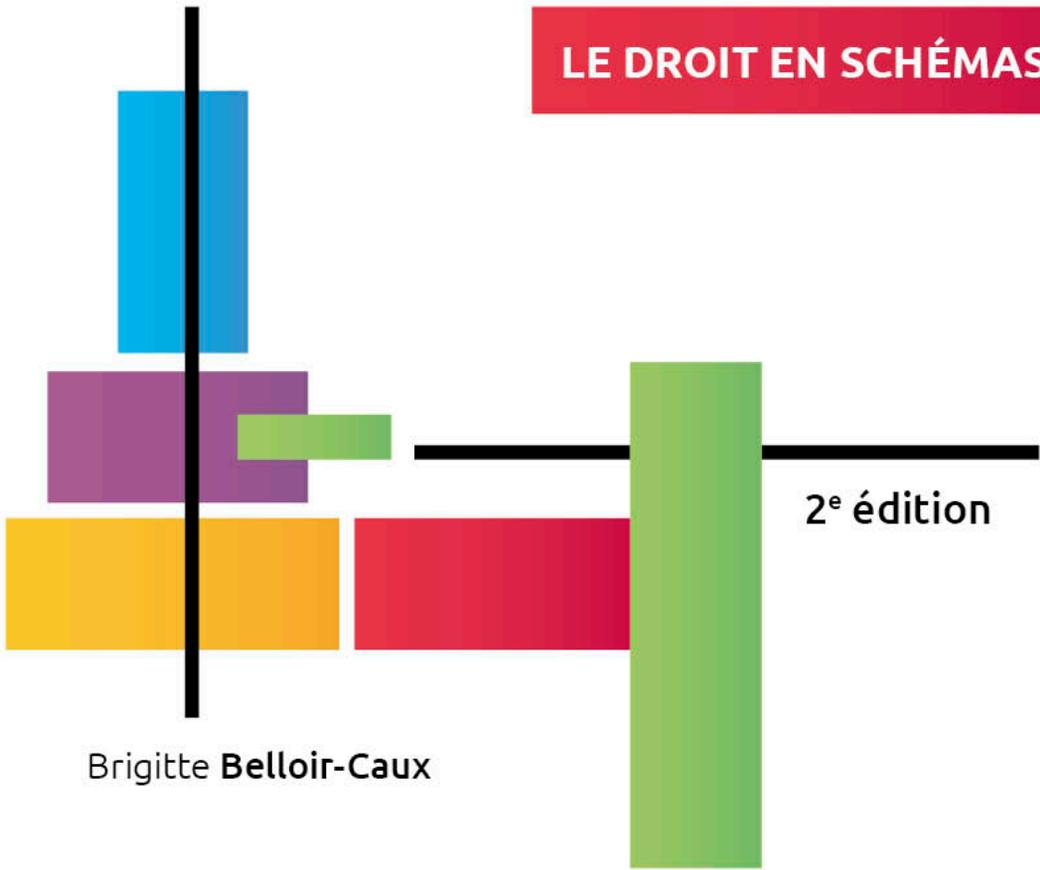


LE DROIT EN SCHÉMAS



2^e édition

Brigitte **Belloir-Caux**

Le droit des biens en schémas

ellipses

Table des matières

Liste des abréviations	3
Avant-propos	4
Introduction : Les notions fondamentales du droit des biens.....	7
I – Le patrimoine	8
§ 1 La théorie classique d'Aubry et Rau.....	8
§ 2 La théorie du patrimoine d'affectation.....	10
§ 3 L'adoption progressive de la théorie du patrimoine d'affectation	10
II – Les classifications du droit des biens	12
§ 1 Les classifications des biens	12
A) La classification essentielle : les meubles et les immeubles.....	12
1 - La liste des immeubles	12
a) <i>Les immeubles par nature</i>	14
b) <i>Les immeubles par destination</i>	16
c) <i>Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent</i>	18
2 - La liste des meubles	20
a) <i>Les meubles par leur nature</i>	20
b) <i>Les meubles par détermination de la loi</i>	20
3 - Les intérêts de la distinction meuble/ immeuble.....	22
a) <i>Une différence de nature</i>	22
b) <i>Une différence de valeur économique</i>	22
B) Les classifications secondaires	24
1 – Les biens privés et les biens publics.....	24
2 - Les choses dans le commerce et les choses hors commerce	24
3 - Les choses consommables et les choses non consommables.....	24
4 - Les choses fongibles et les choses non fongibles.....	26
5 - Les choses corporelles et les choses incorporelles.....	26
6 - Les choses frugifères et les choses productives	26
§ 2 Les classifications des droits	28
A) La distinction droit patrimonial/ droit extrapatrimonial.....	28
B) La distinction droit réel/droit personnel.....	28
1 - Le droit réel	28
a) <i>Présentation du droit réel</i>	28
b) <i>Les droits réels principaux</i>	30
c) <i>Les droits réels accessoires</i>	32
d) <i>La création de nouveaux droits réels</i>	34
2 - Le droit personnel	36
3 - L'intérêt de la distinction droit réel/droit personnel	36
a) <i>L'opposabilité des droits</i>	36
b) <i>La garantie des droits</i>	36
4 - Les critiques adressées à la distinction droit réel/droit personnel	38
a) <i>La distinction droit réel/droit personnel est fautive</i>	38
b) <i>La distinction droit réel/droit personnel est relative</i>	38

