiste .....	86
Droits occidentaux .....	87
§ 3. — <i>Sociologie juridique</i> .....	89
Présentation .....	89
A. — <i>Recherches d'évolution</i> .....	89
Du collectif à l'individuel .....	89

De l'individuel au collectif .....	90
Essor et croissance du droit de propriété .....	91
<b>B. — Recherches de structure .....</b>	<b>92</b>
Du côté de la chose .....	92
Du côté de la personne .....	92
Relation entre la personne et la chose .....	93
<b>§ 4. — Fondement de la propriété privée .....</b>	<b>94</b>
Présentation .....	94
<b>A. — Les questions d'ordre philosophique .....</b>	<b>94</b>
1° Existence de la propriété privée .....	95
La controverse des temps modernes .....	95
La remise en cause socialiste .....	96
La défense de la propriété privée par le libéralisme ...	97
Christianisme et propriété privée .....	98
2° La propriété privée est-elle de droit naturel ? .....	99
Scolastique — Propriété — Domaine .....	99
Individu, convention, société ? Débat autour du droit naturel de propriété .....	101
Courant hostile à l'idée de droit naturel .....	101
Courant favorable à l'idée de droit naturel .....	102
Origine et justification de la propriété privée .....	103
<b>B. — La réponse du droit .....</b>	<b>104</b>
Fondement libéral du droit de propriété .....	104
Fonctions de la propriété .....	105
Dimensions de la propriété .....	107
Nature de la propriété privée .....	108
<b>SECTION II. — Composantes du droit de propriété .....</b>	<b>109</b>
Distinction .....	109
<b>§ 1. — Le droit d'user de la chose .....</b>	<b>110</b>
Double aspect du droit d'usage .....	110
<b>§ 2. — Le droit de jouir de la chose .....</b>	<b>111</b>
Contenu .....	111
Fruits et produits .....	111
<b>§ 3. — Le droit de disposer de la chose .....</b>	<b>112</b>
<b>A. — Deux modes de disposition .....</b>	<b>112</b>
1° Disposition physique .....	112

2 <sup>o</sup> Disposition juridique .....	113
<b>B. — La propriété inaliénable</b> .....	114
1 <sup>o</sup> Cas d'inaliénabilité prévus par la loi .....	115
2 <sup>o</sup> Clauses d'inaliénabilité .....	116
Évolution historique .....	116
a) Validité .....	118
b) Effets .....	120
Règles communes à toutes les clauses .....	120
Sanctions de l'inaliénabilité .....	120
Fondement de l'action en nullité .....	121
Régime de l'action en nullité .....	122
Règles propres aux clauses affectant un bien donné ou légué .....	123
Possibilité de dérogations judiciaires .....	124
Prohibition des clauses pénales .....	125
<b>SECTION III. — Caractères du droit de propriété</b> .....	115
Division .....	125
§ 1. — <i>Le caractère absolu</i> .....	125
Signification de cet absolu .....	125
Limites du droit de propriété .....	126
§ 2. — <i>Le caractère exclusif</i> .....	128
A. — <i>Exclusivisme et propriété privée</i> .....	128
B. — <i>Exclusivité et monopole</i> .....	129
Des propriétés conditionnelles .....	129
Absence d'atteinte au caractère exclusif de la propriété ..	130
Rétroactivité de la condition réalisée .....	132
§ 3. — <i>Le caractère perpétuel</i> .....	134
Perpétuité et transmission héréditaire .....	134
Perpétuité et non-usage .....	134
Les propriétés temporaires .....	136

## CHAPITRE II

LA POSSESSION : NOTION ET RÔLE .....	138
Présentation .....	138
<b>SECTION I. — Définition, nature, fondement</b> .....	138
Exercice de fait des prérogatives d'un droit .....	138

Possession et quasi-possession .....	139
Domaine de la possession .....	140
<b>§ 1. — Composantes de la possession</b> .....	141
Corpus .....	141
Animus .....	142
Une célèbre controverse. Savigny et Ihering .....	143
Dépassement d'une distinction d'inspiration principale- ment doctrinale .....	144
<b>§ 2. — Conséquences</b> .....	145
A. — <i>Acquisition et perte de la possession.</i>	
1° Acquisition par le possesseur .....	145
Acquisition par autrui .....	146
2° Perte de la possession. Les cas .....	147
B. — <i>Distinction de la possession et de la détention précaire</i> .	149
1° Définition du détenteur précaire .....	149
Détermination des détenteurs précaires .....	150
2° Effets de la détention précaire .....	151
3° Preuve de la possession et de la détention précaire ....	151
Présomption de possession véritable .....	152
Présomption de perpétuité de la précarité .....	152
Interversion du titre. Circonstances non retenues .....	152
Intervention du titre par le fait d'un tiers .....	153
Interversion du titre par une contradiction opposée au droit du propriétaire .....	154
Effets de l'interversion du titre .....	154
<b>§ 3. — Nature et fondement de la possession</b> .....	155
Nature juridique .....	155
Fondement .....	156
Présupposés philosophiques .....	157
<b>SECTION II. — Conditions d'efficacité de la possession</b> .....	159
Généralités .....	159
1° Vice de discontinuité .....	160
2° Vice de violence .....	160
3° Vice de clandestinité .....	161
4° Vice d'équivoque .....	161
<b>SECTION III. — Effets de la possession</b> .....	162
Plan .....	162

A. — <i>De la possession vicieuse</i> .....	162
B. — <i>Effets de la possession en tant que mode d'acquisition de la propriété. Renvoi.</i> .....	163
C. — <i>Effets de la possession en tant que telle</i> .....	163
Avantages attachés à la possession de bonne foi .....	164
Acquisition des fruits par la possesseur de bonne foi.	
Droit aux fruits de la chose .....	164
Fondement du droit accordé au possesseur de bonne foi .....	164
Quand le possesseur est-il de bonne foi ? .....	165
Vices du titre .....	166
Titre putatif .....	166
Quand cesse la bonne foi ? .....	166
Preuve de la bonne foi .....	166
Portée de la règle. a) Acquisition limitée aux fruits .....	167
b) Mode d'acquisition des fruits .....	167
Actions relatives à l'acquisition des fruits .....	168
<b>SECTION IV. — Protection judiciaire de la possession immobilière. Actions possessoires</b> .....	168
Utilité des actions possessoires .....	168
Domaine des actions possessoires .....	169
Origine historique et distinction des actions possessoires .....	170
<b>§ 1. — Conditions d'ouverture</b> .....	171
A. — <i>Faits donnant ouverture aux actions possessoires. Traits caractéristiques</i> .....	171
Faits donnant ouverture à la plainte .....	172
Faits donnant ouverture à la dénonciation de nouvel œuvre .....	173
Faits donnant ouverture à la réintégration .....	174
B. — <i>Personnes protégées par les actions possessoires.</i>	
1° Possesseurs .....	175
2° Détenteurs précaires .....	176
C. — <i>Durée de la possession ou de la détention</i> .....	176
<b>§ 2. — Régime procédural</b> .....	177
Compétence .....	177
Prescription annale. Capacité. Pouvoir .....	177
Règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire .....	178
La règle du non-cumul et les parties .....	178

