

TRAITÉ DE DROIT CIVIL

Sous la direction de Jacques Ghestin

Les biens

Jean-Louis Bergel

Professeur à l'Université Paul Cézanne
d'Aix-Marseille III

Marc Bruschi

Professeur à l'Université Paul Cézanne
d'Aix-Marseille III

Sylvie Cimamonti

Professeur à l'Université Paul Cézanne
d'Aix-Marseille III

2^e édition

L.G.D.J

lextenso éditions

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE — DROIT DES BIENS ET THÉORIE

DU PATRIMOINE.....	1
1. — Définition des biens.....	1
2. — Biens et patrimoine	3
3. — Patrimoine et droits et obligations à caractère patrimonial	4
4. — Patrimoine et personnalité de son titulaire.....	4
5. — Les patrimoines d'affectation.....	5
6. — La théorie du patrimoine d'affectation	5
7. — Les applications du patrimoine d'affectation en droit positif.....	5
8. — Droit du patrimoine et droit des biens	8

SECTION 1. — LA DISTINCTION DES MEUBLES

ET DES IMMEUBLES	10
9. — Différences de nature	10
10. — Origines de la distinction.....	10
11. — Évolution de la distinction	11
12. — Différences de régime	12
§ 1. — LA CATÉGORIE LIMITATIVE : LES IMMEUBLES	15
13. — Article 517 du Code civil.....	15
A. — <i>Les immeubles par nature</i>	16
14. — Articles 518 à 523 du Code civil.....	16
B. — <i>Les immeubles par destination</i>	17
15. — Articles 524 et 525 du Code civil.....	17
1° — Les conditions de l'immobilisation par destination ..	18
16. — Double condition	18
2° — Les modalités de l'immobilisation par destination	19
17. — Double modalité	19
18. — Première modalité. L'affectation.....	19

19. — Seconde modalité. L'attache à perpétuelle demeure.....	21
3° — Les limites de l'immobilisation par destination	24
20. — Subsistance du bien dans sa nature mobilière	24
C. — <i>Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent</i>	25
21. — Article 526 du Code civil.....	25
22. — Les droits immobiliers	27
23. — Les actions immobilières	28
§ 2. — La catégorie résiduelle : les meubles	29
24. — Article 527 du Code civil.....	29
A. — <i>Les meubles par nature</i>	29
25. — Article 528 du Code civil.....	29
26. — Les animaux	30
27. — Les corps (meubles corporels).....	31
B. — <i>Les meubles par anticipation</i>	32
28. — Création prétorienne.....	32
29. — Nature juridique.....	32
30. — Régime juridique.....	33
C. — <i>Les meubles par détermination de la loi : (meubles incorporels)</i>	34
31. — Article 529 du Code civil.....	34
32. — Droits et actions mobiliers	34
33. — Parts d'intérêts et actions de sociétés.....	35
SECTION 2. — LA DISTINCTION DES DROITS	36
34. — Droits réels et personnels.....	36
§ 1. — Le droit réel (distinction des droits réels et personnels)	36
35. — Remise en cause de la distinction	36
A. — <i>La distinction classique</i>	37
36. — Différence de nature.....	37
37. — Différence de régime.....	37
B. — <i>Les controverses doctrinales</i>	39
38. — Les théories	39
39. — La théorie de Planiol.....	39
40. — Exposé	39
41. — Discussion	40
42. — La théorie de Ginossar.....	41
43. — Exposé	41
44. — Discussion.....	42
§ 2. — Les droits réels (classification des droits réels principaux et accessoires)	45
45. — Modalités d'existence des droits réels.....	45
46. — Les droits réels principaux.....	45
47. — Le droit de propriété	45
48. — Les démembrements de la propriété.....	46

49. — Les droits réels accessoires — Nature	47
50. — Régime.....	47
§ 3. — <i>DROITS RÉELS ET DROIT DES BIENS</i>	48
51. — Problématique du droit des biens.....	48
52. — Plan de l'ouvrage	49

PREMIÈRE PARTIE

LES ENSEMBLES DE DROITS DIFFÉRENTS

53. — Liberté de création ou limitation légale des droits réels ?	51
54. — Plan de l'exposé	53

TITRE I

LA RÉUNION DES DROITS SUR UNE SEULE TÊTE :

LA PROPRIÉTÉ

55. — Théorie générale de la propriété et de la possession, propriété immobilière et propriété mobilière	55
--	----

SOUS-TITRE I — THÉORIE GÉNÉRALE DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA POSSESSION

56. — Droit et fait en droit des biens	57
57. — Distinction de la propriété et de la possession	58
58. — Coïncidence de la propriété et de la possession	59

CHAPITRE I — LA PROPRIÉTÉ.....

59. — Le mythe classique de la propriété individuelle.....	61
60. — Analyse sociologique de la propriété individuelle.....	62
61. — Analyse économique de la propriété individuelle.....	64

SECTION 1. — LES DIVERSES CONCEPTIONS

DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	65
62. — La conception française classique	65
§ 1. — <i>L'histoire de la propriété</i>	66
63. — L'Antiquité.....	66
64. — La propriété médiévale	68
65. — La propriété après la Renaissance	70
66. — La propriété dans le Code civil	71
67. — L'évolution de la propriété depuis le Code civil	72
§ 2. — <i>Le droit comparé de la propriété</i>	75
68. — Le modèle continental européen.....	75
69. — Les systèmes de type socialiste et leurs évolutions.....	77
70. — Les droits anglo-saxons.....	79
71. — Les droits traditionnels.....	81

§ 3. — La problématique de la propriété	82
72. — Les « modèles » de propriété.....	82
73. — Les controverses dans l'Histoire ancienne.....	83
74. — Les débats de l'époque moderne	83
75. — Thèse naturaliste et thèse volontariste.....	84
76. — Les doctrines chrétiennes.....	86
77. — La doctrine de « la fonction sociale »	86
78. — L'analyse fonctionnelle de la propriété	87