1^{ere} partie : Théorie générale de la propriété	41
Titre 1. La relation de droit : la propriété.....	42
Chapitre 1 : Les composantes du droit de propriété.....	44
I – Les prérogatives du propriétaire.....	44
§ 1 Le droit d’usage : l’ <i>usus</i>	44
§ 2 Le droit de jouissance : le <i>fructus</i>	44
§ 3 Le droit de disposer : l’ <i>abusus</i>	46
II - L’assiette du droit de propriété	48
§ 1 La propriété du sol.....	48
A) Le bornage.....	48
1 – Le bornage amiable ou judiciaire.....	48
2 – Les effets du bornage.....	50
B) La clôture.....	52
§ 2 La propriété du dessus.....	54
§ 3 La propriété du dessous.....	54
Chapitre 2 : Les caractères du droit de propriété.....	56
I – Le droit de propriété est exclusif	56
II – Le droit de propriété est perpétuel	58
III – Le droit de propriété est absolu.....	60
Chapitre 3 : Les restrictions au droit de propriété liées au voisinage ...	62
I – Les restrictions légales.....	62
§ 1 Le respect des distances.....	62
A) Les plantations.....	62
B) Les constructions.....	64
C) Les jours et les vues.....	64
§ 2 Le droit de passage pour cause d’enclave.....	66
A) Les conditions d’établissement de la servitude de passage	66
1 - L’assiette de la servitude.....	66
2 - L’exercice de la servitude.....	68
B) L’extinction de la servitude.....	68
§ 3 Les servitudes relatives à l’eau	70
A) La servitude d’écoulement des eaux.....	70
B) La servitude d’égout des toits.....	70
II – Les restrictions jurisprudentielles	72
§ 1 L’abus du droit de propriété.....	72
A) Le fondement de la théorie de l’abus du droit de propriété	72
B) La sanction de l’abus du droit de propriété.....	72

§ 2 Le trouble anormal de voisinage	74
A) L'élaboration progressive d'un régime autonome de responsabilité	74
B) La codification par la loi du 15 avril 2024.....	76
1 – L'article 1253 alinéa 1	78
2 – L'article 1253 alinéa 2.....	80
C) La sanction du trouble anormal de voisinage.....	82
Titre 2. La relation de fait : la possession	84
Chapitre 1 : La notion de possession	84
I – Les éléments constitutifs de la possession	84
§ 1 L'élément matériel	84
§ 2 L'élément intellectuel ou psychologique.....	84
II – La distinction de la possession et de la détention.....	86
III – Les qualités de la possession	88
§ 1 Le vice de discontinuité	88
§ 2 Le vice de violence	88
§ 3 Le vice de clandestinité	88
§ 4 Le vice d'équivoque.....	88
Chapitre 2 : Le régime juridique de la possession	90
I – La protection de la possession	90
§ 1 Le trouble possessoire.....	90
§ 2 La protection antérieure : les actions possessoires.....	92
A) Les différentes actions possessoires.....	92
B) Les effets de l'action possessoire.....	92
§ 3 La protection actuelle : le référé possessoire	94
II – Les fondements de la possession	96
2^e partie : Les modalités particulières de la propriété	100
Titre 1. La propriété individuelle	100
Chapitre 1 : L'acquisition de la propriété	100
I – Les modes d'acquisition originaires.....	100
§ 1 L'acquisition de la propriété par occupation	100
A) Les choses sans maître.....	102
B) Les trésors	104
§ 2 L'acquisition de la propriété par accession	106
A) L'accession immobilière	106
1 - L'accession naturelle.....	106

