

TABLE ANALYTIQUE DES MATIÈRES

Introduction	5
Chapitre préliminaire – Le droit réel	11
Section I – La notion de droit réel	12
§ 1. La critique de Planiol	12
§ 2. La critique de Ginossar	14
§ 3. La définition du droit réel	18
Section II – Classification des droits réels	22
§ 1. Les différentes classifications	22
A. Droits réels principaux et droits réels accessoires	22
1) Droits réels principaux	22
2) Droits réels accessoires	23
B. Droits réels mobiliers et droits réels immobiliers	25
1) Le bien, objet du droit réel	25
2) Régime juridique des droits réels	27
C. Droit de propriété et droits réels sur la chose d’ autrui	31
§ 2. La limitation des droits réels	34

TITRE I

Théorie générale des droits réels principaux

Chapitre I – La possession	39
Section I – La notion de possession	42
§ 1. La justification de la possession	42
A. Les fondements théoriques de la possession	42
1) La conception de Savigny	42
2) La conception de Ihering	43
3) Caractère complémentaire des deux conceptions	44
B. L’ utilité pratique de la possession	45
1) La protection possessoire	45
2) Présomption de la titularité du droit	47
3) L’ acquisition du droit	48
§ 2. Les conditions de la possession	51
A. Les éléments de la possession	51
1) Les éléments de la possession	51
2) La distinction de la possession et de la détention	55
B. Les qualités de la possession	62
1) Les qualités de l’ article 2261 du Code civil	62
2) La bonne foi	66

Section II – Les effets de la possession	69
§ 1. La présomption de la titularité du droit	69
§ 2. La prescription acquisitive au profit du possesseur	71
Section III – La protection possessoire	72
Chapitre II – La propriété	79
Section I – Histoire de la propriété	80
§ 1. Droit romain	81
§ 2. Ancien droit français	83
§ 3. Révolution et Code civil	85
§ 4. Droit moderne	89
A. Les transformations du droit de propriété	91
1) Le dirigisme économique et environnemental – L'intérêt général	91
2) Le protectionnisme social	92
3) La propriété collective	94
4) L'importance de la propriété mobilière	95
B. Le droit de propriété dans les systèmes juridiques étrangers	96
1) Systèmes juridiques socialistes	97
2) Systèmes juridiques libéraux	98
Section II – Les caractères du droit de propriété	100
Sous-section I – Caractères permanents	101
§ 1. La maîtrise de la chose	102
A. Les prétendus exclusivisme et absolutisme du droit de propriété.	102
1) L'exclusivisme	102
2) L'absolutisme	114
B. La plénitude des attributs du droit de propriété	118
1) La jouissance (<i>usus</i> et <i>fructus</i>)	122
2) La disposition (<i>abusus</i>)	133
§ 2. La vocation à la perpétuité	136
A. Les raisons du caractère perpétuel de la propriété	138
1) Les prérogatives du propriétaire	138
2) L'intérêt général	139
B. Signification et portée du caractère perpétuel de la propriété	140
1) Causes volontaires de la perte de la propriété	141
2) Causes involontaires de la perte de la propriété	145
Sous-section II – Éléments contingents	146
§ 1. La propriété collective	146
A. Les propriétés collectives en droit privé	147
B. L'indivision de droit commun	152
1) Les droits et obligations des indivisaires sur les biens indivis	155
2) Droits et obligations des indivisaires sur leur quote-part dans l'indivision	176
§ 2. La propriété apparente	183
A. La théorie de l'apparence	186
B. L'application à la propriété	188