SECTION 2. — LA DÉFINITION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

EN DROIT FRANÇAIS	88
79. — Délimitation du sujet et division	88
§ 1. — La structure du droit de propriété	90
80. — Les attributs du droit de propriété.....	90
A. — <i>Le droit d'user et de jouir de la chose</i>	91
81. — Le droit d'user de la chose	91
81 bis. — La question du droit à l'image des biens.....	92
82. — Le droit de jouir de la chose	93
82 bis. — La distinction des fruits et des produits.....	94
B. — <i>Le droit de disposer de la chose</i>	96
83. — Le caractère essentiel du pouvoir de libre disposition	96
84. — Diversité des modes de disposition	97
85. — La question de la propriété inaliénable	98
86. — Inaliénabilité conventionnelle	99
87. — Conditions de validité et effets de la clause d'inaliénabilité.....	100
88. — Mainlevée de la clause d'inaliénabilité	102
89. — Inaliénabilité judiciaire.....	104
90. — Inaliénabilité obligatoire	104
91. — Inaliénabilité facultative.....	105
§ 2. — Les caractères du droit de propriété	106
92. — La doctrine libérale du XIX ^e siècle.....	106
A. — <i>L'absolutisme du droit de propriété</i>	106
93. — L'absolutisme de la propriété dans le Code civil	106
94. — L'absolutisme de la propriété en droit contemporain	107
B. — <i>L'exclusivité du droit de propriété</i>	109
95. — Le caractère exclusif du droit de propriété	109
96. — Les limites au monopole du propriétaire	110
C. — <i>La perpétuité du droit de propriété</i>	111
97. — Le caractère perpétuel du droit de propriété	111
98. — L'imprescriptibilité du droit de propriété	113
99. — La perte de la propriété.....	115
100. — La question des propriétés temporaires.....	116
§ 3. — La nature du droit de propriété	117
101. — L'unité de la propriété.....	117

102. — La propriété, droit subjectif	119
103. — La propriété, droit réel	120
SECTION 3. — LES RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ	121
104. — Diversité des limitations de la propriété	121
§ 1. — Les limitations générales d'origine prétorienne	123
105. — Obligations générales de voisinage et responsabilité du propriétaire	123
<i>A. — L'abus du droit de propriété</i>	<i>123</i>
106. — La théorie de l'abus du droit de propriété	123
107. — Consécration de la théorie de l'abus du droit de propriété en jurisprudence.....	124
108. — Conditions de l'abus de droit	125
<i>B. — Les inconvénients anormaux de voisinage</i>	<i>126</i>
109. — Principe et fondement	126
110. — Consécration jurisprudentielle.....	128
111. — Conditions de la responsabilité des troubles anormaux de voisinage	130
112. — La réparation du préjudice	134
113. — Le problème de la pré-occupation.....	135
§ 2. — Les limitations spéciales d'origine légale et réglementaire	136
114. — Pouvoir d'édicter des restrictions du droit de propriété	136
<i>A. — Les restrictions de droit privé</i>	<i>138</i>
115. — Diversité des restrictions de droit privé	138
116. — Les restrictions établies dans l'intérêt des voisins.....	138
117. — Les restrictions établies pour la protection des locataires	139
<i>B. — Les restrictions de droit public</i>	<i>140</i>
118. — Diversité des restrictions de droit public.....	140
119. — Les simples limitations publiques de propriété privée	140
120. — Les modes d'appropriation publique des biens privés.....	143
CHAPITRE II — LA POSSESSION	147
121. — Esquisse de définition	147
SECTION 1. — LES FONDEMENTS DE LA POSSESSION	149
122. — Fondements historiques.....	149
§ 1. — Les controverses doctrinales	150
123. — Les fondements philosophiques.....	150
124. — La doctrine de Savigny.....	151
125. — La théorie de Ihering.....	152
§ 2. — La conciliation des théories en présence	153
126. — Le droit comparé.....	153
127. — Le rapprochement des conceptions.....	154

§ 3. — <i>Nature et fondements de la possession</i>	155
128. — Les fondements juridiques de la possession	155
129. — La nature juridique de la possession	157
130. — Le domaine de la possession	158
SECTION 2. — LA NOTION DE POSSESSION	159
131. — La possession utile	159
§ 1. — <i>Les éléments constitutifs de la possession</i>	160
132. — La conception française	160
A. — <i>La réunion des éléments constitutifs de la possession</i>	160
1° — L'élément matériel	160
133. — L'exercice d'un droit	160
133-1. — La possession des biens incorporels ?	161
134. — L'exercice <i>corpore alieno</i>	163
2° — L'élément intentionnel	163
135. — Nécessité de l' <i>animus</i>	163
136. — Volonté et intention	165
137. — Preuve de l'élément intentionnel	165
B. — <i>La dissociation des éléments de la possession</i>	167
138. — Association ou dissociation du <i>corpus</i> et de l' <i>animus</i>	167
139. — Perte de la possession	168
140. — La notion de détention précaire	168
141. — Le régime de la détention précaire	169
§ 2. — <i>Qualités et vices de la possession</i>	171
142. — Possession de bonne ou de mauvaise foi, utile ou viciée	171
143. — Possession continue et vice de discontinuité	173
144. — Possession « paisible » et vice de violence	174
145. — Possession « publique » et vice de clandestinité	175
146. — Possession « non équivoque » et vice d'équivoque	175
SECTION 3. — LES FONCTIONS DE LA POSSESSION	176
147. — Sources historiques des effets de la possession	176
§ 1. — <i>La fonction probatoire de la possession</i>	177
148. — La présomption de droit	177
149. — La présomption de titre	178
§ 2. — <i>La fonction acquisitive de la possession</i>	179
150. — L'acquisition des droits	179
151. — L'acquisition des fruits	181
152. — Conditions et limites de l'acquisition des fruits	182
SOUS-TITRE II — PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE	
153. — Spécificités respectives de la propriété immobilière et de la propriété mobilière	185

CHAPITRE I — LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE.....	187
154. — Spécificités de la propriété immobilière.....	187
155. — Contenu du droit de la propriété immobilière	189
SECTION 1. — LA DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ	
IMMOBILIÈRE	190
156. — La délimitation matérielle de l'immeuble.....	190
§ 1. — La délimitation de la surface	193
157. — Généralités.....	193
<i>A. — Le bornage</i>	<i>193</i>
158. — Définition.....	193
159. — Le droit au bornage.....	194
160. — L'action en bornage.....	195
<i>B. — La représentation cadastrale</i>	<i>197</i>
161. — Définition du cadastre	197
162. — Fonctions et portée du cadastre	198
<i>C. — La clôture</i>	<i>198</i>
163. — <i>Ratio legis</i>	198
1° — Le droit de se clore	199
164. — La faculté légale.....	199
165. — Limites du droit de se clore.....	200
2° — La clôture forcée	201
166. — L'obligation de se clore	201
167. — Conditions et modalités de la clôture forcée	202
§ 2. — La propriété du dessus et du dessous	203
168. — Généralités.....	203
<i>A. — La propriété du dessus</i>	<i>204</i>
169. — Consistance.....	204
170. — Limites.....	205
<i>B. — La propriété du dessous</i>	<i>206</i>
171. — Droits du propriétaire sur le sous-sol	206
172. — Les restrictions de la propriété du sous-sol	207
172-1. — Les fouilles et vestiges archéologiques	208
173. — Mines et carrières.....	208
§ 3. — La propriété des eaux	209
174. — Problématique des droits sur les eaux.....	209
<i>A. — Les eaux du domaine public</i>	<i>211</i>
175. — Les cours d'eau et lacs domaniaux	211
176. — Les exigences de la production d'énergie hydro-électrique	213
<i>B. — Les eaux non domaniales</i>	<i>213</i>
177. — Distinctions.....	213
1° — Les eaux susceptibles d'appropriation privée	213
178. — Les eaux pluviales.....	213
179. — Les eaux de source.....	214

