

COLLECTION  
DROIT CIVIL  
dirigée par Christian Larroumet

SÉRIE : ENSEIGNEMENT

**Christian LARROUMET**

Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris)

# DROIT CIVIL

Tome 2

*Les Biens  
Droits réels  
principaux*

3<sup>e</sup> édition

 ECONOMICA

DELTA

DR 567/T2

**COLLECTION  
DROIT CIVIL**  
dirigée par Christian Larroumet

**SÉRIE : ENSEIGNEMENT**

**Christian LARROUMET**

Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris)

# DROIT CIVIL



Tome 2  
*Les Biens*  
*Droits réels*  
*principaux*

3<sup>e</sup> édition

24142 1/1

**ECONOMICA**

49, rue Héricart, 75015 Paris

**DELTA**

# Table analytique des matières

---

---

<b>Introduction</b> .....	5
<b>Chapitre préliminaire -Le droit réel</b> .....	11
<b>Section I - La notion de droit réel</b> .....	12
§ 1. - La critique de Planiol .....	12
§ 2. - La critique de Ginossar .....	14
§ 3. - La définition du droit réel .....	18
<b>Section II - Classification des droits réels</b> .....	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 .....	24
1. Le bien, objet du droit réel .....	25
2. Régime juridique des droits réels .....	28
C. Droit de propriété et droits réels sur la chose d'autrui .....	31
§ 2. - La limitation des droits réels .....	33

## Titre I

### THÉORIE GÉNÉRALE DES DROITS RÉELS PRINCIPAUX

<b>Chapitre I - La possession</b> .....	39
<b>Section I - La notion de possession</b> .....	41
§ 1. - La justification de la possession .....	41

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 .....	46
3. L'acquisition du droit .....	48
§ 2. - Les conditions de la possession.....	50
A. Les éléments de la possession.....	50
1. Les éléments de la possession.....	50
2. La distinction de la possession et de la détention .....	54
B. Les qualités de la possession.....	61
1. Les qualités de l'article 2229 du Code civil.....	61
2. La bonne foi .....	64
<b>Section II - Les effets de la possession.....</b>	<b>67</b>
§ 1. - La présomption de la titularité du droit .....	67
§ 2. - La prescription acquisitive au profit du possesseur .....	69
<b>Section III - La protection possessoire.....</b>	<b>70</b>
§ 1. - Les caractères des actions possessoires .....	72
A. Objet et domaine des actions possessoires .....	72
1. Protection de la possession des droits réels immobiliers et de la détention des immeubles .....	72
2. Cessation d'un trouble .....	73
3. Le trouble doit être le fait d'un tiers .....	73
B. La procédure en matière d'actions possessoires.....	75
1. Délai pour les intenter .....	75
2. Compétence.....	75
3. Le non-cumul du possessoire et du pétitoire .....	75
§ 2. - Les différentes actions possessoires .....	79
A. La plainte.....	80
1. Conditions.....	80
2. Effets de l'action .....	82
B. La dénonciation de nouvel œuvre .....	82
C. L'action en réintégration .....	83
<b>Chapitre II - La propriété.....</b>	<b>87</b>
<b>Section I - Histoire de la propriété.....</b>	<b>88</b>
§ 1. - Droit romain .....	89
§ 2. - Ancien droit français .....	91
§ 3. - Révolution et code civil.....	93
§ 4. - Droit moderne.....	95
A. Les transformations du droit de propriété .....	97
1. Le dirigisme économique .....	97

2. Le protectionnisme social.....	98
3. La propriété collective .....	98
4. L'importance de la propriété mobilière .....	99
B. Le droit de propriété dans les systèmes juridiques étran- gers.....	100
1. Systèmes juridiques socialistes .....	100
2. Systèmes juridiques libéraux.....	102
<b>Section II - Les caractères du droit de propriété.....</b>	<b>104</b>
<b>Sous-Section I - Caractères permanents.....</b>	<b>104</b>
§ 1. - La maîtrise de la chose.....	105
A. Les caractères douteux du droit de propriété.....	105
1. L'exclusivisme.....	105
2. L'absolutisme .....	114
B. La plénitude des attributs du droit de propriété.....	116
1. La jouissance ( <i>usus et fructus</i> ).....	119
2. La disposition ( <i>abusus</i> ) .....	129
§ 2. - La vocation à la perpétuité .....	132
A. Les raisons du caractère perpétuel de la propriété.....	133
1. Les prérogatives du propriétaire .....	133
2. L'intérêt général .....	134
B. Signification et portée du caractère perpétuel de la pro- priété.....	135
1. Causes volontaires de la perte de la propriété.....	136
2. Causes involontaires de la perte de la propriété .....	138
<b>Sous-section II - Eléments contingents.....</b>	<b>139</b>
§ 1. - La propriété collective .....	139
A. Les propriétés collectives en droit privé .....	140
B. L'indivision de droit commun.....	145
1. Les droits et obligations des indivisaires sur les biens indivis.....	148
2. Droits et obligations des indivisaires sur leur quote-part dans l'indivision.....	168
§ 2. - La propriété apparente .....	175
A. La théorie de l'apparence.....	178
B. L'application à la propriété .....	180
§ 3. - Les modalités de la propriété.....	183
A. Le terme.....	183
B. La condition.....	184
1. Hypothèse dans laquelle la condition ne se réalise pas	184
2. Hypothèse dans laquelle la condition se réalise .....	185
<b>Section III - L'acquisition de la propriété.....</b>	<b>189</b>
<b>Sous-section I - Classification des différents modes d'acquisition...</b>	<b>190</b>
§ 1. - Acquisition à cause de mort et acquisition entre vifs.....	190
§ 2. - Acquisition volontaire et acquisition non volontaire.....	191