2 - L'accession artificielle.....	106
a) <i>Les constructions ou plantations ont été réalisées par le propriétaire sur son terrain avec les matériaux d'autrui</i>	108
b) <i>Les constructions ou plantations ont été réalisées sur le terrain d'autrui</i>	108
B) L'accession mobilière.....	110
1 - L'adjonction.....	110
2 - La spécification.....	110
3 - Le mélange.....	110
§ 3 L'acquisition de la propriété par la possession.....	112
A) L'acquisition de la propriété par la possession en matière immobilière.....	112
1 - Les conditions de la prescription.....	112
a) <i>Les conditions relatives aux parties</i>	112
b) <i>Les conditions relatives aux biens</i>	112
c) <i>Les conditions relatives à la possession</i>	112
d) <i>Les conditions relatives à la durée de la possession</i>	114
2 - Les caractères de la prescription acquisitive.....	116
a) <i>Le caractère facultatif de la prescription acquisitive</i>	116
b) <i>Le caractère rétroactif de la prescription acquisitive</i>	116
B) L'acquisition de la propriété par la possession en matière mobilière.....	118
1 – Le principe : la possession vaut titre.....	118
2 - L'exception : le meuble perdu ou volé.....	120
II – Les modes d'acquisition dérivés	122
§ 1 L'acquisition de la propriété à cause de mort.....	122
§ 2 L'acquisition de la propriété entre vifs.....	124
Chapitre 2 : La protection de la propriété	124
I – L'action en revendication	124
§ 1 La revendication de la propriété immobilière.....	124
A) Les conditions d'exercice de l'action en revendication.....	124
B) Les effets de l'action en revendication.....	124
1 - Les obligations incombant au possesseur.....	124
2 - Les obligations incombant au propriétaire.....	126
C) L'autorité du jugement.....	126
§ 2 La revendication de la propriété mobilière.....	128
II – La preuve de la propriété	130
§ 1 La preuve de la propriété mobilière.....	130
§ 2 La preuve de la propriété immobilière.....	130
A) Les modes de preuve admissibles.....	130
1 - La prescription acquisitive.....	130
2 – Le titre.....	130
3 - Les indices.....	130
B) Les conflits entre les différents modes de preuve.....	132
1 - Le conflit entre le titre et la possession.....	132
2 - Le conflit entre titres.....	132
3 - Le conflit entre deux possessions.....	132
4 – Le conflit entre possession et indices.....	132