La règle du non-cumul et le juge .....	179
Pouvoirs du juge .....	180

## PREMIÈRE PARTIE

## PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE

PRÉSENTATION .....	183
--------------------	-----

## TITRE I.

ÉTENDUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ .....	185
Plan .....	185

## CHAPITRE I

LA PROPRIÉTÉ ET SES ACCESSOIRES .....	186
L'accessoire et le principal .....	186
SECTION I. — <b>Les dimensions matérielles</b> .....	187
Distinction. Problèmes propres à la propriété foncière ...	187
§ 1. — <i>La propriété du dessus</i> .....	188
A. — <i>Principe</i> .....	188
B. — <i>Limitations</i> .....	189
§ 2. — <i>La propriété du dessous</i> .....	191
A. — <i>Principe</i> .....	191
B. — <i>Limitations</i> .....	192
§ 3. — <i>La propriété et l'usage des eaux</i> .....	193
Importance du régime des eaux .....	193
Division .....	194
I. — <b>Eaux pluviales</b> .....	194
Appropriation de ces eaux .....	194
II. — <b>Eaux de source. Étangs et lacs</b> .....	195
Principe .....	195
Limitations .....	195
Étangs et lacs .....	198

III. — Cours d'eau .....	199
Distinction ancienne .....	199
Insuffisances du code. Les lois postérieures .....	199
La loi du 16 décembre 1964. Les cours d'eau domaniaux, non domaniaux et mixtes .....	199
A. — Les cours d'eau domaniaux .....	200
B. — Les cours d'eau non domaniaux .....	200
1° Propriété du lit .....	200
2° Usage des eaux .....	201
a) Les riverains. Droit d'usage original .....	201
Contenu du droit d'usage .....	202
b) Les tiers .....	203
c) La collectivité .....	203
Réglementations relatives à l'usage des eaux .....	203
Limitations d'intérêt général .....	205
C. — Les cours d'eau mixtes .....	205
SECTION II. — Le droit d'accession .....	206
Définition .....	206
Plan .....	207
§ 1. — L'accession par production .....	207
Droit aux fruits et produits .....	207
Cas du possesseur .....	207
Propriété de l'accessoire .....	207
§ 2. — L'accessoire par incorporation .....	208
Distinction. Meubles et immeubles .....	208
I. — L'incorporation à un meuble .....	208
Le droit et la pratique .....	208
L'équité et le droit. Adjonction, spécification, mélange ..	209
II. — L'incorporation à un immeuble .....	212
Division .....	212
A. — Accession naturelle à un immeuble .....	212
1° Acquisition de certains meubles .....	212
2° Acquisition de certains immeubles .....	212
a) Alluvions et relais .....	213
b) Avulsion .....	214
c) Formation d'îles, d'îlots et d'atterrissements dans le lit d'un cours d'eau .....	215
d) Un cours d'eau abandonne son ancien lit .....	215

B. — <i>Accession artificielle à un immeuble</i> .....	216
Double présomption .....	216
1° Premier cas : constructions ou plantations faites par le propriétaire du sol avec des matériaux ou des plantes appartenant à autrui .....	217
2° Deuxième cas : constructions ou plantations sur le terrain d'autrui .....	217
a) Domaine de l'accession .....	218
Quant aux données objectives de l'accession .....	218
Constructions empiétant sur le terrain d'autrui .....	219
Quant aux personnes .....	220
Incidences d'un contrat entre le propriétaire et le constructeur .....	221
b) Mécanisme de l'accession .....	223
c) L'éventuelle contrepartie de l'accession .....	224
Calcul de l'indemnité .....	225

## CHAPITRE II

PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE ET RAPPORTS DE VOISINAGE ..	228
La relation de voisinage .....	228
Présentation .....	228
SECTION I. — <b>Les servitudes légales de voisinage</b> .....	229
Servitudes naturelles et légales .....	229
Analyse des servitudes naturelles ou légales .....	229
Plan .....	232
§ 1. — <i>Les servitudes légales tenant à la terre</i> .....	232
Distinction .....	232
I. — <b>Délimitation des fonds voisins</b> .....	232
Présentation .....	232
A. — <i>Bornage</i> .....	232
Le droit d'exiger le bornage .....	233
Quant aux terrains .....	233
Quant aux titulaires du droit .....	234
L'action en bornage .....	234
Compétence .....	236
Demande en justice, opérations de bornage, frais .....	237
B. — <i>Clôture</i> .....	238
1° Le droit de se clore .....	239
De quelques survivances : vaine pâture, parcours, bandite .....	239

Nature du droit de se clore .....	241
Limites du droit de se clore .....	241
2° La clôture forcée. Conditions de l'obligation de se clore .....	242
Objet et exécution de l'obligation .....	242
<b>II. — Respect des distances</b> .....	244
Présentation .....	244
<b>A. — Plantations</b> .....	244
Branches et racines .....	246
<b>B. — Constructions</b> .....	246
<b>C. — Jours et vues sur la propriété du voisin</b> .....	247
Définition des jours et des vues .....	248
Le mur est mitoyen .....	248
Le mur n'est pas mitoyen .....	249
Effets des ouvertures .....	250
<b>III. — Servitude de passage en cas d'enclave</b> .....	250
Présentation .....	250
<b>A. — Existence de la servitude. Nécessité d'une enclave</b> .....	251
Exceptions au droit de réclamer le passage .....	251
Finalités du passage .....	252
Obtention de la servitude .....	252
<b>B. — Exercice de la servitude</b> .....	254
1° Fonds assujettis .....	254
2° Voie de passage. Sources de sa détermination .....	254
a) Assiette du passage .....	255
b) Modalités du passage .....	256
c) Changements du passage .....	256
3° Protection possessoire .....	257
<b>C. — Extinction de la servitude</b> .....	257
<b>§ 2. — Les servitudes légales tenant à l'eau</b> .....	260
<b>A. — Égouts des toits</b> .....	260
<b>B. — Écoulement des eaux</b> .....	261
Aggravation du fait du propriétaire .....	261
<b>C. — Irrigation et drainage</b> .....	262

