

# **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)*

*4<sup>e</sup> édition à jour au 30 juillet 2010*

RÉPERTOIRE DU NOTARIAT  
**DEFRENOIS**

**lextenso éditions**

# TABLE DES MATIÈRES

Premières vues sur les biens.....	1
<b>Section I. – Définitions</b> .....	3
<b>Section II. – Patrimoine</b> .....	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> .....	14
III. – Les éléments purement personnels sont exclus du patrimoine.....	14
§ 2. – <i>Discussion</i> .....	16
<b>Section III. – Évolution</b> .....	16

## LIVRE I LES RICHESSES

TITRE I. – MEUBLES ET IMMEUBLES ET DISTINCTIONS SECONDAIRES.....	25
<b>Chapitre I. – Meubles et immeubles</b> .....	27
<b>Section I. – Origine et intérêts</b> .....	27
§ 1. – <i>Origine historique</i> .....	27
I. – Droit romain.....	28
II. – Ancien droit.....	28
A) <i>Héritages et autres biens</i> .....	28
B) <i>Meubles et immeubles</i> .....	28
III. – Code civil.....	29
§ 2. – <i>Intérêts</i> .....	30
I. – Différence physique.....	31
A) <i>Publicité légale</i> .....	31
B) <i>Sûretés réelles</i> .....	31
C) <i>Possession</i> .....	32
II. – Différences de valeur.....	33
<b>Section II. – Critère de la distinction</b> .....	33
§ 1. – <i>Critère physique</i> .....	34
I. – Choses.....	34
II. – Droits.....	35
A) <i>Droit réel</i> .....	35
B) <i>Droit personnel</i> .....	35
C) <i>Droits incorporels</i> .....	36
§ 2. – <i>Retouches au critère physique</i> .....	37
I. – Meubles par anticipation.....	37
A) <i>Vente</i> .....	38
B) <i>Saisie</i> .....	39
II. – Immeubles par destination.....	39
III. – Subrogation réelle.....	42

<b>Chapitre II. – Distinctions secondaires</b> .....	45
§ 1. – <i>Choses consommables et non consommables</i> .....	46
I. – Dualisme.....	46
II. – Biens de consommation .....	47
§ 2. – <i>Choses fongibles et non fongibles</i> .....	48
I. – Définition.....	48
A) <i>Critère physique</i> .....	48
B) <i>Correctif volontaire</i> .....	48
II. – Intérêts pratiques .....	49
III. – Rapports entre fongibilité et consommabilité.....	50
§ 3. – <i>Capital et revenus</i> .....	51
§ 4. – <i>Choses appropriées et non appropriées</i> .....	53
§ 5. – <i>Choses dans et hors du commerce</i> .....	55
§ 6. – <i>Biens privés et biens publics</i> .....	56

<b>TITRE II. – BIENS CORPORELS ET PROPRIÉTÉS INCORPORELLES</b> .....	59
--	----

<b>Section I. – Nature juridique</b> .....	60
§ 1. – <i>Biens incorporels</i> .....	60
§ 2. – <i>Propriété ou monopole d'exploitation ?</i> .....	61
<b>Section II. – Variété des propriétés incorporelles</b> .....	65
§ 1. – <i>Diversité</i> .....	65
I. – Droit à la clientèle.....	65
II. – Monopoles d'exploitation.....	68
A) <i>Signes distinctifs</i> .....	68
B) <i>Créations intellectuelles</i> .....	73
§ 2. – <i>Caractères communs</i> .....	82
I. – Caractères négatifs .....	82
II. – Caractères positifs .....	82

## LIVRE II

## DROITS SUR LES RICHESSES

<b>Chapitre préliminaire. – Distinction entre les droits réels et les droits personnels</b> .....	89
<b>Section I. – Analyse et critiques classiques</b> .....	90
§ 1. – <i>Distinction traditionnelle</i> .....	90
I. – Liste des droits réels .....	90
A) <i>Droits réels</i> .....	90
B) <i>Droits personnels</i> .....	95
II. – Caractères .....	96
§ 2. – <i>Critiques classiques</i> .....	96
A) <i>Théories personalistes</i> .....	96
B) <i>Théories objectives</i> .....	97
<b>Section II. – Relativité de la distinction</b> .....	98
§ 1. – <i>Pouvoir direct</i> .....	98
§ 2. – <i>Opposabilité absolue</i> .....	99
I. – Rapprochement.....	100
II. – Hiérarchie .....	100
A) <i>Droit réel</i> .....	101
B) <i>Obligations</i> .....	104