180. — Les étangs et lacs	216
2° — Les cours d'eau non domaniaux	217
181. — Les droits des riverains	217
182. — La propriété du lit	217
183. — Le droit d'usage des eaux	218
C. — <i>Les cours d'eau mixtes</i>	220
183-1. — Intérêt général et droits privés = une catégorie hybride	220
SECTION 2. — L'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE .	220
184. — Divers modes d'acquisition de la propriété immobilière	220
§ 1. — <i>L'accession immobilière</i>	222
185. — Fondement	222
A. — <i>L'accession naturelle</i>	223
186. — Divers cas d'accession naturelle	223
187. — Les accroissements le long des cours d'eau	224
B. — <i>L'accession artificielle</i>	225
188. — La double présomption d'accession	225
1° — Constructions et plantations par le propriétaire avec les matériaux d'autrui	227
189. — Acquisition de la propriété des plantations, constructions et ouvrages	227
190. — Indemnisation du propriétaire initial des plants et matériaux 2° — Constructions et plantations sur le terrain d'autrui .	228
191. — Problématique et principes	228
192. — Sort des plantations et constructions selon la bonne ou la mauvaise foi de leur auteur	229
193. — L'indemnisation du constructeur	232
194. — Cadre général	233
195. — Personnes soumises à l'article 555 du Code civil	234
196. — Ouvrages soumis à l'article 555 du Code civil	235
197. — Incidences des conventions entre propriétaire et constructeur sur l'application de l'article 555 du Code civil	236
§ 2. — <i>L'usucapion</i>	237
198. — Problématique	237
A. — <i>Régime général de la prescription acquisitive</i>	240
199. — Conditions générales et durée	240
200. — Computation du délai de prescription	242
201. — Suspension de la prescription	243
202. — Interruption de la prescription	246
203. — La jonction des possessions	249
204. — Mise en œuvre de l'usucapion	250
205. — Rétroactivité de l'acquisition par prescription	252
206. — La renonciation à la prescription	253
B. — <i>Conditions spécifiques de la prescription abrégée</i>	254
207. — Mécanisme et fondement de la prescription abrégée	254

208. — Le juste titre	257
209. — La bonne foi	259
§ 3. — L'acquisition de la propriété par titre	260
210. — Le principe de liberté d'acquisition de la propriété.....	260
A. — <i>Le transfert de propriété entre les parties</i>	262
211. — Le principe du transfert de propriété <i>solo consensu</i>	262
212. — Les restrictions au principe du transfert immédiat de propriété.	263
B. — <i>L'opposabilité du transfert de propriété aux tiers</i>	264
213. — Problématique de la publicité foncière.....	264
214. — Publicité foncière et opposabilité du transfert de propriété.....	266
CHAPITRE II — LA PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE	267
215. — Généralités	267
216. — Plan	268
SECTION 1. — LES MODES SPÉCIFIQUES D'ATTRIBUTION	
DE LA PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE	268
217. — Plan	268
SOUS-SECTION 1. — La possession	268
§ 1. — <i>Le principe selon lequel, « en fait de meubles, possession vaut titre »</i>	268
218. — Originalité du principe.....	268
219. — Origine et fondements du principe	269
A. — <i>Les conditions d'application du principe selon lequel la possession vaut titre</i>	270
1) En fait de meuble	270
220. — Les meubles corporels soumis au principe de l'article 2276 du Code civil	270
221. — Exclusion des meubles incorporels.....	271
222. — Exclusion de certains meubles corporels	272
2) La possession du meuble	273
223. — Caractères de la possession.....	273
224. — Une possession réelle et à titre de propriétaire.....	273
225. — Une possession utile.....	274
226. — Une possession de bonne foi	275
B. — <i>Les effets du principe selon lequel la possession vaut titre</i> .	277
227. — Deux effets dans une seule règle.....	277
1) Le principe selon lequel la possession vaut titre fonctionnant comme règle de preuve	277
228. — La possession, mode de résolution d'un conflit de propriétés sur un même meuble.....	277
2) Le principe selon lequel la possession vaut titre fonctionnant comme règle de fond	277
229. — La possession, mode d'acquisition de la propriété d'un meuble	277
230. — Nécessité d'une acquisition par le possesseur	278

231. — Opposabilité aux tiers de la possession.....	278
§ 2. — Les restrictions au principe selon lequel, en fait de meuble, possession vaut titre	279
232. — L'article 2279, al. 2 du Code civil.....	279
A. — <i>La revendication du meuble perdu ou volé</i>	<i>279</i>
233. — Notions de perte et de vol	279
234. — Régime de l'action en revendication.....	280
B. — <i>Les recours du possesseur évincé</i>	<i>280</i>
235. — Action en responsabilité du possesseur.....	280
SOUS-SECTION 2. — L'occupation	281
236. — Définition de l'occupation.....	281
237. — Meubles sans maître et meubles abandonnés.....	281
238. — Preuve de l'abandon du bien	282
239. — Trésor et invention	283
SECTION 2. — LE MODE CONCURRENT D'ATTRIBUTION DE LA PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE	284
240. — L'accession mobilière dans le Code civil.....	284
241. — Indemnisation du propriétaire évincé.....	285
TITRE II	
LA RÉPARTITION DES DROITS ENTRE DIVERS TITULAIRES : LES DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ	
242. — Démembrement et dissociation de la propriété.....	287
SOUS-TITRE I — DROITS DE JOUISSANCE ET DROITS DE SUPER- FICIE	
243. — L'objet des droits.....	289
CHAPITRE I — LES DROITS DE JOUISSANCE.....	291
244. — Généralités	291
SECTION 1. — L'USUFRUIT	292
245. — Définition de l'usufruit.....	292
246. — Caractères de l'usufruit	292
247. — Avantages et inconvénients de l'usufruit.....	293
248. — Sources de l'usufruit	294
249. — Histoire de l'usufruit.....	295
249 bis. — Réforme de l'usufruit.....	295
250. — Nature juridique de l'usufruit	296
251. — Domaine de l'usufruit	297
252. — Plan	299