<b>SECTION II. — Les responsabilités nées des rapports de voisinage</b> .....	264
Sources de la responsabilité .....	264
Division .....	265
<b>§ 1. — Responsabilité découlant de la faute du propriétaire</b> ....	265
Existence d'une faute .....	265
1° Violation des lois et règlements .....	265
2° Imprudences ou négligences .....	266
3° Abus de droit .....	266
<b>§ 2. — Responsabilité pour inconvénients anormaux de voisinage</b> .....	267
Nécessaire extension de la responsabilité .....	267
1° Applications .....	268
Responsabilité en l'absence de faute caractérisée .....	269
2° Fondement de la responsabilité .....	270
a) Quasi-contrat .....	271
b) Abus du droit de propriété .....	271
c) Dépassement des inconvénients normaux du voisinage .....	272
d) Unité ou pluralité des fondements ? .....	273
3° Régime de la responsabilité .....	275
Conditions et appréciation de la responsabilité .....	275
Réparation du préjudice .....	277

### CHAPITRE III

#### PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE ET INTÉRÊTS

DE LA COLLECTIVITÉ .....	278
--------------------------	-----

Généralités. — Plan .....	278
---------------------------	-----

<b>SECTION I. — Techniques de restriction</b> .....	278
---	-----

Division .....	278
----------------	-----

<b>§ 1. — Diversité des techniques</b> .....	279
--	-----

Droit privé et droit public. Droit fiscal .....	279
---	-----

<b>A. — Restrictions relatives à l'eau</b> .....	280
--	-----

Énergie hydraulique .....	280
---------------------------	-----

<b>B. — Restrictions relatives aux gisements, mines et carrières</b> .	282
--	-----

Les mines .....	283
-----------------	-----

Les carrières .....	284
---------------------	-----

§ 2. — <i>Les servitudes d'utilité publique</i> .....	285
Généralités .....	285
I. — <b>Les principales servitudes d'utilité publique</b> .....	286
Servitudes de voirie .....	286
Servitudes d'urbanisme .....	287
Servitudes d'occupation temporaire en vue de travaux publics .....	288
Servitudes résultant de l'existence de sources, ouvrages ou établissements .....	288
Servitudes dans l'intérêt des transmissions et de la distribution .....	289
II. — <b>Nature et caractère des servitudes d'utilité publique</b> .....	290
Nature .....	290
Caractères .....	291
L'indemnisation du propriétaire du fonds grevé .....	292
SECTION II. — <b>Finalités des restrictions</b> .....	294
Généralités .....	24
§ 1. — <i>Restriction et sauvegarde</i> .....	294
Présentation .....	294
1° Défense nationale .....	295
2° Sécurité nationale .....	295
3° Intérêt historique ou artistique .....	296
a) Monuments historiques .....	296
b) Objets mobiliers présentant un intérêt historique ou artistique .....	297
c) Fouilles archéologiques .....	298
4° Autres sauvegardes .....	298
§ 2. — <i>Restrictions et monde rural</i> .....	300
Généralités .....	300
Exploitation agricole. Principe et exceptions .....	300
Réglementation de l'élevage et de la culture .....	301
Les interdictions d'exploiter .....	301
Les obligations d'exploiter les terres incultes .....	302
L'aménagement foncier .....	302
Des divers groupements .....	304
Le remembrement rural. Généralités .....	306
Procédures du remembrement rural .....	307
Effets du remembrement .....	308
Échanges et cessions .....	309
Réglementation des cumuls .....	310

§ 3. — <i>Restrictions et urbanisme</i> .....	311
Évolution .....	311
Esprit des lois .....	311
A. — <i>La construction. Distinction des réglementations</i> .....	313
1° Restrictions d'ordre général .....	314
2° Diversifications d'ordre territorial .....	315
a) Les schémas directeurs .....	315
b) Les plans d'occupation des sols .....	315
c) Les zones .....	317
3° Le permis de construire .....	318
B. — <i>Le remembrement urbain</i> .....	320
1° Le remembrement amiable .....	321
2° Le remembrement forcé .....	321
C. — <i>Les lotissements</i> .....	322
Notion de lotissement .....	321
L'opération de lotissement .....	323
Les résultats du lotissement .....	324

## TITRE II.

ACQUISITION ET PERTE DE LA PROPRIÉTÉ .....	327
Présentation .....	327

## CHAPITRE I

L'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ .....	329
Le livre III du code civil. Énumération des modes d'acquisition de la propriété .....	329
Classification des modes d'acquisition de la propriété ....	330
Présentation .....	331
SECTION I. — <b>L'acquisition de la propriété par convention</b> .....	332
Généralités .....	332
Deux règles fondamentales .....	332
§ 1. — <i>Principe de la liberté contractuelle</i> .....	332
A. — <i>Quant au fond</i> .....	332
B. — <i>Quant à la forme</i> .....	333
La réforme de 1955 .....	334

§ 2. — <i>Principe de l'instantanéité du transfert</i> .....	335
La question posée .....	335
La réponse du droit français : un principe de portée res- treinte .....	336
A. — <i>Genèse du principe</i> .....	337
Précédents historiques .....	337
Le code civil. L'article 1138 .....	338
B. — <i>Portée du principe</i> .....	339
1° Restrictions et atténuations d'ordre général .....	340
a) Les parties n'ont pu réaliser immédiatement le trans- fert .....	340
b) Les parties n'ont pas voulu réaliser immédiatement le transfert .....	341
2° Restrictions relatives aux tiers .....	342
a) Les immeubles. La publicité foncière .....	342
b) Les meubles .....	344
Les meubles immatriculés .....	344
Les meubles. Règles ordinaires .....	346
SECTION II. — <i>L'acquisition de la propriété par la possession</i> .....	348
Généralités .....	348
§ 1. — <i>L'occupation</i> .....	349
Les deux sens du mot .....	349
A. — <i>Domaine de l'occupation</i> .....	349
B. — <i>Les diverses sortes d'occupation</i> .....	351
1° Occupation des choses sans maître .....	351
a) Le produit de la chasse .....	351
b) Le produit de la pêche .....	352
c) Les choses abandonnées .....	353
2° Occupation des choses dont quelqu'un est peut-être pro- priétaire .....	353
a) Les trésors. Définitions .....	354
Attribution du trésor .....	355
b) Les épaves — Généralités .....	356
Épaves maritimes .....	357
Épaves fluviales .....	358
Épaves terrestres .....	358
§ 2. — <i>La possession de bonne foi d'un meuble corporel</i> .....	359
Énoncé de la règle : « En fait de meubles, la possession vaut titre » .....	359