<b>TITRE I. – LA PROPRIÉTÉ</b> .....	107
<b>Premières vues sur la propriété</b> .....	109
§ 1. – <i>Fondements</i> .....	109

§ 2. – <i>Histoire</i> .....	111
I. – <i>Droit romain</i> .....	111
II. – <i>Ancien droit et Code civil</i> .....	111
III. – <i>Après le Code civil</i> .....	113
<b>SOUS-TITRE I. – ATTRIBUTS DE LA PROPRIÉTÉ</b> .....	119
<b>Chapitre I. – Le droit de propriété</b> .....	121
<b>Section I. – Prerogatives du propriétaire</b> .....	121
§ 1. – <i>Droits du propriétaire</i> .....	121
I. – <i>Droit de disposer</i> .....	122
II. – <i>Droit d'user de la chose et d'en percevoir les fruits</i> .....	122
§ 2. – <i>Étendue de la propriété</i> .....	123
I. – <i>Dimensions spatiales</i> .....	123
A) <i>Le dessus</i> .....	123
B) <i>Le dessous</i> .....	124
II. – <i>Dimensions temporelles : l'accession</i> .....	125
A) <i>Accession mobilière</i> .....	126
B) <i>Accession immobilière</i> .....	126
<b>Section II. – Caractères du droit de propriété</b> .....	134
§ 1. – <i>Exclusivisme</i> .....	134
§ 2. – <i>Caractère illimité</i> .....	134
§ 3. – <i>Perpétuité de la propriété et de la revendication</i> .....	136
I. – <i>Perpétuité de l'action en revendication</i> .....	137
II. – <i>Absence de terme extinctif</i> .....	138
III. – <i>Restitutions</i> .....	139
<b>Chapitre II. – La possession</b> .....	141
§ <i>Preliminaire. – Fondements</i> .....	141
I. – <i>Analyses doctrinales</i> .....	142
II. – <i>Pragmatisme français</i> .....	144
<b>Section I. – Conditions</b> .....	144
§ 1. – <i>Conditions d'existence</i> .....	144
I. – <i>Éléments</i> .....	144
A) <i>Corpus</i> .....	144
B) <i>Animus</i> .....	146
II. – <i>Acquisition et conservation</i> .....	147
§ 2. – <i>Vices de la possession</i> .....	149
I. – <i>Violence</i> .....	149
II. – <i>Clandestinité</i> .....	150
III. – <i>Équivoque</i> .....	150
§ 3. – <i>Détention précaire</i> .....	151
<b>Section II. – Régime juridique</b> .....	152
§ 1. – <i>Protection possessoire</i> .....	153
I. – <i>Trouble</i> .....	154
II. – <i>Rapidité</i> .....	155
III. – <i>Séparation du possessoire et du pétitoire</i> .....	156
IV. – <i>Irrecevabilité entre contractants</i> .....	157
§ 2. – <i>Effets de la possession</i> .....	158
I. – <i>Présomption</i> .....	158
II. – <i>Acquisition de la propriété</i> .....	159
III. – <i>Acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi</i> .....	159

