

DROIT CIVIL

LES BIENS

Philippe MALAURIE

Professeur émérite à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

Laurent AYNÈS

Professeur à l'Université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

3^e édition à jour au 25 juin 2007

DEFRENOIS

TABLE DES MATIÈRES

Premières vues sur les biens.....	1
Section I. – Définitions	3
Section II. – Patrimoine	7
§ 1. – <i>Théorie classique</i>	8
I. – Le patrimoine est un ensemble.....	8
II. – Le patrimoine est lié à la personnalité.....	9
A) <i>Toute personne a un patrimoine</i>	9
B) <i>Toute personne n'a qu'un patrimoine</i>	10
C) <i>Tout patrimoine appartient à une personne</i>	12
III. – Les éléments purement personnels sont exclus du patrimoine.....	13
§ 2. – <i>Discussion</i>	15
Section III. – Évolution	15

LIVRE I LES RICHESSES

TITRE I. – MEUBLES ET IMMEUBLES ET DISTINCTIONS SECONDAIRES.....	23
Chapitre I. – Meubles et immeubles	25
Section I. – Origine et intérêts	25
§ 1. – <i>Origine historique</i>	25
I. – Droit romain.....	26
II. – Ancien droit.....	26
A) <i>Héritages et autres biens</i>	26
B) <i>Meubles et immeubles</i>	26
III. – Code civil.....	27
§ 2. – <i>Intérêts</i>	28
I. – Différence physique.....	29
A) <i>Publicité légale</i>	29
B) <i>Sûretés réelles</i>	29
C) <i>Possession</i>	30
II. – Différences de valeur.....	31
Section II. – Critère de la distinction	31
§ 1. – <i>Critère physique</i>	32
I. – Choses.....	32
II. – Droits.....	33
A) <i>Droit réel</i>	33
B) <i>Droit personnel</i>	33
C) <i>Droits incorporels</i>	34
§ 2. – <i>Retouches au critère physique</i>	35
I. – Meubles par anticipation.....	35
A) <i>Vente</i>	36
B) <i>Saisie</i>	37
II. – Immeubles par destination.....	37
III. – Subrogation réelle.....	40

Chapitre II. – Distinctions secondaires	41
§ 1. – <i>Choses consommables et non consommables</i>	42
I. – Dualisme.....	42
II. – Biens de consommation	43
§ 2. – <i>Choses fongibles et non fongibles</i>	44
I. – Définition.....	44
A) <i>Critère physique</i>	44
B) <i>Correctif volontaire</i>	45
II. – Intérêts pratiques	45
III. – Rapports entre fongibilité et consomptibilité.....	47
§ 3. – <i>Capital et revenus</i>	47
§ 4. – <i>Choses appropriées et non appropriées</i>	49
§ 5. – <i>Choses dans et hors du commerce</i>	51
§ 6. – <i>Biens privés et biens publics</i>	52

TITRE II. – BIENS CORPORELS ET PROPRIÉTÉS INCORPORELLES	55
--	----

Section I. – Nature juridique	56
§ 1. – <i>Biens incorporels</i>	57
§ 2. – <i>Propriété ou monopole d'exploitation ?</i>	58
Section II. – Variété des propriétés incorporelles	61
§ 1. – <i>Diversité</i>	62
I. – Droit à la clientèle.....	62
II. – Monopoles d'exploitation.....	64
A) <i>Signes distinctifs</i>	64
B) <i>Créations intellectuelles</i>	70
§ 2. – <i>Caractères communs</i>	79
I. – Caractères négatifs	79
II. – Caractères positifs	80

LIVRE II

DROITS SUR LES RICHESSES

Chapitre préliminaire. – Distinction entre les droits réels et les droits personnels	85
Section I. – Analyse et critiques classiques	86
§ 1. – <i>Distinction traditionnelle</i>	86
I. – Liste des droits réels	86
A) <i>Droits réels</i>	86
B) <i>Droits personnels</i>	91
II. – Caractères	92
§ 2. – <i>Critiques classiques</i>	93
A) <i>Théories personalistes</i>	93
B) <i>Théories objectives</i>	94
Section II. – Relativité de la distinction	95
§ 1. – <i>Pouvoir direct</i>	95
§ 2. – <i>Opposabilité absolue</i>	95
I. – Rapprochement.....	96
II. – Hiérarchie	97
A) <i>Droit réel</i>	97
B) <i>Obligations</i>	100

TITRE I. – LA PROPRIÉTÉ	103
Premières vues sur la propriété	105
§ 1. – <i>Fondements</i>	105