Les deux sens de la règle : mode d'acquisition et présomption de titre .....	359
Origine de l'article 2279 .....	361
Division .....	363
<b>I. — L'acquéreur du meuble et le propriétaire dépossédé .....</b>	<b>363</b>
Principe et exceptions .....	363
<b>A. — Principe : on ne revendique pas les meubles .....</b>	<b>364</b>
1° Biens soumis à l'application de l'article 2279 : il doit s'agir de meubles corporels .....	364
2° Bénéficiaire de la règle .....	365
Première condition : possession utile.	
a) Possession « à titre de propriétaire » .....	365
b) Possession réelle .....	366
c) Possession exempte de vices .....	366
Deuxième condition : possession de bonne foi .....	367
A qui incombe la preuve ? .....	368
<b>B. — Cas dans lesquels il est possible de revendiquer un meuble .....</b>	<b>369</b>
L'éventualité d'une perte ou d'un vol .....	369
1° Régime ordinaire de la revendication contre l'acquéreur de bonne foi (art. 2279, al. 2) .....	370
Remboursement du prix à l'acheteur de bonne foi évincé (art. 2280) .....	371
Actions contre le marchand .....	373
Rapports du propriétaire avec un acquéreur de mauvaise foi .....	374
Recours du possesseur évincé contre son auteur .....	374
2° Régimes spéciaux. Titres au porteur .....	375
Domaine du régime spécial applicable aux titres au porteur .....	375
Régime spécial de procédure .....	376
<b>II. — Le possesseur du meuble et son auteur .....</b>	<b>377</b>
L'article 2279 peut-il être opposé par le possesseur à son auteur ? .....	377
Réponse : il y a présomption de titre .....	378
Conditions de la présomption de titre .....	380
Preuves contraires .....	381
Conséquences de la destruction de la présomption .....	381
<b>III. — Fondement de la règle : « En fait de meubles, la possession vaut titre » .....</b>	<b>382</b>
La question .....	382
Une explication unitaire .....	384

§ 3. — <i>La prescription acquisitive ou usucapion</i> .....	385
Prescription acquisitive et prescription extinctive .....	385
Fonction probatoire de la prescription extinctive.	
Meubles et immeubles .....	385
La prescription acquisitive, mode d'acquisition de la propriété .....	387
I. — <b>Conditions de la prescription acquisitive</b> .....	388
Distinction .....	388
A. — <i>Biens pouvant être prescrits</i> .....	389
B. — <i>Conditions relatives aux qualités de la possession</i> .....	390
C. — <i>Conditions relatives au délai</i> .....	391
1° Durée du délai .....	392
a) La prescription trentenaire .....	392
b) La prescription de dix à vingt ans ou prescription abrégée .....	392
Domaine de la prescription abrégée .....	393
Première condition de l'usucapion abrégée : juste titre .....	393
Notion de juste titre .....	394
Preuve du juste titre .....	396
Seconde condition de l'usucapion abrégée : bonne foi .	397
L'abréviation. Une prescription de dix à vingt ans .....	397
2° Régime du délai .....	398
a) Computation du délai .....	398
b) Suspension de la prescription .....	399
Causes de suspension .....	400
c) Interruption de la prescription .....	402
Interruption naturelle .....	402
Interruption civile émanant du propriétaire .....	403
Interruption civile émanant du possesseur .....	404
d) Jonction des possessions .....	405
Ayant cause à titre universel .....	406
Ayant cause à titre particulier .....	406
II. — <b>Effets de la prescription acquisitive</b> .....	407
La loi et la volonté .....	407
A. — <i>Déclenchement du mécanisme</i> .....	408
1° Nécessité d'invoquer la prescription .....	408
2° Possibilité de renoncer à la prescription .....	409
B. — <i>Conséquence : acquisition rétroactive</i> .....	410

## CHAPITRE II

LA PERTE DE LA PROPRIÉTÉ .....	412
Perte d'une chose et perte d'un droit sur une chose : perte immédiate et perte médiate .....	412
SECTION I. — <b>Perte immédiate de la propriété</b> .....	412
A. — <i>Disparition de la chose</i> .....	412
La question de la subrogation réelle .....	413
Rayonnement de la subrogation réelle .....	414
B. — <i>Non-usage ?</i> .....	415
Revendication des immeubles. Imprescriptibilité de l'action en revendication .....	416
Revendication des meubles .....	417
SECTION II. — <b>Perte médiate de la propriété</b> .....	418
Présentation .....	418
§ 1. — <i>Pertes volontaires</i> .....	418
Transmissions entre vifs ou à cause de mort .....	418
Renonciation. Abandon. Délaissement .....	418
§ 2. — <i>Pertes forcées</i> .....	419
Classification .....	419
I. — <b>Pertes forcées au profit de particuliers</b> .....	420
Divers cas .....	420
II. — <b>Pertes forcées au profit de personnes morales publiques</b> .....	420
Énumération .....	420
A. — <i>Expropriation pour cause d'utilité publique. Généralités</i> .....	420
La notion d'utilité publique .....	421
Domaine de l'expropriation .....	422
Procédure .....	423
Transfert de propriété .....	425
Indemnité d'expropriation .....	425
B. — <i>Réquisition. Domaine</i> .....	426
Réquisition de propriété et réquisition d'usage .....	427
C. — <i>Nationalisation. Généralités</i> .....	428
Principaux cas de nationalisation .....	429

Transfert de propriété .....	430
Indemnisation .....	430
D. — <i>Confiscation</i> .....	431

## TITRE III

PROTECTION ET PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ .....	433
SECTION I. — <b>Panorama général</b> .....	433
Spécificité de la protection du droit de propriété .....	433
Protection de la propriété à l'égard de la puissance publique .....	433
Protection de la propriété à l'égard des personnes privées .....	434
a) Dommages causés aux biens .....	435
b) Troubles dans l'exercice des prérogatives du propriétaire .....	435
c) Dépossession illégitime .....	436
SECTION II. — <b>L'action en revendication</b> .....	437
Notion générale .....	437
§ 1. — <i>Revendication de la propriété immobilière</i> .....	437
I. — <b>Mise en œuvre de l'action</b> .....	437
Compétence et procédure .....	438
Prescription .....	438
II. — <b>Effets de la revendication immobilière</b> .....	439
1 <sup>o</sup> Effets entre les parties. — Restitution de l'immeuble et règlement de compte .....	439
a) Prestations dues au revendiquant .....	439
b) Prestations dues au possesseur évincé. Théorie des impenses .....	441
c) Compensation des créances et obligations. Droit de rétention .....	442
2 <sup>o</sup> Effets à l'égard des tiers. — Autorité de la chose jugée .....	443
§ 2. — <i>Revendication de la propriété mobilière</i> .....	444
Rareté des cas de revendication .....	444
SECTION III. — <b>Preuve du droit de propriété</b> .....	446
§ 1. — <i>Preuve de la propriété immobilière</i> .....	446
Absence de dispositions législatives spécifiques .....	446