<b>SOUS-TITRE II. – Acquisition et preuve de la propriété .....</b>	<b>161</b>
<b>Chapitre I. – Acquisition de la propriété .....</b>	<b>163</b>
<b>Section I. – Transfert .....</b>	<b>163</b>
<b>Section II. – Acquisition directe .....</b>	<b>164</b>
<b>Sous-Section I. – Immeubles : l'usucapion.....</b>	<b>165</b>
§ 1. – <i>Règles communes aux deux usucapions.....</i>	166
I. – Conditions.....	166
A) <i>Possession.....</i>	166
B) <i>Délai.....</i>	167
II. – Effets .....	170
§ 2. – <i>Règles spéciales à l'usucapion abrégée .....</i>	170
I. – Juste titre .....	171
II. – Bonne foi .....	173
<b>Sous-Section II. – Meubles corporels : possession et occupation.....</b>	<b>173</b>
§ 1. – <i>En fait de meubles, possession vaut titre.....</i>	174
I. – Acquisition <i>a non domino</i> .....	178
A) <i>Règle générale .....</i>	178
B) <i>Exception .....</i>	181
II. – Présomption de titre .....	184
§ 2. – <i>Occupation.....</i>	186
I. – Meubles non encore appropriés .....	186
II. – Meubles ayant cessé d'être appropriés .....	187
A) <i>Trésor.....</i>	187
B) <i>Épaves.....</i>	189
C) <i>Objets abandonnés .....</i>	190
<b>Chapitre II. – Preuve de la propriété .....</b>	<b>193</b>
<b>Section I. – Moyens de preuve .....</b>	<b>195</b>
<b>Section II. – Conflits de présomptions .....</b>	<b>196</b>
<b>SOUS-TITRE III. – PROPRIÉTÉS SPÉCIALES .....</b>	<b>199</b>
<b>Première vue sur les propriétés spéciales .....</b>	<b>201</b>
<b>Chapitre I. – Propriétés collectives.....</b>	<b>205</b>
<b>Section I. – Indivision ordinaire .....</b>	<b>207</b>
§ 1. – <i>Composition de la masse indivise .....</i>	209
I. – Actif .....	209
II. – Passif.....	212
§ 2. – <i>Gestion de l'indivision .....</i>	214
I. – Maintien des principes .....	214
A) <i>Jouissance.....</i>	214
B) <i>Précarité.....</i>	215
C) <i>Unanimité de gestion tempérée .....</i>	215
D) <i>Effet déclaratif.....</i>	219
E) <i>Règlements de comptes .....</i>	219
F) <i>Mesures de crise.....</i>	220
II. – Régime conventionnel.....	222
§ 3. – <i>Droits de l'indivisaire sur sa part .....</i>	222
<b>Section II. – Copropriété des immeubles bâtis .....</b>	<b>225</b>
§ 1. – <i>Le lot de copropriété.....</i>	228
I. – Composition.....	229
II. – Droits et charges du copropriétaire.....	231

A) <i>Droits</i> .....	231
B) <i>Charges</i> .....	234
III. – <i>Nature juridique</i> .....	237
§ 2. – <i>L'organisation collective</i> .....	238
I. – <i>Règlement de copropriété</i> .....	238
II. – <i>Organes de la copropriété</i> .....	240
A) <i>Syndicat des copropriétaires</i> .....	240
B) <i>Syndic</i> .....	245
C) <i>Juge et autorités publiques</i> .....	246
<b>Section III. – Fonds communs</b> .....	247
<b>Chapitre II. – Propriété fiduciaire</b> .....	249
<b>TITRE II. – USUFRUIT ET DROIT D'USAGE</b> .....	257
<b>Chapitre I. – Usufruit</b> .....	259
<b>Section I. – Sociologie</b> .....	259
<b>Section II. – Notion</b> .....	261
§ 1. – <i>Droit temporaire</i> .....	261
§ 2. – <i>Droit réel</i> .....	262
§ 3. – <i>Démembrement</i> .....	264
I. – <i>Analyse classique</i> .....	264
II. – <i>Limites</i> .....	264
III. – <i>Analyse moderne</i> .....	265
<b>Section III. – Domaine</b> .....	266
<b>Section IV. – Régime</b> .....	269
§ 1. – <i>Constitution</i> .....	269
§ 2. – <i>Fonctionnement</i> .....	270
I. – <i>Situation de l'usufruitier</i> .....	270
A) <i>Droits</i> .....	271
B) <i>Pouvoirs</i> .....	271
C) <i>Obligations</i> .....	274
II. – <i>Situation du nu-propiétaire</i> .....	277
A) <i>Droits</i> .....	277
B) <i>Obligations</i> .....	278
§ 3. – <i>Extinction</i> .....	279
I. – <i>Causes</i> .....	279
II. – <i>Effets</i> .....	280
<b>Chapitre II. – Usage et habitation</b> .....	283
<b>TITRE III. – SUPERFICIE</b> .....	287
<b>TITRE IV. – VOISINAGE</b> .....	293
<b>SOUS-TITRE I. – LIMITES DU VOISINAGE</b> .....	295
<b>Section I. – Bornage et clôture</b> .....	295
§ 1. – <i>Bornage</i> .....	295
§ 2. – <i>Clôture</i> .....	297
I. – <i>Droit</i> .....	297
II. – <i>Obligation</i> .....	298
<b>Section II. – Murs</b> .....	299
§ 1. – <i>Mur de clôture privatif</i> .....	299