§ 1. — L'usufruit des biens corporels	299
A. — <i>Le statut de l'usufruitier</i>	299
1° — Les droits de l'usufruitier	299
253. — Droit d'usage	299
254. — Droit aux fruits	300
254 bis. — Fruits et produits	300
255. — Actes d'administration courante	301
256. — Conclusion des baux	302
257. — Baux ruraux et commerciaux	302
258. — Droit d'aliéner l'usufruit	304
2° — Obligations de l'usufruitier	304
259. — Obligations de l'usufruitier avant son entrée en jouissance	305
260. — Obligations de l'usufruitier en cours d'usufruit	305
261. — Obligation de jouir en bon père de famille	305
262. — Respect de la destination des biens	306
263. — Charges usufruituaires	307
264. — Réparations d'entretien	308
265. — Obligation de contribuer aux dettes	309
266. — Obligations de l'usufruitier à la fin de l'usufruit	309
B. — <i>Le statut du nu-propiétaire</i>	309
267. — Complémentarité ou indépendance avec l'usufruitier	309
268. — Droits du nu-propiétaire en cours d'usufruit	310
269. — Abus de jouissance de l'usufruitier	310
270. — Droits du nu-propiétaire lors de l'extinction de l'usufruit	311
271. — Arrivée du terme	312
272. — Anticipation du terme	312
273. — Obligations du nu-propiétaire	313
274. — Absence d'obligation de rebâtir	314
§ 2. — L'usufruit des biens incorporels	315
275. — Usufruit des créances	315
276. — Usufruit des valeurs mobilières	316
277. — Usufruit des universalités	317
SECTION 2. — LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION	319
§ 1. — Généralités	319
278. — Différences avec l'usufruit	319
279. — Histoire des droits d'usage et d'habitation	320
§ 2. — Étendue des droits d'usage et d'habitation	320
280. — Droit d'usage	320
281. — Droit d'habitation	321
§ 3. — Régime des droits d'usage et d'habitation	322
282. — Droits et obligations de l'usager	322

SECTION 3. — AUTRES DROITS DE JOUISSANCE ET D'USAGE	323
283. — Liberté de création des droits de jouissance et d'usage	323
284. — Diversité des droits de jouissance et d'usage	324
CHAPITRE II — LES DROITS DE SUPERFICIE	327
285. — Définition des droits de superficie	327
286. — Nature juridique des droits de superficie	328
287. — Histoire du droit de superficie	330
288. — Plan	330
SECTION 1. — CONVENTIONS GÉNÉRATRICES DE DROITS DE SUPERFICIE	331
§ 1. — <i>Conventions génératrices de droits de superficie à durée déterminée</i>	331
289. — Diversité des conventions génératrices de droits de superficie	331
290. — La concession immobilière	332
291. — Le bail emphytéotique	333
292. — Le bail à construction	334
293. — Le bail à réhabilitation	336
§ 2. — <i>La convention génératrice de droits de superficie définitifs : la cession de volumes</i>	336
294. — Présentation du contrat de cession de volumes	336
SECTION 2. — LE RÉGIME DU DROIT DE SUPERFICIE	337
§ 1. — <i>Durée du droit de superficie</i>	337
295. — Détermination de la durée	337
§ 2. — <i>Droits du tréfoncier et du superficiaire</i>	338
296. — Droits du tréfoncier	338
297. — Droits du superficiaire	338
298. — Conclusion	339
SOUS-TITRE II — LES SERVITUDES	
299. — Première définition	341
300. — Évolution historique	341
301. — Problématique	342
302. — Plan	344
CHAPITRE I — LES SERVITUDES DU FAIT DE L'HOMME	347
303. — Terminologie et concept de servitude	347
SECTION 1. — LA NOTION DE SERVITUDE	349
304. — Généralités	349
§ 1. — <i>Les éléments constitutifs des servitudes</i>	349
305. — Énumération des éléments constitutifs	349

A. — <i>Dualité ou pluralité de fonds</i>	349
306. — La servitude, rapport foncier	349
1° — Les biens susceptibles de servitudes	349
307. — Des immeubles par nature, exclusivement.....	349
308. — Exclusion des biens du domaine public ?	351
2° — Nécessité de deux ou plusieurs fonds	352
309. — L'exigence de fonds différents.....	352
310. — Servitude et copropriété	353
3° — Dualité ou pluralité de propriétaires	354
311. — La règle <i>nemini res sua servit</i>	354
312. — Limites de la règle <i>nemini res sua servit</i>	355
B. — <i>Charge imposée au fonds servant</i>	355
313. — Démembrement de la propriété du fonds servant.....	355
314. — Exclusion des obligations personnelles	357
315. — Limites de la prohibition des services personnels	359
C. — <i>L'usage et l'utilité du fonds dominant</i>	360
316. — Nécessité d'une utilité réelle des servitudes	360
317. — Exclusion de l'utilité personnelle directe des servitudes.....	361
§ 2. — <i>La nature juridique des servitudes</i>	363
318. — La contestation de l'analyse classique	363
A. — <i>Les thèses « personnaliste » et « néopersonnaliste »</i>	363
319. — La théorie « personnaliste »	363
320. — La théorie « néopersonnaliste » et des droits réels <i>in faciendo</i>	365
B. — <i>Les thèses de l'obligation réelle</i>	366
321. — La distinction de la servitude et de l'obligation réelle.....	366
322. — L'assimilation des servitudes aux obligations réelles	367
C. — <i>La thèse de Ginossar</i>	368
323. — Propriété des créances et servitudes	368
324. — L'analyse de F. Zénati.....	369
D. — <i>Essai de synthèse</i>	369
325. — Bilan critique des théories en présence.....	369
326. — Appréciation de la nature des servitudes.....	371
§ 3. — <i>Les caractères juridiques des servitudes</i>	373
327. — Caractère réel et immobilier	373
328. — Caractère accessoire	375
329. — Caractère perpétuel.....	376
330. — Caractère indivisible.....	376
§ 4. — <i>Les principales classifications des servitudes</i>	378
331. — Diverses classifications des servitudes	378
332. — Servitudes continues et discontinues	379
333. — Servitudes apparentes et non apparentes	380
334. — Combinaison des classifications	381

