
TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----|
| ABRÉVIATIONS | V |
| INTRODUCTION | 1 |
| PARTIE PRÉLIMINAIRE LA NOTION DE BIEN | 9 |
| TITRE 1 DÉFINITION DE LA NOTION DE BIEN | 11 |
| CHAPITRE 1 Définition négative du bien | 12 |
| CHAPITRE 2 Définitions positives du bien | 17 |
| TITRE 2 DÉTERMINATION DE LA NOTION DE BIEN | 23 |
| CHAPITRE 1 Le contenant : le patrimoine | 24 |
| SECTION 1 QUALIFICATION DU PATRIMOINE | 25 |
| § 1. Universalité juridique | 25 |
| § 2. Acceptation des divisions patrimoniales | 26 |
| SECTION 2 CARACTÈRES DU PATRIMOINE | 32 |
| § 1. Théorie de l'unicité | 32 |
| § 2. Critiques de la règle de l'unicité du patrimoine | 34 |
| CHAPITRE 2 Le contenu : les différents biens | 36 |
| SECTION 1 CLASSIFICATIONS DES BIENS | 39 |

| | |
|---|-----------|
| § 1. Distinction entre biens mobiliers et biens immobiliers..... | 39 |
| A. Critère de distinction..... | 40 |
| B. Intérêt de la distinction..... | 44 |
| § 2. Classifications secondaires des biens..... | 48 |
| A. Biens appropriables et biens non appropriables..... | 49 |
| B. Biens consommables et biens non consommables..... | 51 |
| C. Biens fongibles et biens non fongibles..... | 51 |
| D. Fruits et produits..... | 52 |
| SECTION 2 CLASSIFICATIONS DES DROITS..... | 53 |
| § 1. Droits réels et droits personnels..... | 54 |
| § 2. Droits portant sur des objets corporels et droits portant sur des objets incorporels..... | 58 |
| PREMIÈRE PARTIE LA PROPRIÉTÉ..... | 61 |
| TITRE 1 NOTION DE PROPRIÉTÉ..... | 63 |
| CHAPITRE 1 Définition de la propriété..... | 64 |
| CHAPITRE 2 Composantes de la propriété..... | 69 |
| SECTION 1 DROIT D'USER DE LA CHOSE..... | 70 |
| SECTION 2 DROIT DE JOUIR DE LA CHOSE..... | 70 |
| SECTION 3 DROIT DE DISPOSER DE LA CHOSE..... | 73 |
| § 1. Limites au droit de céder un bien..... | 74 |
| § 2. Limites au droit de conserver un bien..... | 78 |
| CHAPITRE 3 Caractères de la propriété..... | 81 |
| SECTION 1 CARACTÈRE ABSOLU DE LA PROPRIÉTÉ..... | 81 |
| SECTION 2 CARACTÈRE EXCLUSIF DE LA PROPRIÉTÉ..... | 82 |
| SECTION 3 CARACTÈRE PERPÉTUEL DE LA PROPRIÉTÉ..... | 84 |
| CHAPITRE 4 Étendue de la propriété..... | 87 |
| SECTION 1 DIMENSION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ..... | 87 |
| § 1. Délimitation du périmètre de la propriété..... | 88 |
| A. Le bornage..... | 88 |
| B. La clôture..... | 91 |
| C. La représentation cadastrale..... | 93 |

| | |
|---|-----|
| § 2. Détermination de la hauteur et de la profondeur de la propriété | 93 |
| A. Propriété du dessus et du dessous | 93 |
| B. Propriété des eaux | 95 |
| SECTION 2 RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ | 97 |
| § 1. L'abus de droit | 97 |
| § 2. Les inconvénients anormaux de voisinage | 99 |
| A. Fondement de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage | 99 |
| B. Application de l'interdiction des inconvénients anormaux de voisinage | 101 |
| TITRE 2 ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ | 107 |
| CHAPITRE 1 Acquisition de la propriété par titre | 108 |
| SECTION 1 LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ | 108 |
| § 1. Principe du consensualisme | 109 |
| § 2. Restrictions au principe du consensualisme | 110 |
| SECTION 2 LA PUBLICITÉ FONCIÈRE | 111 |
| § 1. Organisation de la publicité foncière | 112 |
| § 2. Effets de la publicité foncière | 113 |
| CHAPITRE 2 Acquisition de la propriété par occupation | 116 |
| SECTION 1 DOMAINE D'APPLICATION DE L'OCCUPATION | 116 |
| SECTION 2 RÉGIME DE L'OCCUPATION | 117 |
| § 1. Régime de l'occupation des choses non encore appropriées | 117 |
| § 2. Régime de l'occupation des choses plus appropriées | 118 |
| CHAPITRE 3 Acquisition de la propriété par possession | 121 |
| SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA POSSESSION | 122 |
| § 1. Présence de qualités | 122 |
| A. Élément matériel | 123 |
| B. Élément intentionnel | 126 |
| § 2. Absence de vices | 127 |
| A. Vice de discontinuité | 127 |
| B. Vice de violence | 128 |
| C. Vice de clandestinité | 128 |

