
TABLE DES MATIÈRES

ABRÉVIATIONS	V
INTRODUCTION	1
PARTIE PRÉLIMINAIRE LA NOTION DE BIEN	5
Titre 1 DÉFINITION DE LA NOTION DE BIEN	7
CHAPITRE 1 Définition négative du bien	8
CHAPITRE 2 Définitions positives du bien	11
Titre 2 DÉTERMINATION DE LA NOTION DE BIEN	15
CHAPITRE 1 Le contenant : le patrimoine	16
SECTION 1 QUALIFICATION DU PATRIMOINE	17
§ 1. Universalité juridique	17
§ 2. Rejet de toute division patrimoniale	18
SECTION 2 CARACTÈRES DU PATRIMOINE	20
§ 1. Théorie de l'unicité	20
§ 2. Critiques de la règle de l'unicité du patrimoine	21
CHAPITRE 2 Le contenu : les différents biens	23
SECTION 1 CLASSIFICATION DES BIENS	25
§ 1. Distinction entre biens mobiliers et biens immobiliers	26
A. Critère de distinction	26
B. Intérêt de la distinction	31
§ 2. Classifications secondaires des biens	34

A. Biens appropriables et biens non appropriables	35
B. Biens consomptibles et biens non consomptibles	36
C. Biens fongibles et biens non fongibles	37
D. Fruits et produits	38
SECTION 2 CLASSIFICATION DES DROITS	39
 § 1. Droits réels et droits personnels	39
 § 2. Droits portant sur des objets corporels et droits portant sur des objets incorporels	42
PARTIE 1 LA PROPRIÉTÉ	45
Titre 1 NOTION DE PROPRIÉTÉ	47
 CHAPITRE 1 Définition de la propriété	48
 CHAPITRE 2 Composantes de la propriété	53
 SECTION 1 DROIT D'USER DE LA CHOSE	53
 SECTION 2 DROIT DE JOUIR DE LA CHOSE	54
 SECTION 3 DROIT DE DISPOSER DE LA CHOSE	56
 § 1. Limites au droit de céder un bien	57
 § 2. Limites au droit de conserver un bien	60
 CHAPITRE 3 Caractères de la propriété	63
 SECTION 1 CARACTÈRE ABSOLU DE LA PROPRIÉTÉ	63
 SECTION 2 CARACTÈRE EXCLUSIF DE LA PROPRIÉTÉ	64
 SECTION 3 CARACTÈRE PERPÉTUEL DE LA PROPRIÉTÉ	66
 CHAPITRE 4 Étendue de la propriété	69
 SECTION 1 DIMENSION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	69
 § 1. Délimitation du périmètre de la propriété	70
 A. Le bornage	70
 B. La clôture	72
 C. La représentation cadastrale	74
 § 2. Détermination de la hauteur et de la profondeur de la propriété	75
 A. Propriété du dessus et du dessous	75
 B. Propriété des eaux	77

SECTION 2 RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ	78
§ 1. L'abus de droit	78
§ 2. Les inconvénients anormaux de voisinage	80
A. Fondement de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage	80
B. Application de l'interdiction des inconvénients anormaux du voisinage.....	82
Titre 2 ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ	85
CHAPITRE 1 Acquisition de la propriété par titre	86
SECTION 1 LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ	86
§ 1. Principe du consensualisme	87
§ 2. Restrictions au principe du consensualisme	88
SECTION 2 LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	89
§ 1. Organisation de la publicité foncière	89
§ 2. Effets de la publicité foncière	91
CHAPITRE 2 Acquisition de la propriété par occupation	93
SECTION 1 DOMAINE D'APPLICATION DE L'OCCUPATION	93
SECTION 2 RÉGIME DE L'OCCUPATION	94
§ 1. Régime de l'occupation des choses non encore appropriées	94
§ 2. Régime de l'occupation des choses plus appropriées	95
CHAPITRE 3 Acquisition de la propriété par possession	98
SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA POSSESSION	99
§ 1. Présence de qualités	99
A. Élément matériel	100
B. Élément intentionnel	101
§ 2. Absence de vices	102
A. Vice de discontinuité	103
B. Vice de violence	103
C. Vice de clandestinité	104
D. Vice d'équivoque	104
E. Vice de mauvaise foi	104
SECTION 2 LES EFFETS JURIDIQUES DE LA POSSESSION	105
§ 1. En matière mobilière	106
A. Le principe	106