I. — <b>Objet de la preuve</b> .....	447
Impossibilité d'une preuve directe et formelle de la propriété .....	447
Déplacement de l'objet de la preuve .....	447
II. — <b>Charge de la preuve</b> .....	447
Application du droit commun de la preuve .....	447
Incidences du régime de la possession .....	448
III. — <b>Modes de preuve</b> .....	449
Impossibilité d'une preuve parfaite .....	449
1° Titres de propriété .....	449
2° Indices .....	451
3° Possession. Prescription acquisitive .....	452
IV. — <b>Mise en œuvre des modes de preuve</b> .....	453
Conflit de preuves .....	453
Première hypothèse : aucune des deux parties ne peut faire état d'un titre .....	453
Seconde hypothèse : une seule des parties a un titre .....	456
Troisième hypothèse : le possesseur et le revendiquant ont chacun un titre .....	457
§ 2. — <b>Preuve de la propriété mobilière</b> .....	458
Rôle de la possession .....	458

## DEUXIÈME PARTIE

### PROPRIÉTÉS COLLECTIVES

Permanence et développement des modes collectifs d'appropriation .....	463
Plan .....	464

#### CHAPITRE I

PROPRIÉTÉ DES PERSONNES MORALES .....	467
Personnalité morale et droits des membres du groupement .....	467
§ 1. — <b>Biens des personnes morales de droit privé</b> .....	469
Organisation statutaire .....	469
1° Biens des associations .....	470

2° Biens des sociétés .....	470
3° Situations particulières. a) Sociétés civiles immobilières .....	471
b) « Multipropriété » ou « Multijouissance » .....	473
§ 2. — <i>Biens des personnes morales publiques</i> .....	475
Domaine public et domaine privé .....	475
Domaine public .....	476
Domaine privé .....	477
Biens communaux .....	477
Biens des établissements à caractère industriel .....	478

## CHAPITRE II

L'INDIVISION ORDINAIRE .....	479
Définitions. Indivision et copropriété .....	479
Sources des indivisions .....	481
Évolution législative .....	482
SECTION I. — <i>Régime légal de l'indivision</i> .....	485
Sources. Plan .....	485
§ 1. — <i>Durée de l'indivision</i> .....	485
Principe. Caractère précaire de l'indivision .....	485
Maintien judiciaire de l'indivision .....	486
1° Maintien de l'indivision des exploitations agricoles, locaux d'habitation ou professionnels et objets servant à l'exercice de la profession .....	487
2° Sursis au partage pendant deux ans pour des causes déterminées .....	488
3° Attribution éliminatoire et maintien partiel de l'indivision .....	488
Conclusion .....	490
§ 2. — <i>Régime des parts indivises</i> .....	490
Principe : droit individuel et exclusif de chaque indivisaire sur sa part abstraite .....	490
Remplacement du droit de retrait par un droit de préemption ou de substitution .....	491
Mise en œuvre du droit de préemption ou de substitution .....	492
Hypothèse particulière de concours de droits d'usufruit et de nue-propriété .....	493
Sanctions .....	494

§ 3. — <i>Régime des biens composant l'indivision</i> .....	495
Principe d'unanimité .....	495
Dérogations .....	495
I. — <b>Actes conservatoires</b> .....	496
Pouvoir propre de chaque indivisaire. Financement .....	496
II. — <b>Actes d'administration et de disposition</b> .....	497
Principe et dérogations .....	497
1) Mandat .....	498
2) Gestion de l'indivision au su des autres indivisaires et sans opposition de leur part .....	498
3) Intervention judiciaire .....	499
4) Gestion d'affaires .....	501
5) Effet déclaratif du partage .....	501
III. — <b>Usage et jouissance des biens indivis</b> .....	503
Usage des biens .....	503
Fruits et revenus des biens indivis .....	503
IV. — <b>Règlement des comptes</b> .....	505
Sources des créances et dettes de l'indivision .....	505
Créances et dettes nées de la gestion .....	506
Impenses et indemnités .....	507
§ 4. — <i>Situation des créanciers</i> .....	508
Position du problème. Distinction parmi les créanciers ..	508
Créanciers de l'indivision .....	508
Créanciers personnels des indivisaires .....	509
SECTION II. — <b>Organisation conventionnelle de l'indivision</b> ...	510
Indivision et société .....	510
§ 1. — <i>Conditions d'efficacité et durée de la convention</i> .....	511
Consentement et capacité .....	511
Forme et publicité .....	512
Durée .....	512
§ 2. — <i>Gestion de l'indivision</i> .....	514
Désignation et révocation du ou des gérants .....	514
Pouvoirs .....	515
Rémunération. Responsabilité .....	516
§ 3. — <i>Droits et obligations des indivisaires</i> .....	517

Décisions excédant les pouvoirs du gérant .....	517
Information des indivisaires non gérants .....	518
Participation aux dépenses, aux bénéfices et aux pertes .	518
Cession entre vifs des droits indivis .....	519
Transmission des droits indivis .....	519
<b>§ 4. — Situation des créanciers .....</b>	<b>521</b>
Renvoi. Droit des créanciers personnels de saisir la part indivise .....	521
<b>§ 5. — Particularités de l'indivision organisée convention- nellement en présence d'un usufruitier .....</b>	<b>522</b>
Parties à la convention .....	522
Spécificités .....	522
Conclusion .....	523

### CHAPITRE III

COPROPRIÉTÉS DES IMMEUBLES BÂTIS .....	524
SECTION I. — Généralités .....	524
Définition. Origines .....	524
<b>§ 1. — Évolution législative .....</b>	<b>525</b>
Régime du Code civil .....	525
Loi du 28 juin 1938 .....	527
Loi du 10 juillet 1965 .....	529
Loi du 16 juillet 1971 .....	530
Loi Quilliot du 22 juin 1982. Rapports entre la copropriété et les locataires .....	531
<b>§ 2. — Faits générateurs de la mise en copropriété .....</b>	<b>533</b>
Diversité des sources de la copropriété .....	533
<b>§ 3. — Champ d'application et typologie de la copropriété .....</b>	<b>536</b>
1° Immeubles obligatoirement soumis au statut. — Copro- priété verticale et copropriété horizontale .....	536
Nombre de copropriétaires .....	537
Affectation de l'immeuble. Modes d'appropriation .....	537
Point de départ de l'application du statut .....	538
2° Immeubles facultativement soumis au statut. — Ensem- bles immobiliers complexes .....	539
3° Immeubles exclus du statut .....	542
<b>§ 4. — Nature juridique de la copropriété .....</b>	<b>543</b>
Histoire et actualité du débat doctrinal .....	543