| | |
|--|-----|
| D. Vice d'équivoque | 128 |
| E. Vice de mauvaise foi | 129 |
| SECTION 2 LES EFFETS JURIDIQUES DE LA POSSESSION | 130 |
| § 1. En matière mobilière | 130 |
| A. Le principe | 131 |
| B. Les restrictions au principe | 136 |
| § 2. En matière immobilière | 138 |
| A. Régime général de la prescription acquisitive | 139 |
| B. Situation particulière du possesseur de bonne foi | 143 |
| SECTION 3 PROTECTION DE LA POSSESSION | 145 |
| CHAPITRE 4 Acquisition de la propriété par accession | 147 |
| SECTION 1 ACCESSION NATURELLE | 149 |
| SECTION 2 ACCESSION ARTIFICIELLE | 149 |
| § 1. Application des règles de l'accession artificielle aux constructions sur le terrain d'autrui | 150 |
| A. Conditions d'application de ce régime | 150 |
| B. Description de ce régime | 152 |
| § 2. Non-application des règles de l'accession artificielle aux situations d'empiètement | 153 |
| TITRE 3 PREUVES DE LA PROPRIÉTÉ | 157 |
| CHAPITRE 1 Modes de preuves disponibles | 160 |
| CHAPITRE 2 Application des preuves disponibles | 162 |
| DEUXIÈME PARTIE LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE | 165 |
| TITRE 1 L'USUFRUIT | 167 |
| CHAPITRE 1 Notion d'usufruit | 168 |
| SECTION 1 PRÉSENTATION DE L'USUFRUIT | 168 |
| § 1. Définition et caractères de l'usufruit | 168 |
| § 2. Appréciations de cette présentation de l'usufruit | 170 |
| A. Appréciation juridique | 170 |
| B. Appréciation pratique | 170 |

| | |
|--|------------|
| SECTION 2 DIFFÉRENCES AVEC LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION | 172 |
| § 1. Notion des droits d'usage et d'habitation..... | 172 |
| § 2. Comparaison des droits d'usage et d'habitation avec l'usufruit..... | 173 |
| CHAPITRE 2 Constitution de l'usufruit | 174 |
| SECTION 1 SOURCE DE L'USUFRUIT | 174 |
| § 1. Usufruit légal..... | 174 |
| § 2. Usufruits contractuels..... | 175 |
| SECTION 2 OBJET DE L'USUFRUIT | 176 |
| § 1. Les biens consommables : le quasi-usufruit..... | 176 |
| § 2. Les universalités..... | 177 |
| CHAPITRE 3 Effets de l'usufruit | 178 |
| SECTION 1 SITUATION DE L'USUFRUITIER | 178 |
| § 1. Droits de l'usufruitier..... | 178 |
| A. Droit d'usage..... | 179 |
| B. Droit de jouissance..... | 179 |
| § 2. Obligations de l'usufruitier..... | 182 |
| A. Obligations antérieures à son entrée en jouissance..... | 182 |
| B. Obligations postérieures à son entrée en jouissance..... | 184 |
| SECTION 2 SITUATION DU NU-PROPRIÉTAIRE | 186 |
| § 1. Droits du nu-proprétaire..... | 186 |
| § 2. Obligations du nu-proprétaire..... | 187 |
| CHAPITRE 4 Extinction de l'usufruit | 188 |
| SECTION 1 CAUSES D'EXTINCTION DE L'USUFRUIT | 188 |
| § 1. Causes d'extinction liées au caractère temporaire de l'usufruit..... | 189 |
| § 2. Causes d'extinction liées au caractère réel de l'usufruit..... | 189 |
| § 3. Causes d'extinction liées à la qualification de démembrement de l'usufruit..... | 190 |
| § 4. Causes d'extinction liées au caractère créateur d'obligations de l'usufruit..... | 191 |
| SECTION 2 CONSÉQUENCES DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT | 192 |
| § 1. Obligation de restituer la chose..... | 192 |
| § 2. Obligation de réaliser des comptes..... | 193 |