§ 3.	Les modalités de la propriété	191
A.	Le terme	191
B.	La condition	192
1)	Hypothèse dans laquelle la condition ne se réalise pas	192
2)	Hypothèse dans laquelle la condition se réalise	193
§ 4.	La propriété fiduciaire.....	198
Section III – L’acquisition de la propriété		203
Sous-section I – Classification des différents modes d’acquisition		203
§ 1.	Acquisition à cause de mort et acquisition entre vifs.....	203
§ 2.	Acquisition volontaire et acquisition non volontaire	204
§ 3.	Acquisition par un mode originaire et acquisition par un mode dérivé	206
Sous-section II – Modes d’acquisition communs		
aux meubles etaux immeubles		206
§ 1.	L’acquisition de la propriété par convention	208
A.	Les exceptions à la libre transmissibilité	
de la propriété par convention	208	
1)	Les clauses d’inaliénabilité.....	208
2)	Limitations à la libre transmissibilité de la propriété dans un	
but d’ordre public ou d’intérêt général	216	
B.	L’effet translatif de propriété de la convention	222
1)	Le transfert de propriété dans les rapports	
des parties au contrat translatif.....	223	
2)	Le transfert de la propriété dans les rapports des parties à un	
contrat translatif avec les tiers.....	233	
§ 2.	La prescription acquisitive trentenaire	244
A.	Les conditions de l’usucapion.....	249
1)	La possession.....	249
2)	Droit sur un bien susceptible d’être acquis par prescription... ..	250
3)	Délai.....	250
B.	Les effets de l’usucapion	257
1)	L’acquisition n’est pas d’ordre public	257
2)	L’acquisition est rétroactive.....	259
Section IV – La preuve de la propriété		260
§ 1.	La charge de la preuve.....	261
§ 2.	Les modes de preuve.....	262
Chapitre III – Les droits réels sur la chose d’autrui : l’usufruit et le droit		
réel de jouissance spéciale		263
Section I – L’usufruit		269
Sous-section I – La nature de l’usufruit		269
I – Caractères		269
§ 1.	L’usufruit est un droit réel de jouissance temporaire	269
A.	Droit réel de jouissance	270
1)	Droit réel	270
2)	La jouissance de l’usufruitier.....	275
B.	Droit temporaire	276

<i>II – Le nu-proprétaire</i>	329
§ 1. Le droit réel du nu-proprétaire	330
A. Les prérogatives du nu-proprétaire sur son droit	330
B. Les prérogatives du nu-proprétaire sur la chose.....	332
§ 2. L’absence d’obligation positive du nu-proprétaire envers l’usufruitier	334
A. Au moment de l’entrée en jouissance de l’usufruitier	334
B. Pendant la durée de l’usufruit.....	335
C. À la cessation de l’usufruit	336
1) Les améliorations	337
2) Les dépenses légalement à la charge du nu-proprétaire	339
<i>Section II – Le droit réel de jouissance spéciale</i>	340
<i>Sous-section I – La reconnaissance du droit réel de jouissance spéciale</i>	341
<i>Sous-section II – L’autonomie du droit réel de jouissance spéciale</i>	345
<i>Sous-section III – Le régime juridique du droit réel de jouissance spéciale</i> ...	347

TITRE II

Les droits réels principaux immobiliers

Chapitre I – La propriété immobilière	353
<i>Section I – L’assiette de la propriété</i>	353
<i>Sous-section I – Les limites de la propriété</i>	354
§ 1. La propriété de la surface du sol	354
A. Le bornage	355
B. La clôture	357
§ 2. La propriété du dessus et du dessous	359
A. Le dessus.....	359
B. Le dessous.....	361
1) Exploitation des carrières	362
2) Les mines	363
<i>Sous-section II – La propriété des eaux</i>	367
§ 1. Les eaux du domaine public	368
A. Le domaine public fluvial	368
B. L’énergie hydroélectrique	369
§ 2. Les eaux relevant du droit privé	370
A. Les eaux non courantes	370
1) Les eaux pluviales.....	371
2) Les eaux des étangs et des lacs	372
B. Les eaux courantes.....	372
1) Les sources	372
2) Les cours d’eau.....	374
<i>Section II – La titularité de la propriété</i>	378
<i>Sous-section I – L’acquisition de la propriété</i>	379
§ 1. L’usucapion décennale	379
A. Domaine et utilité de l’usucapion décennale	380

B.	Justification de l'usucapion décennale	382
C.	Les conditions de l'usucapion décennale	388
1)	Le juste titre	388
2)	<i>Titre réel valable</i>	391
2)	La bonne foi	396
§ 2.	L'accession immobilière	398
A.	Constructions ou plantations effectuées par le propriétaire du sol avec des matériaux ou des plantes ne lui appartenant pas	402
B.	Constructions ou plantations sur le terrain d'autrui	404
1)	Situations dans lesquelles l'application de l'article 555 du Code civil est écartée	404
2)	L'article 555 du Code civil	415
	Sous-section II – La preuve de la propriété	420
§ 1.	La charge de la preuve	422
A.	L'intervention de la possession	422
B.	La situation du défendeur-possesseur	424
§ 2.	Les modes de preuve	424
A.	La preuve du droit de propriété lorsqu'est invoquée la prescription acquisitive	426
B.	La preuve du droit de propriété en l'absence de prescription acquisitive	427
1)	Absence de conflit de preuves	428
2)	Les conflits de preuves	428
	Sous-section III – Les propriétés collectives	433
§ 1.	Les copropriétés immobilières accessoires d'une propriété principale	435
A.	La copropriété en général des éléments affectés à deux ou plusieurs immeubles	435
B.	La mitoyenneté	438
1)	L'acquisition de la mitoyenneté	439
2)	Le régime juridique de la mitoyenneté	445
§ 2.	La copropriété des immeubles bâtis	448
A.	Évolution et nature de la copropriété	452
1)	Les étapes de l'intervention du législateur	453
2)	Les conceptions de la copropriété des immeubles bâtis	455
B.	<i>Le régime de la copropriété</i>	458
1)	Le règlement de copropriété	458
2)	Les organes de la copropriété	462
3)	Les droits et les obligations des copropriétaires	466
	Sous-section IV – Le droit de superficie	472
§ 1.	Rapports du superficiaire et du propriétaire du sol	474
§ 2.	Les caractères du droit de superficie	477
§ 3.	Constitution et extinction du droit de superficie	479
A.	Constitution	479
1)	Prescription acquisitive	479
2)	L'acte juridique	480
B.	Extinction	484