B. Les restrictions au principe	110
§ 2. En matière immobilière	112
A. Régime général de la prescription acquisitive	113
B. Situation particulière du possesseur de bonne foi	117
SECTION 3 PROTECTION DE LA POSSESSION	119
§ 1. Conditions d'ouverture des actions protectrices de la possession	120
§ 2. Régimes des actions protectrices de la possession	121
§ 3. Effets des actions protectrices de la possession	121
CHAPITRE 4 Acquisition de la propriété par accession	122
SECTION 1 ACCESSION NATURELLE	124
SECTION 2 ACCESSION ARTIFICIELLE	124
§ 1. Application des règles de l'accession artificielle aux constructions sur le terrain d'autrui	125
A. Conditions d'application de ce régime	125
B. Description de ce régime	126
§ 2. Non application des règles de l'accession artificielle aux situations d'empiètement	127
Titre 3 PREUVES DE LA PROPRIÉTÉ	129
CHAPITRE 1 Modes de preuves disponibles	132
CHAPITRE 2 Application des preuves disponibles	134
PARTIE 2 LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE	137
Titre 1 L'USUFRUIT	139
CHAPITRE 1 Notion d'usufruit	140
SECTION 1 PRÉSENTATION DE L'USUFRUIT	140
§ 1. Définition et caractères de l'usufruit	140
§ 2. Appréciations de cette présentation de l'usufruit	142
A. Appréciation juridique	142
B. Appréciation pratique	143
SECTION 2 DIFFÉRENCES AVEC LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION	144
§ 1. Notion des droits d'usage et d'habitation	144

§ 2. Comparaison des droits d'usage et d'habitation avec l'usufruit	145
CHAPITRE 2 Constitution de l'usufruit	146
SECTION 1 SOURCE DE L'USUFRUIT	146
§ 1. Usufruit légal	146
§ 2. Usufruits contractuels	147
SECTION 2 OBJET DE L'USUFRUIT	148
§ 1. Les biens consomptibles : le quasi-usufruit	148
§ 2. Les universalités	149
CHAPITRE 3 Effets de l'usufruit	150
SECTION 1 SITUATION DE L'USUFRUITIER	150
§ 1. Droits de l'usufruitier	150
A. Droit d'usage	151
B. Droit de jouissance	151
§ 2. Obligations de l'usufruitier	154
A. Obligations antérieures à son entrée en jouissance	154
B. Obligations postérieures à son entrée en jouissance	155
SECTION 2 SITUATION DU NU-PROPRIÉTAIRE	157
§ 1. Droits du nu-propriétaire	157
§ 2. Obligations du nu-propriétaire	158
CHAPITRE 4 Extinction de l'usufruit	159
SECTION 1 CAUSES D'EXTINCTION DE L'USUFRUIT	159
§ 1. Causes d'extinction liées au caractère temporaire de l'usufruit	160
§ 2. Causes d'extinction liées au caractère réel de l'usufruit ..	160
§ 3. Causes d'extinction liées à la qualification de démembrement de l'usufruit	161
§ 4. Causes d'extinction liées au caractère créateur d'obligations de l'usufruit	162
SECTION 2 CONSÉQUENCES DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT	163
§ 1. Obligation de restituer la chose	163
§ 2. Obligation de réaliser des comptes	164
TITRE 2 LES SERVITUDES	167