§ 2. – <i>Histoire</i>	107
I. – Droit romain	107
II. – Ancien droit et Code civil.....	107
III. – Après le Code civil.....	109
SOUS-TITRE I. – ATTRIBUTS DE LA PROPRIÉTÉ.....	115
Chapitre I. – Le droit de propriété	117
Section I. – Prerogatives du propriétaire	117
§ 1. – <i>Droits du propriétaire</i>	117
I. – Droit de disposer.....	118
II. – Droit d’user de la chose et d’en percevoir les fruits	118
§ 2. – <i>Étendue de la propriété</i>	119
I. – Dimensions spatiales.....	119
A) <i>Le dessus</i>	119
B) <i>Le dessous</i>	120
II. – Dimensions temporelles : l’accession	121
A) <i>Accession mobilière</i>	121
B) <i>Accession immobilière</i>	122
Section II. – Caractères du droit de propriété	130
§ 1. – <i>Exclusivisme</i>	130
§ 2. – <i>Caractère illimité</i>	130
§ 3. – <i>Perpétuité de la propriété et de la revendication</i>	132
A) <i>Perpétuité de l’action en revendication</i>	132
B) <i>Absence de terme extinctif</i>	134
C) <i>Restitutions</i>	134
Chapitre II. – La possession	137
§ préliminaire. – <i>Fondements</i>	137
I. – Analyses doctrinales.....	138
II. – Pragmatisme français.....	140
Section I. – Conditions	140
§ 1. – <i>Conditions d’existence</i>	140
I. – Éléments.....	140
A) <i>Corpus</i>	140
B) <i>Animus</i>	142
II. – Acquisition et conservation	143
§ 2. – <i>Vices de la possession</i>	145
I. – Violence.....	145
II. – Clandestinité	146
III. – Équivoque.....	146
§ 3. – <i>Détention précaire</i>	147
Section II. – Régime juridique	148
§ 1. – <i>Protection possessoire</i>	149
I. – Trouble.....	150
II. – Rapidité.....	151
III. – Séparation du possessoire et du pétitoire.....	151
IV. – Irrecevabilité entre contractants	153
§ 2. – <i>Effets de la possession</i>	154
I. – Présomption	154
II. – Acquisition de la propriété	155
III. – Acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi	155

Sous-Titre II. – Acquisition et preuve de la propriété	157
Chapitre I. – Acquisition de la propriété	159
Section I. – Transfert	159
Section II. – Acquisition directe	160
Sous-Section I. – Immeubles : l'usucapion.....	161
§ 1. – Règles communes aux deux usucapions.....	162
I. – Conditions.....	162
A) Possession.....	162
B) Délai.....	163
II. – Effets	165
§ 2. – Règles spéciales à l'usucapion abrégée	166
I. – Juste titre	167
II. – Bonne foi	168
Sous-Section II. – Meubles corporels : possession et occupation.....	169
§ 1. – En fait de meubles, possession vaut titre.....	169
I. – Acquisition <i>a non domino</i>	173
A) Règle générale.....	173
B) Exception	177
II. – Présomption de titre.....	180
§ 2. – Occupation.....	182
I. – Meubles non encore appropriés	182
II. – Meubles ayant cessé d'être appropriés	183
A) Trésor.....	183
B) Épaves.....	184
C) Objets abandonnés	186
Chapitre II. – Preuve de la propriété	187
§ 1. – Moyens de preuve.....	188
§ 2. – Conflits de présomptions.....	190
Sous-Titre III. – PROPRIÉTÉS SPÉCIALES	193
Premières vues sur les propriétés spéciales	195
Chapitre I. – Propriétés collectives.....	199
Section I. – Indivision ordinaire	201
§ 1. – Composition de la masse indivise	203
I. – Actif.....	203
II. – Passif.....	206
§ 2. – Gestion de l'indivision	208
I. – Maintien des principes	208
A) Jouissance.....	209
B) Précarité.....	209
C) Unanimité de gestion tempérée	210
D) Effet déclaratif.....	213
E) Règlement de comptes	213
F) Mesures de crise.....	214
II. – Régime conventionnel.....	216
§ 3. – Droits de l'indivisaire sur sa part	216
Section II. – Copropriété des immeubles bâtis	219
§ 1. – Le lot de copropriété.....	222
I. – Composition.....	222
II. – Droits et charges du copropriétaire.....	225