1° Théorie dualiste classique .....	544
2° Thèse unitaire .....	545
<b>SECTION II. — Structures de la copropriété .....</b>	<b>546</b>
Divisions .....	546
<b>§ 1. — Structures juridiques de l'immeuble .....</b>	<b>547</b>
Genèse .....	547
<b>I. — Parties privatives et parties communes .....</b>	<b>548</b>
Critère de la distinction : usage exclusif ou collectif .....	548
1° Parties communes. — Sous distinction légale .....	550
a) Parties de l'immeuble réputées communes .....	550
b) Droits réputés accessoires des parties communes .....	551
Caractère supplétif et non limitatif de l'énumération .....	552
2° Parties privatives. — Absence d'énumération légale ..	553
<b>II. — Notion de lot de copropriété .....</b>	<b>555</b>
Définition .....	555
Formation des lots. Modifications .....	556
Tantièmes de copropriété .....	557
<b>§ 2. — Documents de la copropriété : règlement et état descriptif de division .....</b>	<b>559</b>
<b>I. — Le règlement de copropriété .....</b>	<b>559</b>
1° Définition et rôle .....	559
2° Nature juridique et régime. — Élaboration du règlement .....	560
Modifications du règlement. Renvoi .....	562
Portée du règlement .....	562
Publicité foncière .....	564
3° Contenu du règlement. — Statut impératif et liberté des rédacteurs .....	565
a) Rubriques obligatoires .....	565
Destination des parties tant privatives que communes et conditions de leur jouissance .....	565
Destination de l'immeuble .....	566
Règles relatives à l'administration des parties communes .....	570
Répartition des charges communes .....	570
b) Dispositions facultatives .....	571
<b>II. — L'état descriptif de division .....</b>	<b>572</b>
Définition. Publicité. Nature .....	572
<b>§ 3. — L'organisation collective de la copropriété : le syndicat .....</b>	<b>573</b>

Reconnaissance de la personnalité morale .....	573
Patrimoine du syndicat .....	574
Attributions .....	575
Responsabilité du syndicat .....	577
Syndicats secondaires .....	578
Union des syndicats .....	580
Syndicat coopératif .....	580
<b>SECTION III. — La vie de la copropriété</b> .....	581
Présentation générale .....	581
<b>§ 1. — Fonctionnement des organes de la copropriété</b> .....	582
<b>I. — L'assemblée générale du syndicat</b> .....	582
Organe délibératif .....	582
<b>A. — Règles de fonctionnement. — Convocation et ordre du jour</b> .....	582
Accès à l'assemblée .....	584
Tenue des séances .....	586
Droit de vote .....	587
Assemblées spéciales .....	587
<b>B. — Pouvoirs et règles de majorité. — Étendue des pouvoirs</b> .....	588
Principe. Majorité simple .....	588
Décisions exigeant la majorité absolue .....	590
Décisions exigeant la double majorité des membres du syndicat et des trois quarts des voix .....	593
Décisions requérant l'accord unanime des copropriétaires .....	596
Force obligatoire des décisions de l'assemblée .....	598
<b>C. — Sanctions et recours. — Conditions d'ouverture des actions et des délais</b> .....	598
Objet des recours .....	600
<b>II. — Le syndic</b> .....	603
Nomination et révocation .....	603
Attributions .....	604
Responsabilité .....	606
<b>III. — Le Conseil syndical</b> .....	607
Mise en place .....	607
Attributions .....	609
<b>§ 2. — Droits et obligations individuels des copropriétaires</b> ....	609
Distinction : qualités de copropriétaires et de membre du syndicat .....	609

I. — Lots de copropriété .....	611
Principe : plénitude du droit de propriété .....	611
Restrictions au droit de disposer ou de louer .....	612
Formalités de cession de lots .....	614
Hypothèque légale du syndicat .....	615
II. — Parties privatives .....	616
Droit de libre usage .....	616
Restrictions au droit d'usage. — 1° Respect des obligations de voisinage .....	617
2° Restrictions résultant du règlement de copropriété .....	618
Changement de destination des parties privatives .....	621
Sanctions du droit d'usage des parties privatives .....	624
Obligations spécifiques des copropriétaires relativement aux parties privatives .....	625
III. — Parties communes .....	625
A. — Droits des copropriétaires. — 1° Propriété indivise .....	625
Publicité des droits réels constitués sur les parties commu- nes .....	627
2° Usage et jouissance des parties communes .....	628
Travaux portant sur les parties communes .....	630
Sanctions .....	630
3° Actions en justice .....	631
B. — Charges communes. — Généralités. Évolution législa- tive .....	631
1° Principes de répartition des charges .....	631
Première catégorie : services collectifs et éléments d'équi- pement commun .....	632
Deuxième catégorie : conservation, entretien et adminis- tration des parties communes .....	634
Rôle du règlement de copropriété .....	636
2° Modifications de la répartition. — a) Principe : unani- mité des copropriétaires .....	636
Modifications par décision majoritaire de l'assemblée ...	637
Modifications par décision de justice .....	638
3° Recouvrement des charges. Garanties .....	640

## CHAPITRE IV

COPROPRIÉTÉS DE VOISINAGE .....	643
Énumération .....	643
SECTION I. — Mitoyenneté des clôtures .....	643

Définition .....	643
Origine et intérêts .....	644
Nature juridique : mitoyenneté et servitude .....	644
<b>§ 1. — Acquisition et extinction de la mitoyenneté .....</b>	<b>645</b>
<b>I. — Acquisition .....</b>	<b>645</b>
Diversité des modes d'acquisition .....	645
1° Convention .....	645
2° Prescription acquisitive .....	645
3° Volonté unilatérale du voisin : droit d'acquérir la mitoyenneté d'un mur .....	646
Objet de la cession forcée : un mur .....	647
Personnes pouvant exiger la cession de la mitoyenneté ..	648
Prix de la cession .....	649
Nature et effets de la cession forcée .....	650
4° Accession .....	652
<b>II. — Extinction .....</b>	<b>653</b>
Causes diverses .....	653
Abandon de la mitoyenneté : 1° champ d'application .....	654
2° Modalités et effets .....	656
<b>§ 2. — Preuve de la mitoyenneté .....</b>	<b>656</b>
Mode de preuve. Énumération .....	656
Titres .....	657
Prescription .....	657
Présomptions légales .....	657
Hierarchie des modes de preuve .....	659
<b>§ 3. — Droits et obligations des copropriétaires .....</b>	<b>660</b>
<b>I. — Droits .....</b>	<b>660</b>
Divisions .....	660
<b>A. — Mur. — Droit d'usage .....</b>	<b>660</b>
Droit d'exhaussement .....	662
<b>B. — Autres clôtures. — Spécificités .....</b>	<b>663</b>
<b>II. — Obligations et charges .....</b>	<b>664</b>
1° Interdiction de pratiquer des ouvertures .....	664
2° Obligation d'entretien et de conservation .....	664