SECTION 2. — LE RÉGIME JURIDIQUE DES SERVITUDES	381
335. — Généralités	381
§ 1. — <i>Modes d'établissement des servitudes</i>	382
336. — Divers modes de constitution	382
A. — <i>La constitution des servitudes par titre</i>	382
337. — La liberté d'établissement des servitudes	382
338. — Preuve et opposabilité des servitudes	383
B. — <i>L'acquisition des servitudes par prescription</i>	385
339. — Particularités de l'usucapion en matière de servitudes	385
340. — Durée de la possession requise	386
341. — Qualités de la possession requise	386
342. — Servitudes susceptibles de s'acquérir par prescription	387
C. — <i>La constitution des servitudes par destination du père de famille</i>	389
343. — Notion de destination du père de famille	389
344. — Fondement de la destination du père de famille	390
345. — Conditions de la destination du père de famille	391
346. — Domaine de la destination du père de famille	391
§ 2. — <i>Modes d'extinction des servitudes</i>	394
347. — Diverses causes d'extinction	394
A. — <i>L'impossibilité d'exercice des servitudes</i>	396
348. — L'impossibilité d'exercice, proprement dite	396
349. — Perte d'un fonds et inutilité de la servitude	396
B. — <i>Non-usage et prescription extinctive</i>	397
350. — Principe et domaine de l'extinction des servitudes par non-usage	397
351. — Notion de non-usage	399
352. — Délai de prescription et point de départ	400
C. — <i>La confusion</i>	402
353. — Extinction de la servitude par confusion	402
354. — Renaissance de la servitude	403
§ 3. — <i>Modes d'exercice des servitudes</i>	403
355. — Problématique	403
A. — <i>Étendue des droits et obligations établis par la servitude</i> ..	404
356. — Les principes	404
357. — L'interprétation	404
358. — Accessoires de la servitude	405
B. — <i>La fixité des servitudes</i>	407
359. — Le principe de fixité des servitudes	407
360. — La prohibition des entraves à l'exercice de la servitude	408
361. — Le déplacement de l'assiette de la servitude	409
362. — L'interdiction d'aggraver la servitude	410

CHAPITRE II — LES SERVITUDES LÉGALES ET NATURELLES.....	415
363. — Servitudes légales et servitudes naturelles.....	415
364. — Analyse conceptuelle des servitudes légales.....	415
365. — Servitudes légales d'utilité privée et charges réelles d'utilité publique.....	417
SECTION 1. — LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PRIVÉE	418
366. — Objet et classification.....	418
§ 1. — Les servitudes réciproques	419
367. — Plan.....	419
A. — <i>Distances des plantations et ouvrages</i>	<i>419</i>
368. — Recul d'ouvrages et dépôts nuisibles.....	419
369. — Distances à observer pour les plantations.....	420
370. — Sanction du non-respect des distances légales.....	421
371. — Empiètement des branches et racines sur les fonds voisins.....	422
B. — <i>Jours et vues sur les fonds voisins</i>	<i>423</i>
372. — La réglementation des ouvertures.....	423
373. — Les jours.....	424
374. — Les vues.....	425
375. — Sanction des règles relatives aux jours et vues.....	426
C. — <i>La servitude d'égout des toits</i>	<i>427</i>
376. — La servitude d'égout des toits.....	427
§ 2. — Les servitudes unilatérales	428
377. — Division.....	428
A. — <i>La servitude de passage en cas d'enclave</i>	<i>428</i>
378. — Origine de la servitude.....	428
379. — L'état d'enclave.....	429
380. — Exclusion de l'enclave volontaire.....	431
381. — Établissement de la servitude.....	432
382. — Modalités de la servitude.....	433
383. — Cessation de l'enclave et extinction de la servitude.....	435
384. — Le « tour d'échelle ».....	437
B. — <i>Les servitudes relatives au régime des eaux</i>	<i>438</i>
385. — Énumération.....	438
386. — Servitude d'écoulement (C. civ., art. 640 et 641).....	439
387. — Les servitudes d'écoulement prévues par le Code rural.....	440
SECTION 2. — LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET D'URBANISME	441
388. — Définition.....	441
§ 1. — Principales servitudes d'utilité publique et d'urbanisme	442
A. — <i>Les servitudes d'urbanisme</i>	<i>442</i>
389. — Notion de servitude d'urbanisme.....	442
390. — Diversité des servitudes d'urbanisme.....	443
391. — Servitudes de cour commune et de prospect.....	444

<i>B. — Les servitudes d'utilité publique</i>	446
392. — Définition	446
393. — Objets des servitudes d'utilité publique	446
394. — La servitude de passage sur le littoral	447
§ 2. — Caractères généraux et régime des servitudes d'utilité publique et d'urbanisme	449
395. — Caractères des servitudes d'utilité publique et d'urbanisme	449
396. — Les droits des tiers au respect des servitudes d'urbanisme et d'utilité publique	449
397. — Le principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme et d'utilité publique	451

TITRE III

LA PROTECTION JURIDIQUE DES BIENS

398. — Droit des biens et protection juridique des biens	453
--	-----

SOUS-TITRE I — LA PROTECTION CONSTITUTIONNELLE ET INTERNATIONALE DES BIENS

CHAPITRE I — LA PROTECTION CONSTITUTIONNELLE DES BIENS 457

399. — Problématique	457
----------------------------	-----

SECTION 1. — LA GARANTIE DU CARACTÈRE FONDAMENTAL DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

400. — Propriété et contrôle de constitutionnalité des lois	458
---	-----

§ 1. — Le principe du caractère fondamental et constitutionnel du droit de propriété

401. — La reconnaissance de la valeur constitutionnelle du droit de propriété	459
402. — Le principe de protection de la propriété privée par le juge judiciaire	461
403. — Une protection constitutionnelle limitée de la propriété	462

§ 2. — La notion constitutionnelle de propriété

404. — Utilité et limites d'une acception constitutionnelle de la propriété	462
405. — La qualification constitutionnelle de la propriété	463
406. — L'étendue de la propriété constitutionnellement protégée	464

SECTION 2. — LE CONTRÔLE DES LIMITATIONS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

407. — Le rôle du juge constitutionnel	466
--	-----

§ 1. — Le contrôle de la compétence du législateur

408. — Étendue de la compétence du législateur	466
409. — Étendue du contrôle constitutionnel	467

§ 2. — Le contrôle intrinsèque des atteintes et limitations de la propriété	468
410. — Les principes	468
411. — Les applications	469
412. — Privations et transferts de propriété et de droits réels	469
413. — Les limitations au droit de propriété et à ses démembrements	470
 CHAPITRE II — LA PROTECTION INTERNATIONALE	
DES BIENS	473
414. — Présentation	473
 SECTION 1. — FONDEMENTS ET PORTÉE DE LA PROTECTION INTERNATIONALE DES BIENS	473
415. — Fondements de la protection internationale des biens	473
416. — Portée de la protection internationale des biens en France	474
 SECTION 2. — LA PROTECTION DES BIENS ET DE LA PROPRIÉTÉ PAR LA CONVENTION EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME	476
417. — Principe et limites	476
§ 1. — Les droits garantis	476
418. — Les droits et les biens protégés	476
419. — Le droit à indemnité	477
§ 2. — L'étendue des limites admissibles	478
420. — La marge d'appréciation de la Cour européenne des droits de l'homme	478
421. — Les critères d'appréciation des atteintes à la propriété	478
422. — La modulation du contrôle juridictionnel selon les mesures considérées	480
 SOUS-TITRE II — LA PROTECTION CIVILE ET PÉNALE DES BIENS	
423. — Plan	483
 CHAPITRE I — LA PROTECTION JUDICIAIRE DE LA POSSESSION	485
424. — Présentation des actions possessoires	485
425. — Fondement et utilité des actions possessoires	486
425 bis. — Vers la suppression des actions possessoires ?	486
426. — Domaine des actions possessoires	486
 SECTION 1. — LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS POSSESSOIRES	489
§ 1. — Conditions communes à toutes les actions possessoires	489
427. — Durée de la possession et du trouble	489
428. — Notion de trouble possessoire	489