CHAPITRE 1 Notion de servitude	168
SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA NOTION DE SERVITUDE	169
§ 1. Pluralité de propriétaires	169
§ 2. Charge imposée au fonds servant	170
§ 3. Utilité pour le fonds dominant	171
SECTION 2 CARACTÈRES DES SERVITUDES	173
§ 1. Caractère réel	173
§ 2. Caractère accessoire	174
§ 3. Caractère perpétuel	174
§ 4. Caractère indivisible	174
SECTION 3 CLASSIFICATION DES SERVITUDES	175
§ 1. Servitudes continues et discontinues	176
§ 2. Servitudes apparentes et non apparentes	177
§ 3. Servitudes d'intérêt privé et public	178
CHAPITRE 2 Régime des servitudes	180
SECTION 1 MODES D'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES	180
§ 1. Constitution par titre	181
§ 2. Constitution par prescription	182
§ 3. Constitution par destination du père de famille	183
§ 4. Constitution en application d'une obligation légale	185
A. Les servitudes réciproques	186
B. Les servitudes unilatérales	189
SECTION 2 EXERCICE DES SERVITUDES	192
§ 1. Situation du propriétaire du fonds dominant	193
A. Étendue des droits conférés par la servitude	193
B. Évolution des droits conférés par la servitude	194
§ 2. Situation du propriétaire du fonds servant	195
§ 3. Protection judiciaire des situations	196
CHAPITRE 3 Extinction des servitudes	198
SECTION 1 IMPOSSIBILITÉ D'EXERCICE D'UNE SERVITUDE	198
SECTION 2 ABSENCE DE PLURALITÉ DE FONDS	199
§ 1. Perte de l'un des fonds	200
§ 2. Confusion	200
SECTION 3 RENONCIATION À UNE SERVITUDE	200

Table des matières

SECTION 4 NON-USAGE D'UNE SERVITUDE	201
PARTIE 3 LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE	205
Titre 1 L'INDIVISION	207
CHAPITRE 1 Notion d'indivision	208
SECTION 1 DOMAINE DE L'INDIVISION	208
SECTION 2 CARACTÈRES DE L'INDIVISION	210
CHAPITRE 2 Régime de l'indivision	213
SECTION 1 INDIVISION LÉGALE	213
§ 1. Organisation de la masse indivise	214
A. Actif de la masse	214
B. Passif de la masse	216
§ 2. Le fonctionnement de l'indivision	217
A. Les droits des coïndivisaires	217
B. La gestion de l'indivision	220
SECTION 2 INDIVISION CONVENTIONNELLE	224
§ 1. Stabilité de l'indivision conventionnelle	226
§ 2. Organisation de l'indivision conventionnelle	226
Titre 2 LA COPROPRIÉTÉ	229
CHAPITRE 1 Domaine d'application du régime légal de la copropriété	232
SECTION 1 APPLICATION OBLIGATOIRE DU RÉGIME LÉGAL DE LA COPROPRIÉTÉ	232
SECTION 2 APPLICATION FACULTATIVE DU RÉGIME LÉGAL DE LA COPROPRIÉTÉ	234
SECTION 3 APPLICATION IMPOSSIBLE DU RÉGIME LÉGAL DE LA COPROPRIÉTÉ	235
CHAPITRE 2 Régime légal de la copropriété	237
SECTION 1 L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ	237
§ 1. Le fondement : existence d'un lot de copropriété	238
A. La notion de partie commune	238
B. La notion de partie privative	241

C. La notion de lot de copropriété	241
§ 2. L'organisation collective de la copropriété	243
A. Le règlement de copropriété	243
B. La gestion de la copropriété	248
SECTION 2 LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES	261
§ 1. Les droits des copropriétaires	261
A. Droits sur les parties privatives	261
B. Droits sur les parties communes	264
C. Droits sur le lot de copropriété	266
§ 2. Les charges des copropriétaires	266
A. Répartition des charges	267
B. Recouvrement des charges	269
Titre 3 LA MITOYENNETÉ	273
CHAPITRE 1 Établissement et preuve de la mitoyenneté ..	275
SECTION 1 ÉTABLISSEMENT DE LA MITOYENNETÉ	275
§ 1. Acquisition de la mitoyenneté	276
§ 2. Extinction de la mitoyenneté	277
SECTION 2 PREUVE DE LA MITOYENNETÉ	278
CHAPITRE 2 Régime de la mitoyenneté	281
SECTION 1 DROITS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS	281
§ 1. Droit d'usage	282
§ 2. Droit d'exhaussement	282
SECTION 2 OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS	283
§ 1. Interdiction de pratiquer des ouvertures sur la clôture	283
§ 2. Obligation d'entretien et de conservation de la clôture	284
BIBLIOGRAPHIE	285
INDEX ALPHABÉTIQUE	287