<b>SECTION II. — Copropriété des éléments affectés à l'usage commun de plusieurs fonds</b> .....	665
Notion. Diversité des techniques juridiques .....	665
Nature du droit des copropriétaires .....	666
Régime .....	667

## CHAPITRE V

<b>PROPRIÉTÉS COMMUNES D'INTÉRÊT FAMILIAL</b> .....	670
Généralités .....	670
Communauté de biens entre époux .....	670
Souvenirs de famille .....	671
Sépultures .....	672

## TROISIÈME PARTIE

### PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE

Définition .....	677
Énumération .....	677
Démembrements de la propriété et obligations propter rem .....	679
Plan .....	680

## CHAPITRE I

### USUFRUIT ET NUE-PROPRIÉTÉ.

<b>USAGE ET HABITATION</b> .....	681
----------------------------------	-----

Définition .....	681
L'usufruit est un droit viager .....	681
Utilité et inconvénients de l'usufruit .....	681
Comparaison de l'usufruit et du droit du locataire ou du fermier .....	683
Indépendance de l'usufruitier et du nu-proprétaire .....	684
Plan .....	685

<b>SECTION I. — Constitution de l'usufruit</b> .....	686
--	-----

Divisions .....	686
-----------------	-----

§ 1. — <i>Modes de constitution</i> .....	686
---	-----

Diversité des sources de l'usufruit .....	686
---	-----

1° Usufruit légal .....	686
-------------------------	-----

2° Usufruit constitué par la volonté de l'homme .....	687
---	-----

3° Usufruit constitué par prescription acquisitive .....	688
§ 2. — <i>Objet</i> .....	689
Principe : tout bien est susceptible d'usufruit .....	689
Cas particuliers. — 1° Quasi-usufruit des choses mobilières consomptibles .....	689
2° Usufruit portant sur une universalité : le patrimoine .	691
3° Usufruit d'un fonds de commerce .....	692
4° Usufruit d'un troupeau .....	693
5° Usufruit de droits incorporels .....	694
§ 3. — <i>Entrée en jouissance</i> .....	696
Actions en délivrance .....	696
Obligations préalables à l'entrée en jouissance .....	696
A. — <i>Inventaire des meubles et état des immeubles.</i> — <i>Principe</i> .....	696
Dispense d'inventaire .....	697
Sanction du défaut d'inventaire ou d'état .....	697
B. — <i>Fourniture de caution.</i> — <i>Principe</i> .....	698
Sanction .....	699
Dispense de caution .....	699
SECTION II. — <b>Effets de l'usufruit : situations respectives de l'usufruitier et du nu-propiétaire</b> .....	700
Principe d'indépendance .....	700
§ 1. — <i>Situation de l'usufruitier</i> .....	701
I. — <b>Droits</b> .....	701
Énumération .....	701
1° Droit d'usage. Modalités .....	702
2° Droit de jouissance. Principe .....	702
a) Distinction des fruits et des produits .....	702
b) Modes de perception des fruits .....	704
c) Particularisme du droit de jouissance de certains biens incorporels .....	705
d) Baux consentis par l'usufruitier .....	708
3° Droit d'aliéner l'usufruit. Incidence du caractère tempo- raire .....	711
4° Actions en justice. Diversité des moyens de protection	712
II. — <b>Obligations</b> .....	713

Tableau général .....	713
1° Obligation de jouir en bon père de famille .....	714
2° Charges sufructuaires .....	716
3° Contribution aux dettes grevant le patrimoine. — Distinction entre usufruit particulier et usufruit à titre universel .....	718
<b>§ 2. — Situation du nu-propriétaire</b> .....	719
Consistance du droit de nue-propriété .....	719
1° Droits du nu-propriétaire .....	720
2° Obligations du nu-propriétaire .....	722
Grosses réparations : notion .....	722
Portée de l'obligation aux grosses réparations .....	723
Interdiction de nuire aux droits de l'usufruitier .....	725
<b>SECTION III. — Extinction de l'usufruit</b> .....	726
<b>§ 1. — Causes d'extinction</b> .....	726
Énumération .....	726
<b>I. — Arrivée du terme</b> .....	726
1° Terme incertain : mort de l'usufruitier .....	726
2° Terme certain : usufruit à durée déterminée .....	727
<b>II. — Extinction anticipée par disparition d'une condition d'existence de l'usufruit</b> .....	728
1° Perte totale de la chose .....	728
Subrogation réelle .....	728
2° Non usage du droit pendant trente ans .....	729
3° Appropriation par un tiers possesseur .....	730
4° Résolution du droit du constituant .....	730
5° Renonciation .....	730
6° Consolidation .....	731
<b>III. — Déchéance pour abus de jouissance</b> .....	732
Notion d'abus de jouissance .....	732
Mise en œuvre .....	732
<b>§ 2. — Conséquences de l'extinction : droits et obligations des parties à la fin de l'usufruit</b> .....	733
Nécessité d'un règlement. Distinction .....	733
<b>I. — Prestations dues au propriétaire</b> .....	734

Restitution et indemnités .....	734
1° Principe de restitution en nature .....	734
Dualité des actions tendant à la restitution en nature .....	735
2° Choses consommables .....	735
3° Indemnités .....	736
<b>II. — Prestations dues à l'usufruitier .....</b>	<b>737</b>
1° Principe : absence d'indemnisation pour les améliorations .....	737
Application aux constructions et plantation faites par l'usufruit .....	737
2° Tempéraments .....	738
<b>SECTION IV. — Diminutifs de l'usufruit : droits d'usage et d'habitation .....</b>	<b>740</b>
Diminutifs conventionnels et diminutifs légaux .....	740
Pratique. Avantages et inconvénients .....	741
<b>§ 1. — Étendue des droits d'usage et d'habitation .....</b>	<b>742</b>
Droit d'usage .....	742
Droit d'habitation .....	743
<b>§ 2. — Régime .....</b>	<b>743</b>
1° Principe : transposition des règles de l'usufruit .....	743
2° Différences avec l'usufruit .....	745