429. — Titulaires des actions possessoires.....	490
430. — Tribunal spécial compétent.....	491
431. — Compétence du juge des référés de droit commun.....	491
432. — Règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire.....	493
§ 2. — <i>Conditions propres à chacune des actions possessoires</i>	495
433. — La complainte.....	495
434. — La dénonciation de nouvel œuvre.....	496
435. — L'action en réintégration.....	496
SECTION 2. — EFFETS DES ACTIONS POSSESSOIRES	497
436. — Maintuee possessoire.....	497
CHAPITRE II — LA PROTECTION JUDICIAIRE	
DE LA PROPRIÉTÉ.....	499
437. — Actions en revendication, actions confessoires.....	499
SECTION 1. — PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	500
438. — Division.....	500
§ 1. — <i>Charge de la preuve de la propriété</i>	500
439. — Preuve diabolique incombant au demandeur.....	500
§ 2. — <i>Moyens de preuve de la propriété</i>	501
440. — Liberté de la preuve.....	501
441. — Conflits de présomptions de fait.....	502
SECTION 2. — CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION EN REVENDICATION IMMOBILIÈRE	503
442. — Compétence.....	503
443. — Imprescriptibilité.....	503
SECTION 3. — EFFETS DE L'ACTION EN REVENDICATION IMMOBILIÈRE	504
§ 1. — <i>Effets entre les parties</i>	504
444. — Prestations dues au revendeur.....	504
445. — Prestations dues au possesseur évincé.....	505
§ 2. — <i>Effets à l'égard des tiers</i>	506
446. — Soumission au droit commun.....	506
CHAPITRE III — LA PROTECTION PÉNALE DES BIENS.....	507
447. — La place de la protection pénale des biens.....	507
SECTION 1. — LES SOURCES DE LA PROTECTION PÉNALE DES BIENS	509
448. — Droit pénal des biens.....	509
§ 1. — <i>Quel droit pénal ?</i>	509
449. — Diversité des sources.....	509

A. — <i>Dans le Code pénal</i>	509
450. — Livre III du Code pénal : crimes et délits contre les biens	509
B. — <i>Hors Code pénal</i>	510
451. — Codes et lois extérieurs au Code pénal	510
§ 2. — <i>Quels biens ?</i>	511
452. — Des choses aux biens	511
453. — Biens inanimés ?	512
454. — Biens appartenant à autrui ?	513
455. — Biens quelconques ?	514
456. — Meubles et immeubles	514
457. — Biens corporels et incorporels	515
 SECTION 2. — LE RÉGIME DE LA PROTECTION PÉNALE	
DES BIENS	516
458. — Spécificité	516
§ 1. — <i>L'action publique</i>	516
459. — Division	516
A. — <i>Aspects procéduraux</i>	516
460. — Prescription et immunités	516
B. — <i>Aspects de fond</i>	517
461. — Responsabilité pénale	517
462. — Peines	518
§ 2. — <i>L'action civile</i>	521
463. — Recevabilité de l'action civile	521
464. — Bien-fondé de l'action civile	522

DEUXIÈME PARTIE

LES ENSEMBLES DE DROITS ANALOGUES

465. — Ensembles de droits indivis et ensembles collectifs de droits individuels	523
--	-----

TITRE I

LES FORMULES D'INDIVISION

466. — Indivision, mitoyenneté et copropriété des immeubles bâtis	525
---	-----

SOUS-TITRE I — INDIVISION ET MITOYENNETÉ

467. — Indivision ordinaire et indivision forcée	527
--	-----

CHAPITRE I — L'INDIVISION ORDINAIRE	529
---	-----

468. — Définition de l'indivision	529
---	-----

SECTION 1. — CARACTÈRES GÉNÉRAUX DE L'INDIVISION	530
--	-----

469. — Les fondements historiques de l'indivision	531
---	-----

470. — L'indivision en droit comparé.....	533
471. — Nature de l'indivision	534
472. — Indivision et société	536
473. — Domaine de l'indivision.....	538
474. — La réforme du 31 décembre 1976.....	540
SECTION 2. — LE RÉGIME LÉGAL DE L'INDIVISION	541
475. — Problématique.....	541
§ 1. — <i>Indivision et partage</i>	542
A. — <i>La composition de la masse indivise</i>	542
476. — La question de l'autonomie de la masse indivise.....	542
1° — L'actif de la masse indivise	542
477. — Les biens indivis	542
478. — Subrogation réelle	543
479. — Fruits et revenus.....	544
480. — Le sort des plus-values et moins-values.....	546
2° — Le passif de la masse indivise	548
481. — Le passif indivis.....	548
482. — Les dettes personnelles des indivisaires	549
B. — <i>Le droit au partage des biens indivis</i>	551
483. — La précarité de principe de l'indivision	551
484. — Le maintien exceptionnel dans l'indivision	552
485. — L'effet déclaratif du partage.....	555
§ 2. — <i>Droits des indivisaires et fonctionnement de l'indivision</i>	555
A. — <i>Les droits sur les biens indivis</i>	556
486. — Les droits d'usage et de jouissance des choses indivises par les coindivisaires	556
487. — Les conventions de jouissance privative.....	556
B. — <i>Les pouvoirs de décision</i>	558
488. — Problématique.....	558
489. — Mesures conservatoires	558
490. — L'ancienne règle de l'unanimité en matière d'actes d'adminis- tration et de disposition.....	559
490 bis. — La règle de la majorité des deux tiers.....	560
491. — Les actes de disposition	561
492. — Les baux	565
493. — Mandat et apparence	566
494. — Les actions en justice.....	567
495. — Les autorisations et habilitations judiciaires	568
C. — <i>L'organisation de la gestion</i>	571
496. — Désignation d'un gérant.....	571
497. — Rémunération de l'indivisaire gérant	571
SECTION 3. — LE RÉGIME CONVENTIONNEL DE L'INDIVISION ...	572
498. — Diversité des conventions	572