Chapitre II – Les droits réels sur l'immeuble d'autrui	485
Section I – Les droits réels ne supposant pas un rapport entre deux immeubles	486
Sous-section I – Les diminutifs de droits réels	487
§ 1. Nature et économie de l'usage et habitation	488
§ 2. Prérogatives du titulaire d'un droit d'usage et d'habitation	491
A. Caractère personnel accentué.....	491
B. Jouissance limitée	493
Sous-section II – Baux conférant un droit réel au preneur	495
§ 1. L'emphytéose	499
§ 2. Les autres baux réels	504
§ 3. La concession immobilière.....	508
Section II – Les servitudes	512
Sous-section I – Nature des servitudes	516
§ 1. Caractères des servitudes	516
A. Charge réelle imposée à un immeuble	517
1) Caractères incontestables.....	517
2) Caractères controversés	520
B. Charge réelle imposée dans l'intérêt d'un autre immeuble	529
1) Droit immobilier	530
2) Droit accessoire	536
3) Vocation à la perpétuité	544
4) Indivisibilité	546
§ 2. Classification des servitudes.....	547
A. Classification fondée sur le contenu des servitudes	548
1) Servitudes positives et servitudes négatives du côté du fonds dominant.....	548
2) Servitudes positives et servitudes passives du côté du fonds servant.....	550
B. Classification fondée sur les modes d'exercice des servitudes.....	551
1) Distinction des servitudes continues et des servitudes discontinues	551
2) Distinction des servitudes apparentes et des servitudes non apparentes.....	553
Sous-section II – Modes de constitution et d'extinction des servitudes	554
§ 1. Constitution	554
A. Les servitudes ne résultant pas du fait de l'homme	555
1) Les servitudes légales.....	555
2) Les servitudes judiciaires.....	559
B. Les servitudes établies par le fait de l'homme	560
1) L'acte juridique	561
2) Le fait juridique	568
§ 2. Extinction	577
A. La confusion.....	578
B. L'impossibilité d'exercice.....	580
C. La prescription extinctive	584

Sous-section III – Rapports du propriétaire du fonds servant et du propriétaire du fonds dominant	587
§ 1. Le propriétaire du fonds dominant	587
A. Droits et obligations	587
1) Les droits	588
2) Les obligations	590
B. Protection judiciaire des servitudes	592
§ 2. Le propriétaire du fonds servant	594
A. Droits et obligations	594
1) Obligations	594
2) Droits	596
B. Protection judiciaire de la propriété	597

TITRE III

Les droits réels principaux mobiliers

Chapitre I – Le principe en vertu duquel la possession vaut titre	607
Section I – La règle de fond	613
§ 1. Absence de vol ou de perte du meuble	613
A. Domaine d’application de l’article 2276, al. 1 ^{er} du Code civil	613
1) Quant aux meubles	614
2) Quant aux personnes	616
B. Conditions de l’article 2276, al. 1 ^{er} du Code civil	619
1) La possession	620
2) La bonne foi	622
§ 2. Meuble perdu ou volé	625
A. Revendication à l’encontre d’un possesseur de mauvaise foi	625
B. Revendication à l’encontre d’un possesseur de bonne foi	626
1) Le meuble n’a pas été acquis chez un marchand vendant des choses pareilles	627
2) Le meuble a été acquis chez un marchand vendant des choses pareilles	630
Section II – La règle de preuve	631
§ 1. Domaine d’application de la présomption simple	632
§ 2. Mécanisme de la présomption	634
A. Le fondement de la présomption	634
B. Les conditions de la présomption	637
C. Le renversement de la présomption	638
Chapitre II – L’occupation et l’accession	643
Section I – Occupation	643
Section II – Accession mobilière	650
Table alphabétique des matières	653