A) <i>Droits</i>	225
B) <i>Charges</i>	228
III. – <i>Nature juridique</i>	231
§ 2. – <i>L'organisation collective</i>	232
I. – <i>Règlement de copropriété</i>	232
II. – <i>Organes de la copropriété</i>	234
A) <i>Syndicat des copropriétaires</i>	234
B) <i>Syndic</i>	239
C) <i>Juge et autorités publiques</i>	240
Section III. – Fonds communs	241
Chapitre II. – Propriété fiduciaire	243
TITRE II. – USUFRUIT ET DROIT D'USAGE	251
Chapitre I. – Usufruit	253
Section I. – Sociologie	253
Section II. – Notion	255
§ 1. – <i>Droit temporaire</i>	255
§ 2. – <i>Droit réel</i>	256
§ 3. – <i>Démembrement</i>	258
I. – <i>Analyse classique</i>	258
II. – <i>Limites</i>	258
III. – <i>Analyse moderne</i>	259
Section III. – Domaine	260
Section IV. – Régime	263
§ 1. – <i>Constitution</i>	263
§ 2. – <i>Fonctionnement</i>	264
I. – <i>Situation de l'usufruitier</i>	264
A) <i>Droits</i>	265
B) <i>Pouvoirs</i>	265
C) <i>Obligations</i>	268
II. – <i>Situation du nu-propiétaire</i>	271
A) <i>Droits</i>	271
B) <i>Obligations</i>	272
§ 3. – <i>Extinction</i>	273
I. – <i>Causes</i>	273
II. – <i>Effets</i>	274
Chapitre II. – Usage et habitation	277
TITRE III. – SUPERFICIE	281
TITRE IV. – VOISINAGE	287
SOUS-TITRE I. – LIMITES DU VOISINAGE	289
Section I. – Bornage et clôture	289
§ 1. – <i>Bornage</i>	289
§ 2. – <i>Clôture</i>	291
I. – <i>Droit</i>	291
II. – <i>Obligation</i>	292
Section II. – Murs	292
§ 1. – <i>Mur de clôture privatif</i>	293

§ 2. – <i>Mur mitoyen</i>	294
I. – Régime.....	294
A) <i>Nature juridique</i>	294
B) <i>Droits des copropriétaires</i>	295
II. – Acquisition et perte.....	297
A) <i>Acquisition</i>	297
B) <i>Perte</i>	300
III. – Preuve.....	301
Section III. – Plantations, jours et vues	302
§ 1. – <i>Plantations</i>	302
§ 2. – <i>Jours et vues</i>	303
SOUS-TITRE II. – OBLIGATIONS DU VOISINAGE	307
Section I. – Enclave	307
§ 1. – <i>Nature juridique</i>	308
§ 2. – <i>Conditions</i>	309
§ 3. – <i>Assiette</i>	311
§ 4. – <i>Acquisition, perte et possession</i>	312
Section II. – Indivisions forcées	314
Section III. – Lotissements	317
Section IV. – Troubles de voisinage	318
§ 1. – <i>Fondements</i>	319
I. – <i>Faute</i>	319
II. – <i>Domage anormal</i>	320
III. – <i>Domaine</i>	322
§ 2. – <i>Sanctions</i>	323
TITRE V. – SERVITUDES	325
Premières vues sur les servitudes.....	327
Chapitre I. – Caractères généraux des servitudes	331
Section I. – Éléments constitutifs	331
§ 1. – <i>Un fonds</i>	331
§ 2. – <i>Des propriétés distinctes</i>	332
§ 3. – <i>Affectation d'un fonds à un autre</i>	333
I. – <i>Utilité d'un fonds</i>	334
II. – <i>Imposée au fonds, non à la personne</i>	334
III. – <i>Profiter au fonds, non à la personne</i>	335
IV. – <i>Applications</i>	335
A) <i>Chasse et pêche</i>	335
B) <i>Droit d'obtenir des prestations</i>	336
C) <i>Obligation de non-concurrence</i>	336
D) <i>Servitudes collectives</i>	337
Section II. – Caractères et nature	340
Section III. – Classifications	342
§ 1. – <i>Modes d'exercice</i>	343
A) <i>Servitudes continues et discontinues</i>	343
B) <i>Servitudes apparentes et non apparentes</i>	344
C) <i>Combinaisons</i>	344
§ 2. – <i>Sources</i>	345

Chapitre II. – Régime juridique des servitudes	347
Section I. – Modes d'acquisition	347
§ 1. – <i>Titre</i>	347
§ 2. – <i>Usucapion</i>	349
I. – Rigueur légale	349
II. – Palliatifs jurisprudentiels	351
A) <i>Usucapion</i>	351
B) <i>Preuve</i>	351
§ 3. – <i>Destination du père de famille</i>	352
I. – Domaine d'application	352
II. – État de fait	353
A) <i>Propriétaire</i>	353
B) <i>Matériellement évident</i>	353
C) <i>Antérieur à la division</i>	354
III. – Acte de séparation	355
Section II. – Exercice	355
§ 1. – <i>Étendue</i>	355
§ 2. – <i>Fixité</i>	357
I. – Rigueur légale	357
II. – Assouplissements jurisprudentiels	358
A) <i>Interprétation</i>	358
B) <i>Sanctions</i>	359
§ 3. – <i>Protection judiciaire</i>	360
I. – Action pétitoire	360
II. – Action possessoire	361
Section III. – Extinction	362
Chapitre III. – Servitudes administratives	367
INDEX	371
– des adages	371
– des articles du Code civil	373
– des principales décisions judiciaires	375
– alphabétique des matières	381