§ 1. — <i>Le maintien de l'indivision</i>	573
499. — Conditions de validité des conventions.....	573
500. — Durée des conventions	574
§ 2. — <i>L'organisation de l'indivision</i>	575
501. — Rôle supplétif de la convention.....	575
502. — Désignation et révocation des gérants.....	575
503. — Pouvoirs du gérant	576
504. — Pluralité de gérants.....	577
505. — Droits et responsabilité du gérant.....	578
506. — Compétence de l'ensemble des coindivisaires	579
507. — Conventions d'indivision en présence d'un usufruitier	579
CHAPITRE II — LA MITOYENNETÉ	581
508. — Définition et nature juridique	581
509. — Origines et fonctions	583
SECTION 1. — ÉTABLISSEMENT ET PREUVE	
DE LA MITOYENNETÉ	584
510. — Établissement de la mitoyenneté par les modes de droit commun	584
511. — Modes d'établissement propres à la mitoyenneté d'un mur.....	584
512. — Modes de preuve de la mitoyenneté.....	586
SECTION 2. — DROITS ET OBLIGATIONS	
DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS	588
513. — Droits	588
514. — Obligations.....	589
SOUS-TITRE II — LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS	
515. — Copropriété et copropriétaires	593
CHAPITRE PRÉLIMINAIRE — PRÉSENTATION GÉNÉRALE	
DE LA COPROPRIÉTÉ.....	595
516. — Division.....	595
SECTION 1. — HISTORIQUE DE LA LÉGISLATION	
SUR LA COPROPRIÉTÉ	596
517. — Des origines à la loi du 28 juin 1938.....	596
518. — Le statut issu de la loi du 28 juin 1938 et ses insuffisances	597
519. — La loi du 10 juillet 1965	599
520. — Les textes ultérieurs.....	600
SECTION 2. — LES SOURCES DE LA COPROPRIÉTÉ	601
521. — Diversité d'origine.....	601
522. — Opération de construction	601
523. — Vente d'immeuble existant par appartements.....	602
524. — Partage.....	602

525. — Surélévation	603
SECTION 3. — LE CHAMP D'APPLICATION DU STATUT	
DE LA COPROPRIÉTÉ	603
526. — Le caractère impératif ou supplétif du statut.....	603
§ 1. — L'application obligatoire du statut	603
527. — Immeubles bâtis — Groupe d'immeubles bâtis	603
528. — Pluralité de propriétaires	604
529. — Division de l'immeuble en lots.....	605
§ 2. — L'application facultative du statut	605
530. — L'article 1 ^{er} , alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965	605
531. — Définition de l'ensemble immobilier — Le critère de l'hétéro- généité.....	606
532. — Choix d'une organisation différente.....	607
§ 3. — L'impossibilité d'application du statut	608
533. — Meubles.....	608
534. — Terrain nu — Période de construction.....	608
535. — Interdiction légale expresse.....	608
536. — Société d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé.	609
SECTION 4. — LES DIFFÉRENTES ANALYSES DE LA NATURE	
JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ	611
537. — Théories en présence	611
§ 1. — Les conceptions unitaires	611
538. — La cohabitation de plusieurs propriétés individuelles	611
539. — L'assimilation à l'indivision.....	612
540. — Le renouveau des conceptions unitaires	612
§ 2. — La conception dualiste	613
541. — Double série de prérogatives.....	613
542. — Expression d'un courant majoritaire.....	614
CHAPITRE I — LA SITUATION DES COPROPRIÉTAIRES	
543. — Division.....	615
SECTION 1. — LE LOT DE COPROPRIÉTÉ	
§ 1. — La notion de lot de copropriété	615
544. — L'apport du texte de 1965 — La coexistence d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes	615
545. — Situation exclusive d'une servitude (principe et limite)	617
546. — Les lots de réserve dits « lots transitoires »	618
§ 2. — Les composantes du lot de copropriété	619
547. — Le critère légal de distinction des éléments du lot : l'usage exclusif d'un copropriétaire confronté à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires.....	619
548. — Dans le silence ou la contradiction des titres.....	620

A. — <i>Les parties communes</i>	621
1° — L'énumération légale des parties communes	621
549. — Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès.....	621
550. — Le gros œuvre des bâtiments	621
551. — Les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs.....	622
552. — Les coffres, gaines et têtes de cheminées.....	622
553. — Les locaux de services communs.....	622
554. — Les passages et corridors	623
2° — Les droits accessoires aux parties communes	623
555. — Éléments incorporels	623
B. — <i>Les parties privatives</i>	624
556. — Absence d'énumération légale des parties privatives	624
§ 3. — <i>L'état descriptif de division</i>	625
557. — Fonction de l'état descriptif de division.....	625
558. — Nature juridique de l'état descriptif de division — Discussion	626

SECTION 2. — LES DROITS ET OBLIGATIONS

DES COPROPRIÉTAIRES	627
---------------------------	-----

§ 1. — <i>Les droits des copropriétaires</i>	627
559. — L'exercice des prérogatives sur les différentes parties de l'immeuble.....	627
A. — <i>Les droits sur les parties privatives</i>	627
560. — De la plénitude du droit aux contraintes entraînées par la copropriété	627
1° — Le principe	628
561. — L'exercice d'un droit sans partage.....	628
2° — Les limites	629
562. — Le respect des contraintes imposées par le règlement de copropriété	629
563. — Le maintien de relations de bon voisinage.....	629
564. — L'obligation de supporter les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives.....	630
B. — <i>Les droits sur les parties communes</i>	631
565. — Les droits d'usage et de jouissance sur les biens indivis	631
566. — Le droit de jouissance exclusive sur certaines parties communes	632
567. — Les parties communes spéciales à certains copropriétaires	632
C. — <i>Les droits sur le lot de copropriété</i>	633
1° — Le droit de céder le lot	633
568. — Le principe de la liberté de cession.....	633
569. — Les limites apportées au droit de céder son lot	633
570. — Les modalités de la cession du lot.....	634
571. — Les incidences de la cession du lot	637
2° — Le droit de démembrer la propriété du lot	638
572. — Formalités. Répartition des charges. Droit de vote.....	638

3° – Le droit d'hypothéquer le lot de copropriété	639
573. — Droit réel immobilier au service du crédit	639
4° – Le droit de louer le lot de copropriété	639
574. — L'application des règles classiques de la location d'immeuble	639
575. — La récupération des charges	639
576. — Les relations entre le locataire et le syndicat des copropriétaires	640
§ 2. — Les obligations des copropriétaires	641
A. — <i>Le respect des droits concurrents sur les parties communes</i>	641
577. — Absence d'appropriation	641
B. — <i>La contribution aux charges communes</i>	641
578. — La distinction des charges générales et des charges spéciales	641
579. — Les critères de répartition des charges	642
580. — Les modalités de modification des charges	644
581. — L'obligation de paiement et ses garanties — Un contentieux endémique	646
582. — Les copropriétés en difficultés	649
CHAPITRE II — L'ORGANISATION COLLECTIVE	
DE LA COPROPRIÉTÉ	653
583. — La mise en place d'une entité particulière	653
SECTION 1. — LA CHARTE DES COPROPRIÉTAIRES :	
LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ	654
§ 1. — La notion de règlement de copropriété	654
584. — Le rôle du règlement de copropriété	654
585. — La nature juridique du règlement de copropriété	655
586. — Les modes d'élaboration du règlement de copropriété	656
§ 2. — Le contenu du règlement de copropriété	657
587. — Les règles relatives à la destination et aux conditions de jouissance des parties privatives et des parties communes	657
588. — Éléments de détermination de la destination de l'immeuble	658
589. — La fixation de la répartition des charges	660
590. — La mise en place des règles de fonctionnement des organes collectifs	661
591. — Panorama des mentions diverses habituellement portées dans le règlement de copropriété	661
§ 3. — Les effets du règlement de copropriété	663
592. — Les termes du règlement de copropriété obligent tous les copropriétaires	663
593. — L'opposabilité aux ayants cause. Incidence de la publicité du règlement de copropriété	663
SECTION 2. — LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ	664
594. — Les instruments de gestion de l'immeuble	664