## CHAPITRE II

## LES SERVITUDES .....

<b>SECTION I. — Généralités : notion, caractères, classification ...</b>	<b>746</b>
<b>§ 1. — Notion de servitude .....</b>	<b>746</b>
Terminologie .....	746
Fonctions des servitudes .....	747
<b>I. — Éléments constitutifs .....</b>	<b>748</b>
Énumération .....	748
1° La servitude est une charge pesant sur le fonds servant .....	748
2° La servitude est établie au profit du fonds dominant .	749
3° La servitude suppose deux fonds appartenant à des propriétaires différents .....	750
<b>II. — Caractères .....</b>	<b>751</b>

Énumération .....	751
1° Caractère immobilier .....	752
2° Caractère accessoire .....	752
3° Caractère perpétuel .....	752
4° Caractère indivisible .....	753
<b>III. — Comparaison avec des notions voisines .....</b>	<b>753</b>
Servitudes et usufruit .....	753
Servitudes et obligations personnelles .....	754
Servitudes et obligations réelles .....	755
<b>§ 2. — Classification des servitudes .....</b>	<b>756</b>
Modes de classification .....	756
1° Classification suivant le mode d'établissement. — Renvois .....	757
2° Classification suivant leur finalité : servitudes d'intérêt privé et servitudes d'utilité publique. — Renvoi .....	758
3° Classification suivant les modes d'exercice. — a) Servitudes continues et servitudes discontinues .....	759
b) Servitudes apparentes et servitudes non apparentes ...	759
c) Servitudes positives et servitudes négatives .....	760
Combinaison des classifications et intérêts .....	760
<b>SECTION II. — Modes d'établissement des servitudes .....</b>	<b>761</b>
Généralités .....	761
<b>§ 1. — Constitution de servitudes par le juge. Servitude de cour commune .....</b>	<b>762</b>
Origines et finalité .....	762
Modalités et procédure .....	763
<b>§ 2. — Constitution de servitudes par le fait de l'homme .....</b>	<b>764</b>
Diversité des modes de constitution .....	764
<b>I. — Titre .....</b>	<b>765</b>
1° Principe de liberté de constitution des servitudes .....	765
Publicité .....	766
Preuve .....	766
2° Règle que la servitude ne doit être imposée ni à la personne, ni pour une personne. Justifications .....	767
Première proposition : pas de servitude imposée à la personne .....	768
Deuxième proposition : pas de servitude au profit de la personne .....	769
Applications .....	769

<b>II. — Prescription</b> .....	771
Servitudes susceptibles d'être acquises par prescription :	
double condition de continuité et d'apparence .....	771
Extension de l'effet acquisitif de la prescription au mode	
d'exercice de la servitude acquise .....	773
Effets de la possession d'une servitude discontinue ou non	
apparente .....	774
Conditions requises pour l'acquisition d'une servitude par	
prescription .....	775
<b>III. — Destination du père de famille</b> .....	776
Notion .....	776
Fondement .....	777
Conditions d'existence d'une servitude par destination du	
père de famille .....	778
Exclusion des servitudes non apparentes .....	779
Controverse relative aux servitudes apparentes, mais dis-	
continues .....	780
<b>SECTION III. — Exercice du droit de servitude</b> .....	783
<b>§ 1. — Situation du propriétaire du fonds dominant</b> .....	783
<b>I. — Étendue des droits conférés par la servitude</b> .....	783
1° Règles générales .....	783
2° Accessoires et ouvrages nécessaires à l'exercice de la	
servitude .....	783
3° Principe de fixité de la servitude. Interdiction d'aggraver	
la servitude .....	785
Applications .....	786
<b>II. — Actions appartenant au propriétaire du fonds dominant</b> .....	789
1° Action confessoire .....	789
2° Actions possessoires .....	789
3° Autres actions. Dommages et intérêts .....	789
<b>§ 2. — Situation du propriétaire du fonds servant</b> .....	792
<b>I. — Nature et étendue des obligations</b> .....	792
Obligation passive de respecter la servitude .....	792
Principe de fixité : interdiction de modifier l'état des lieux	
ou de déplacer l'assiette de la servitude .....	794
<b>II. — Actions appartenant au propriétaire du fonds servant</b> ...	795
1° Action négatoire .....	795
2° Actions possessoires .....	796

3° Autres actions. Dommages et intérêts .....	796
<b>SECTION IV. — Extinction des servitudes .....</b>	<b>797</b>
Causes d'extinction spéciales et droit commun .....	797
1° Impossibilité d'exercice .....	797
2° Perte de l'un des fonds .....	799
3° Confusion .....	799
4° Renonciation .....	800
5° Non-usage: prescription extinctive. a) Domaine d'application .....	801
b) Notion de non-usage. Non-usage partiel .....	802
c) Délai de la prescription .....	803
d) Point de départ de la prescription .....	804

### CHAPITRE III

<b>EMPHYTÉOSE. BAIL À CONSTRUCTION. CONCESSION   IMMOBILIÈRE DROIT DE SUPERFICIE .....</b>	<b>806</b>
Justifications du regroupement .....	806
<b>SECTION I. — Emphytéose ou bail emphytéotique .....</b>	<b>807</b>
Définition. Vue générale .....	807
Historique: Droit romain, Ancien droit et Droit intermé- diaire .....	808
Silence du Code civil .....	808
Loi du 25 juin 1902 sur le bail emphytéotique .....	809
Établissement de l'emphytéose .....	809
Droit de l'emphytéote: nature juridique et prérogatives .....	809
Obligations de l'emphytéote .....	810
Fin de l'emphytéose .....	811
<b>SECTION II. — Bail à construction .....</b>	<b>811</b>
But et caractéristiques .....	811
Droits du preneur .....	812
Obligations du preneur .....	813
Fin du bail. — a) Cas de résiliation .....	814
b) Sort des constructions .....	814
c) Sort des droits réels .....	814
<b>SECTION III. — Concession immobilière .....</b>	<b>815</b>
Aperçu général .....	815
Nature juridique du droit du concessionnaire .....	816
Droits et obligations des parties .....	817
Fin de la concession .....	820

<b>SECTION IV. — Droit de superficie</b> .....	821
Définition .....	821
Légalité et nature juridique du droit de superficie .....	822
<b>A. — Modes d'établissement du droit de superficie</b> .....	824
1° Titre .....	824
2° Prescription .....	826
<b>B. — Régime. — Droits respectifs du propriétaire du sol et du superficiaire</b> .....	826
Durée du droit de superficie .....	827
<b>INDEX ALPHABÉTIQUE</b> .....	829