Titre 2. La propriété collective..... 134

Chapitre 1 : L'indivision..... 136

I – Le régime légal de l'indivision..... 136

§ 1 Les sources de l'indivision 136

§ 2 Le principe de la précarité de l'indivision 138

§ 3 Les droits des indivisaires 140

A) La jouissance des biens indivis 140

B) Les droits des indivisaires sur leur quote-part indivise..... 142

C) Les pouvoirs des indivisaires sur les biens indivis 144

§ 3 La situation des créanciers 146

A) Les créanciers de l'indivision 146

B) Les créanciers personnels des indivisaires 146

II - Le régime conventionnel de l'indivision 148

§ 1 L'organisation de l'indivision conventionnelle 148

§ 2 La gérance de l'indivision 148

§ 3 La situation des créanciers de l'indivision 148

Chapitre 2 : Les propriétés collectives spéciales 150

I – La mitoyenneté 150

§ 1 L'acquisition de la mitoyenneté 152

A) L'acquisition par convention 152

B) L'acquisition résultant de la cession forcée 152

C) L'acquisition par prescription acquisitive..... 152

§ 2 Les droits et obligations résultant de la mitoyenneté 154

A) Les droits 154

B) Les obligations..... 154

§ 3 Les preuves de la mitoyenneté 156

§ 4 L'extinction de la mitoyenneté 156

II – La copropriété des immeubles bâtis 158

§ 1 La spécificité de la copropriété des immeubles bâtis 158

A) Le champ d'application du statut de la copropriété..... 158

B) L'existence de parties communes et privatives..... 160

C) Le lot de copropriété 162

§ 2 Les documents de la copropriété..... 164

A) Le règlement de copropriété..... 164

B) L'état descriptif de division 166

§ 3 Les droits et obligations du copropriétaire 168

A) Les droits du copropriétaire 168

1 - Sur les parties privatives..... 168

2 - Sur les parties communes 168

B) Les obligations du copropriétaire 170

1 - La répartition des charges communes 170

2 - La modification de la répartition des charges.....	170
§ 4 Les organes de la copropriété	172
A) Le syndicat.....	172
B) L'assemblée générale des copropriétaires.....	174
8- L'organisation de l'assemblée générale	174
1 - La tenue de l'assemblée générale	174
2 - Les pouvoirs de l'assemblée générale.....	176
a) <i>Le régime général</i>	176
b) <i>Le régime spécial des petites copropriétés</i>	178
3 - Les recours contre les décisions de l'assemblée générale	180
C) Le syndic	182
1 - La nomination et la cessation des fonctions du syndic.....	182
2 - La mission du syndic	182
3 - La mise en jeu de la responsabilité du syndic.....	182
D) Le conseil syndical	184
1 - La composition du conseil syndical	184
2 - Le rôle du conseil syndical	184
3 - La mise en jeu de la responsabilité des membres du conseil syndical.....	184

Titre 3. La propriété démembrée..... 186

Chapitre 1 : Les servitudes 188

I – La notion de servitude 188

§ 1 Les éléments constitutifs de la servitude.....	188
A) Une charge réelle entre deux fonds	188
B) La pluralité de propriétaires	188
C) Une charge imposée pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds.....	190
§ 2 Les caractères de la servitude.....	192
A) La servitude a un caractère réel.....	192
B) La servitude est immobilière	192
C) La servitude est perpétuelle	192
D) La servitude est indivisible	192
E) La servitude a un caractère accessoire.....	192
§ 3 La classification des servitudes.....	194
A) La classification en fonction du mode d'établissement.....	194
B) La classification en fonction du mode d'exercice de la servitude	196
C) La classification en fonction de l'intérêt que sert la servitude	198

II – Le régime juridique des servitudes 200

§ 1 L'exercice des servitudes	200
A) La situation du propriétaire du fonds dominant	200
B) La situation du propriétaire du fonds servant	202
§ 2 L'extinction des servitudes	204
A) L'exercice impossible de la servitude.....	204
B) Le non-usage trentenaire	206
C) La renonciation à une servitude	206

D) La confusion	206
E) La perte de l'un des deux fonds	206

Chapitre 2 : L'usufruit.....208

I – La constitution de l'usufruit	208
§ 1 L'objet de l'usufruit	208
§ 2 Les sources de l'usufruit.....	210
A) L'usufruit légal.....	210
B) L'usufruit constitué par la volonté de l'homme	210
C) L'usufruit acquis par prescription	210
II – Le régime juridique de l'usufruit.....	212
§ 1 La situation de l'usufruitier	212
A) Les droits de l'usufruitier.....	212
1 – Le droit d'usage.....	212
2 – Le droit de jouissance	212
3 - L'exercice d'actions en justice	214
4 - L'aliénation de l'usufruit	214
B) Les obligations de l'usufruitier	216
1 – Lors de l'entrée en jouissance.....	216
2 – Pendant l'usufruit.....	216
§ 2 La situation du nu-propiétaire.....	216
A) Les droits du nu-propiétaire.....	218
B) Les obligations du nu-propiétaire	218
§ 3 La vente du bien grevé d'usufruit.....	220
III - L'extinction de l'usufruit	222
§ 1 Les causes d'extinction de l'usufruit	222
§ 2 Les effets de l'extinction de l'usufruit.....	224
IV – Les droits voisins de l'usufruit.....	226
§ 1 Les droits d'usage et d'habitation.....	226
A) L'établissement des droits d'usage et d'habitation.....	226
B) Le régime des droits d'usage et d'habitation.....	226
1 – Les caractères des droits d'usage et d'habitation.....	226
2 – Les droits et obligations de l'usager.....	228
C) L'extinction du droit d'usage et d'habitation.....	228
§ 2 Le droit de superficie et la propriété en volumes.....	230
A) Le droit de superficie.....	230
1 – La nature juridique du droit de superficie.....	230
2 – L'établissement du droit de superficie.....	232
3 – L'exercice du droit de superficie.....	232
B) La propriété en volumes.....	234