| | |
|--|-----|
| TITRE 2 LES SERVITUDES | 195 |
| CHAPITRE 1 Notion de servitude | 196 |
| SECTION 1 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA NOTION DE SERVITUDE | 197 |
| § 1. Pluralité de propriétaires | 197 |
| § 2. Charge imposée au fonds servant | 198 |
| § 3. Utilité pour le fonds dominant | 199 |
| SECTION 2 CARACTÈRES DES SERVITUDES | 203 |
| § 1. Caractère réel | 203 |
| § 2. Caractère accessoire | 203 |
| § 3. Caractère perpétuel | 203 |
| § 4. Caractère indivisible | 204 |
| SECTION 3 CLASSIFICATION DES SERVITUDES | 205 |
| § 1. Servitudes continues et discontinues | 205 |
| § 2. Servitudes apparentes et non apparentes | 206 |
| § 3. Servitudes d'intérêt privé et public | 207 |
| CHAPITRE 2 Régime des servitudes | 209 |
| SECTION 1 MODES D'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES | 209 |
| § 1. Constitution par titre | 210 |
| § 2. Constitution par prescription | 211 |
| § 3. Constitution par destination du père de famille | 213 |
| § 4. Constitution en application d'une obligation légale | 215 |
| A. Les servitudes réciproques | 215 |
| B. Les servitudes unilatérales | 219 |
| SECTION 2 EXERCICE DES SERVITUDES | 223 |
| § 1. Situation du propriétaire du fonds dominant | 223 |
| A. Étendue des droits conférés par la servitude | 223 |
| B. Évolution des droits conférés par la servitude | 224 |
| § 2. Situation du propriétaire du fonds servant | 225 |
| § 3. Protection judiciaire des situations | 227 |
| CHAPITRE 3 Extinction des servitudes | 229 |
| SECTION 1 IMPOSSIBILITÉ D'EXERCICE D'UNE SERVITUDE | 229 |
| SECTION 2 ABSENCE DE PLURALITÉ DE FONDS | 230 |

| | |
|---|------------|
| § 1. Perte de l'un des fonds..... | 231 |
| § 2. Confusion..... | 231 |
| SECTION 3 RENONCIATION À UNE SERVITUDE | 232 |
| SECTION 4 NON-USAGE D'UNE SERVITUDE | 233 |
| TROISIÈME PARTIE LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE | 235 |
| TITRE 1 L'INDIVISION | 237 |
| CHAPITRE 1 Notion d'indivision | 238 |
| SECTION 1 DOMAINE DE L'INDIVISION | 238 |
| SECTION 2 CARACTÈRES DE L'INDIVISION | 241 |
| CHAPITRE 2 Régime de l'indivision | 244 |
| SECTION 1 INDIVISION LÉGALE | 244 |
| § 1. Organisation de la masse indivise..... | 245 |
| A. Actif de la masse..... | 245 |
| B. Passif de la masse..... | 247 |
| § 2. Le fonctionnement de l'indivision..... | 249 |
| A. Les droits des coïndivisaires..... | 249 |
| B. La gestion de l'indivision..... | 252 |
| SECTION 2 INDIVISION CONVENTIONNELLE | 258 |
| § 1. Stabilité de l'indivision conventionnelle..... | 259 |
| § 2. Organisation de l'indivision conventionnelle..... | 259 |
| TITRE 2 LA COPROPRIÉTÉ | 261 |
| CHAPITRE 1 Domaine d'application du régime légal de la copropriété | 264 |
| SECTION 1 APPLICATION OBLIGATOIRE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ | 264 |
| SECTION 2 APPLICATION FACULTATIVE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ | 266 |
| SECTION 3 APPLICATION IMPOSSIBLE DU RÉGIME LÉgal DE LA COPROPRIÉTÉ | 268 |
| CHAPITRE 2 Régime légal de la copropriété | 270 |

| | |
|---|-----|
| SECTION 1 L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ | 270 |
| § 1. Le fondement : existence d'un lot de copropriété..... | 271 |
| A. La notion de partie commune..... | 271 |
| B. La notion de partie privative..... | 274 |
| C. La notion de lot de copropriété..... | 275 |
| § 2. L'organisation collective de la copropriété..... | 277 |
| A. Le règlement de copropriété..... | 277 |
| B. La gestion de la copropriété..... | 282 |
| SECTION 2 LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES | 298 |
| § 1. Les droits des copropriétaires..... | 298 |
| A. Droits sur les parties privatives..... | 298 |
| B. Droits sur les parties communes..... | 301 |
| C. Droits sur le lot de copropriété..... | 304 |
| § 2. Les charges des copropriétaires..... | 305 |
| A. Répartition des charges..... | 305 |
| B. Recouvrement des charges..... | 308 |
| TITRE 3 LA MITOYENNETÉ | 311 |
| CHAPITRE 1 Établissement et preuve de la mitoyenneté | 313 |
| SECTION 1 ÉTABLISSEMENT DE LA MITOYENNETÉ | 313 |
| § 1. Acquisition de la mitoyenneté..... | 313 |
| § 2. Extinction de la mitoyenneté..... | 315 |
| SECTION 2 PREUVE DE LA MITOYENNETÉ | 316 |
| CHAPITRE 2 Régime de la mitoyenneté | 319 |
| SECTION 1 DROITS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS | 319 |
| § 1. Droit d'usage..... | 319 |
| § 2. Droit d'exhaussement..... | 320 |
| SECTION 2 OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS | 321 |
| § 1. Interdiction de pratiquer des ouvertures sur la clôture..... | 321 |
| § 2. Obligation d'entretien et de conservation de la clôture..... | 322 |
| BIBLIOGRAPHIE..... | 323 |
| INDEX ALPHABÉTIQUE..... | 325 |