§ 2. – <i>Mur mitoyen</i> .....	300
I. – Régime .....	300
A) <i>Nature juridique</i> .....	300
B) <i>Droits des copropriétaires</i> .....	301
II. – Acquisition et perte .....	303
A) <i>Acquisition</i> .....	303
B) <i>Perte</i> .....	306
III. – Preuve .....	307
<b>Section III. – Plantations, jours et vues</b> .....	308
§ 1. – <i>Plantations</i> .....	308
§ 2. – <i>Jours et vues</i> .....	309
<b>SOUS-TITRE II. – OBLIGATIONS DU VOISINAGE</b> .....	313
<b>Section I. – Enclave</b> .....	313
§ 1. – <i>Nature juridique</i> .....	314
§ 2. – <i>Conditions</i> .....	315
§ 3. – <i>Assiette</i> .....	317
§ 4. – <i>Acquisition, perte et possession</i> .....	318
<b>Section II. – Indivisions forcées</b> .....	320
<b>Section III. – Lotissements et aménagements</b> .....	322
<b>Section IV. – Troubles de voisinage</b> .....	324
§ 1. – <i>Fondements</i> .....	324
I. – <i>Faute</i> .....	324
II. – <i>Domage anormal</i> .....	326
III. – <i>Domaine</i> .....	327
§ 2. – <i>Sanctions</i> .....	328
<b>TITRE V. – SERVITUDES</b> .....	331
Premières vues sur les servitudes .....	333
<b>Chapitre I. – Caractères généraux des servitudes</b> .....	337
<b>Section I. – Éléments constitutifs</b> .....	337
§ 1. – <i>Un fonds</i> .....	337
§ 2. – <i>Des propriétés distinctes</i> .....	338
§ 3. – <i>Affectation d'un fonds à un autre</i> .....	339
I. – <i>Utilité d'un fonds</i> .....	340
II. – <i>Imposée au fonds, non à la personne</i> .....	340
III. – <i>Profiter au fonds, non à la personne</i> .....	341
IV. – <i>Applications</i> .....	341
A) <i>Chasse et pêche</i> .....	341
B) <i>Droit d'obtenir des prestations</i> .....	342
C) <i>Obligation de non-concurrence</i> .....	342
D) <i>Servitudes collectives</i> .....	343
<b>Section II. – Caractères et nature</b> .....	346
<b>Section III. – Classifications</b> .....	348
§ 1. – <i>Modes d'exercice</i> .....	348
A) <i>Servitudes continues et discontinues</i> .....	349
B) <i>Servitudes apparentes et non apparentes</i> .....	350
C) <i>Combinaisons</i> .....	350
§ 2. – <i>Sources</i> .....	351

<b>Chapitre II. – Régime juridique des servitudes .....</b>	<b>353</b>
<b>Section I. – Modes d'acquisition.....</b>	<b>353</b>
§ 1. – <i>Titre</i> .....	353
§ 2. – <i>Usucapion</i> .....	355
I. – Rigueur légale .....	355
II. – Palliatifs jurisprudentiels.....	357
A) <i>Usucapion</i> .....	357
B) <i>Preuve</i> .....	358
§ 3. – <i>Destination du père de famille</i> .....	358
I. – Domaine d'application.....	358
II. – État de fait .....	359
A) <i>Propriétaire</i> .....	359
B) <i>Matériellement évident</i> .....	359
C) <i>Antérieur à la division</i> .....	360
III. – Acte de séparation.....	361
<b>Section II. – Exercice .....</b>	<b>361</b>
§ 1. – <i>Étendue</i> .....	361
§ 2. – <i>Fixité</i> .....	363
I. – Rigueur légale .....	363
II. – Assouplissements jurisprudentiels.....	364
A) <i>Interprétation</i> .....	364
B) <i>Sanctions</i> .....	366
§ 3. – <i>Protection judiciaire</i> .....	366
I. – Action pétitoire .....	366
II. – Action possessoire.....	367
<b>Section III. – Extinction .....</b>	<b>368</b>
<b>Chapitre III. – Servitudes administratives .....</b>	<b>373</b>
<b>INDEX .....</b>	<b>377</b>
– des adages .....	377
– des articles du Code civil .....	379
– des principales décisions judiciaires .....	383
– alphabétique des matières .....	389