
Coutumes et coutumiers

**Histoire comparative des droits
des pays romands
du XIII^e à la fin du XVI^e siècle**

par

Jean-François Poudret

Professeur honoraire de l'Université de Lausanne

**Partie V :
Les biens**



Staempfli Editions SA Berne · 2006

Table des matières

Introduction	V
Bibliographie	VII
I. La pleine propriété: meubles et alleux	1
1. Définition des meubles et droit de propriété mobilière.....	2
1.1 Distinction entre meubles et immeubles.....	2
1.2 La revendication des meubles.....	5
1.3 La protection de l'acquéreur d'une chose volée	7
1.4 Le sort des biens trouvés (trésor)	11
2. Les alleux	13
2.1 Nature et dénaturation de l'alleu.....	13
2.2 Origine et diffusion de l'allodialité	17
2.3 La libre disposition des alleux.....	25
2.4 Alleu et justice foncière	28
II. Féodalité ou domaine divisé en pays romands	31
1. Apparition et diffusion des fiefs.....	31
2. Diversité de la terminologie ou des types de fief ?.....	42
3. L'objet du fief	49
4. Le domaine divisé.....	52
5. Qualification et portée du domaine direct.....	57
III. Le fief stricto sensu	61
1. La condition du vassal.....	61
2. Hommage et fidélité	67
3. Reconnaissance et investiture	78
4. Devoirs vassaliques.....	81
5. Aliénation entre vifs, retrait et lods.....	86
6. Transmission à cause de mort.....	97
7. Commise et résignation.....	100
IV. Les divers types de censives	107
1. Formulaire de l'accensement et qualification du tenancier	108
2. Concession temporaire, viagère ou héréditaire ?.....	119
3. L'entrage	123
4. Le cens	127
4.1 Cens pécuniaire	128
4.2 Cens fixe en nature.....	135
4.3 Cens en nature proportionnel à la récolte (champart ou terrage).....	138
4.4 Services et charges accessoires	144
5. Le recouvrement du cens.....	156
6. Hommage et reconnaissance	172
7. Le pouvoir de disposer entre vifs.....	185

8.	Lods, plait ou reprise entre vifs et à cause de mort.....	198
9.	Droit de prélation ou de retrait seigneurial.....	222
10.	Les causes d'extinction de la concession.....	229
10.1	Avénement du terme et déshérence.....	230
10.2	Cession du domaine utile au seigneur direct ou l'inverse.....	233
10.3	Déguerpissement ou résignation.....	235
10.4	Commise pour transfert non autorisé ou lods non payé.....	241
10.5	Acquisition en mainmorte.....	247
10.6	Autres cas de commise.....	251
V.	La tenure servile.....	255
1.	La parenté entre tenure roturière et servile.....	255
2.	Condition réelle ou personnelle ?.....	259
3.	Le droit de disposer entre vifs.....	267
4.	La transmission à cause de mort.....	272
5.	Affranchissement de la tenure et déréliction.....	274
VI.	Acquisition par prescription.....	279
1.	Le délai d'an et jour et les prescriptions de courte durée.....	279
2.	La prescription décennale.....	286
3.	La prescription trentenaire.....	289
4.	Prescription de plus de trente ans ou immémoriale.....	300
5.	L'imprescriptibilité.....	305
VII.	Acquisition à titre dérivé.....	311
1.	Forme et publicité du titre d'acquisition.....	311
2.	Droits de préemption et de rachat conventionnels.....	318
2.1	Prélation ou préemption.....	318
2.2	Droits de réméré.....	322
3.	La <i>contradictio cartae</i>	336
4.	De la tradition symbolique au constitut possessoire.....	339
VIII.	La garantie du chef d'éviction.....	357
1.	L'évolution du formulaire de la garantie.....	358
2.	Quelques cas d'éviction.....	366
3.	Le champ d'application de la garantie.....	369
4.	Sûretés réelles.....	372
5.	Sûretés personnelles.....	376
6.	Approbation et garantie seigneuriale.....	382
7.	La garantie envers des personnes déterminées.....	386
8.	La garantie en justice.....	388
9.	Exclusion ou limitation de la garantie.....	401
10.	Caractère coutumier et origine de la garantie ?.....	403

IX.	Propriété et possession des immeubles	407
1.	L'étendue horizontale et verticale de la propriété immobilière	407
2.	Propriété indivise ou copropriété ?	414
3.	La revendication immobilière	415
4.	Les rapports de voisinage	418
4.1	Mitoyenneté	418
4.2	Jours et vues	422
4.3	Empiètements	425
4.4	Ecoulement des eaux	426
4.5	Droit de passage	429
4.6	Travaux sur les fonds voisins	433
4.7	Plantations	435
4.8	Appréciation générale	436
5.	Possession et saisine	437
5.1	Possession ou saisine?	438
5.2	Les diverses catégories de possession selon le commentateur du Plaict Général de Lausanne	441
5.3	Les titulaires de la saisine	451
5.4	L'objet de la saisine	454
6.	Protection possessoire	462
6.1	Aperçu de la réglementation romano-canonique	462
6.2	<i>Spoliatus ante omnia restituendus</i>	464
6.3	Action de spoliation ou réintégration?	470
6.4	Cessation de trouble et séquestre	488
6.5	Contradiction et inhibition	499
6.6	Conclusions	502
X.	Droits sur le fonds d'autrui	505
1.	Les principaux droits d'usage	505
2.	Les servitudes volontaires	521
3.	Usufruit et droit d'habitation	530
3.1	Constitution	531
3.2	Acceptation et sûretés	532
3.3	Droits et devoirs de l'usufruitier	537
3.4	Vente ou cession de l'usufruit	540
3.5	Extinction de l'usufruit	543
3.6	Le droit d'habitation	544
XI.	Les rentes foncières ou constituées	547
1.	Définition, apparition et diffusion dans nos sources	547
2.	L'objet de la rente	553
3.	Rapports entre la rente et l'immeuble grevé	558
4.	De la responsabilité <i>propter rem</i> à l'engagement personnel	567
5.	Le rachat de la rente	576
6.	L'aliénation de la rente	582
7.	Le recouvrement des redevances arriérées	584

8.	Nature des rentes et compatibilité avec la prohibition canonique de l'usure	591
XII.	Les sûretés réelles, mobilières et immobilières	595
1.	Le gage mobilier et le crédit forcé	596
2.	Apparition, terminologie et objet des sûretés immobilières..	606
3.	Constitution du gage et publicité	611
4.	Le gage de substance ou de propriété	614
5.	Le gage de jouissance	618
5.1	Caractéristiques	618
5.2	Le sort des fruits et des charges du bien engagé	627
5.3	Le pouvoir de disposition du constituant et du gagiste pendant la durée de l'engagement.....	636
5.4	Les droits du constituant et du gagiste	640
6.	L'assignat, gage sans dépossession	644
6.1	Définition, apparition et fonction	644
6.2	Droits et obligations du constituant.....	651
6.3	Pouvoir de disposition du gagiste avant l'échéance	658
6.4	Droits du gagiste à l'échéance	659
7.	De l'obligation spéciale à l'obligation générale.....	670
8.	Droit de suite et droit de préférence	679
9.	Conclusion.....	692