§ 1. — Le syndicat des copropriétaires	665
A. — <i>Organe doté de la personnalité juridique</i>	665
595. — Le syndicat titulaire d'un patrimoine.....	665
596. — Une mission de défense des intérêts collectifs de l'immeuble	666
597. — La responsabilité du syndicat.....	668
B. — <i>Les formes particulières de syndicats</i>	670
598. — Diverses structures de gestion.....	670
599. — Le syndicat secondaire (L. 1965, art. 27)	671
600. — Le syndicat coopératif (L. 1965, art. 14)	672
601. — La scission du syndicat — La constitution d'une copropriété séparée (L. 1965, art. 28).....	673
602. — Les unions de syndicats (L. 1965, art. 29)	674
§ 2. — Le syndic	675
603. — Le statut du syndic	675
604. — Les différents modes de nomination du syndic.....	676
605. — Les modes d'extinction des fonctions	676
606. — Les pouvoirs dévolus au syndic.....	677
607. — La responsabilité encourue par le syndic	679
§ 3. — Le conseil syndical	681
608. — Une institution obligatoire.....	681
609. — Mission d'assistance et de contrôle — Délégation	682
§ 4. — L'assemblée générale des copropriétaires	683
A. — <i>Le régime des assemblées générales de copropriétaires</i> ...	683
610. — La participation au sein des assemblées générales. Principe et atténuations	683
611. — Le nombre de voix	685
612. — Les règles de représentation aux assemblées générales	685
613. — La convocation aux assemblées générales.....	687
614. — Les modalités de tenue des assemblées générales	688
B. — <i>Les conditions d'adoption des décisions</i>	690
615. — Diversité des majorités requises.....	690
616. — La majorité de droit commun : l'adoption des décisions à la majorité relative (L. 1965, art. 24).....	690
617. — Les décisions prises à la majorité absolue (L. 1965, art. 25) ...	691
618. — Les décisions soumises à la majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (L. 1965, art. 26 alinéa 1 ^{er}).....	693
619. — Les décisions prises à l'unanimité	694
C. — <i>Les recours à l'encontre des décisions de l'assemblée générale</i>	695
620. — Les cas d'ouverture de l'action en nullité	695
621. — Conditions d'exercice et effets de l'action en nullité	696

TITRE II

LES FORMULES DE DIVISION

622. — Diversité des formules de division au sein d'ensembles impliquant des droits analogues	699
CHAPITRE I — LES LOTISSEMENTS	701
623. — La problématique des lotissements	701
624. — Historique du régime juridique des lotissements	702
SECTION 1. — LA NOTION DE LOTISSEMENT	704
625. — Éléments constitutifs de la définition des lotissements	704
§ 1. — <i>La division d'une propriété foncière</i>	705
626. — La notion de division foncière en propriété ou en jouissance	705
627. — L'importance de la division	707
§ 2. — <i>La finalité d'implantation de bâtiments</i>	708
628. — La division en terrains à bâtir	708
629. — L'intention d'implanter des bâtiments	709
SECTION 2. — STATUT D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU LOTISSEMENT ET ATTRIBUTS DE LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE	710
630. — Création et réglementation des lotissements	710
§ 1. — <i>Le contrôle administratif de la création des lotissements</i>	710
631. — La limitation du droit de lotir	710
A. — <i>L'autorisation de lotir</i>	710
632. — La demande d'autorisation de lotir	710
633. — La décision d'autorisation de lotir	713
B. — <i>La cession des lots</i>	715
634. — Principes généraux relatifs à la cession des lots	715
635. — L'exécution des travaux prescrits	716
636. — Les promesses et actes de vente et de location des lots	717
§ 2. — <i>L'institution de règles d'intérêt général dans les lotissements</i>	719
637. — Institution et évolution des règles d'intérêt général dans les lotissements	719
A. — <i>Les règles d'intérêt général instituées par l'autorisation de lotir</i>	720
638. — L'établissement du règlement de lotissement	720
639. — L'effet obligatoire des dispositions réglementaires du lotissement	721
B. — <i>L'évolution des règles d'intérêt général après l'autorisation de lotir</i>	722
640. — La caducité des règles d'urbanisme du lotissement	722
641. — La modification des documents du lotissement	723

SECTION 3. — INTÉRÊT COLLECTIF ET LIMITATION	
DES DROITS INDIVIDUELS DES LOTIS	725
642. — Les diverses expressions de l'intérêt collectif inhérent au lotissement	725
§ 1. — <i>Le cahier des charges</i>	726
643. — Nature et contenu du cahier des charges.....	726
644. — Sanctions des violations du cahier des charges	729
§ 2. — <i>L'association syndicale</i>	730
645. — L'obligation de constituer une association syndicale.....	730
646. — Objet et caractères de l'association syndicale des lotissements.	730
CHAPITRE II — DIVERSES OPÉRATIONS	
D'AMÉNAGEMENT FONCIER.....	733
647. — Aménagement et concertation.....	733
SECTION 1. — LES OPÉRATIONS COMPLEXES D'AMÉNAGEMENT	
ET DE CONSTRUCTION	734
647-1. — Diversité des « opérations complexes ».....	734
§ 1. — <i>Le permis de construire valant autorisation de division</i>	735
648. — Historique et autonomie du régime du permis groupé.....	735
649. — Domaine d'application du permis groupé.....	736
650. — Droits privatifs et équipements communs.....	737
§ 2. — <i>Les divisions primaires</i>	738
650-1. — Notion et autonomie des divisions primaires	738
650-2. — Divisions primaires et pluralité d'opérations.....	739
SECTION 2. — LES OPÉRATIONS POUVANT FAIRE L'OBJET	
D'UNE ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE	740
651. — Définition et objet des associations foncières urbaines (AFU)	740
652. — Régime juridique des AFU	741
INDEX	746