§ 3. - Acquisition par un mode originaire et acquisition par un mode dérivé.....	192
<i>Sous-section II - Modes d'acquisition communs aux meubles et aux immeubles.....</i>	<i>193</i>
§ 1. - L'acquisition de la propriété par convention.....	194
A. Les exceptions à la libre transmissibilité de la propriété par convention.....	195
1. Les clauses d'inaliénabilité.....	195
2. Limitations à la libre transmissibilité de la propriété dans un but d'ordre public ou d'intérêt général.....	202
B. L'effet translatif de propriété de la convention.....	207
1. Le transfert de propriété dans les rapports des parties au contrat translatif.....	208
2. Le transfert de la propriété dans les rapports des parties à un contrat translatif avec les tiers.....	217
§ 2. - La prescription acquisitive trentenaire.....	228
A. Les conditions de l'usucapion.....	232
1. La possession.....	232
2. Droit sur un bien susceptible d'être acquis par prescription.....	233
3. Délai.....	233
B. Les effets de l'usucapion.....	239
1. L'acquisition n'est pas d'ordre public.....	239
2. L'acquisition est rétroactive.....	241
<b>Section IV - La preuve de la propriété.....</b>	<b>242</b>
§ 1. - La charge de la preuve.....	242
§ 2. - Les modes de preuve.....	243
<b>Chapitre III - Les droits réels sur la chose d'autrui l'usufruit.....</b>	<b>245</b>
<b>Section I - La nature de l'usufruit.....</b>	<b>250</b>
<i>Sous-Section I - Caractères.....</i>	<i>251</i>
§ 1. - L'usufruit est un droit réel de jouissance temporaire.....	251
A. Droit réel de jouissance.....	251
1. Droit réel.....	252
2. La jouissance de l'usufruitier.....	257
B. Droit temporaire.....	258
§ 2. - L'usufruit peut porter sur toutes sortes de choses.....	259
A. Usufruit de choses consommables.....	260
B. Usufruit d'une universalité.....	262
C. Usufruit des choses incorporelles.....	264
<i>Sous-Section II - Economie de l'usufruit.....</i>	<i>266</i>
§ 1. - Structure de l'usufruit.....	267
§ 2. - L'utilité de l'usufruit.....	269

<b>Section II - Constitution et extinction de l'usufruit.....</b>	<b>271</b>
<i>Sous-Section I - Les modes de constitution de l'usufruit.....</i>	<i>271</i>
§ 1. - La loi.....	272
§ 2. - L'acte juridique.....	272
A. Le testament.....	273
B. Le contrat.....	273
§ 3. - Le fait juridique.....	274
<i>Sous-Section II - Les causes d'extinction de l'usufruit.....</i>	<i>277</i>
§ 1. - Causes normales d'extinction.....	277
A. L'arrivée du terme.....	277
1. Usufruit à terme.....	277
2. Usufruit viager.....	278
B. La prescription extinctive.....	278
§ 2. - Causes accidentelles d'extinction.....	279
A. Causes tenant à la constitution de l'usufruit.....	279
1. Constitution <i>a non domino</i> .....	280
2. Nullité de l'acte constitutif de l'usufruit.....	280
B. Cause tenant au bien grevé de l'usufruit.....	281
C. Causes tenant à l'usufruitier.....	283
1. La renonciation.....	283
2. La consolidation.....	284
3. La déchéance pour abus de jouissance.....	285
<b>Section III - Coexistence des droits de l'usufruitier et du nu-proprétaire.....</b>	<b>287</b>
<i>Sous-Section I - L'usufruitier.....</i>	<i>287</i>
§ 1. - Les prérogatives.....	287
A. Les prérogatives de l'usufruitier sur son droit d'usufruit..	288
B. Les prérogatives de l'usufruitier sur la chose.....	289
1. Le droit de jouissance.....	290
2. Le pouvoir d'exploitation.....	294
§ 2. - Les obligations.....	298
A. Obligations de l'usufruitier au moment de l'entrée en jouissance.....	298
1. L'inventaire et l'état.....	299
2. Les sûretés.....	299
B. Obligations de l'usufruitier pendant la durée de l'usufruit..	300
1. Les obligations dans la jouissance de la chose.....	300
2. L'obligation de supporter les charges usufructuaires ...	301
C. Obligations de l'usufruitier à la cessation de l'usufruit.....	304
<i>Sous-Section II - Le nu-proprétaire.....</i>	<i>304</i>
§ 1. - Le droit réel et l'obligation réelle du nu-proprétaire.....	305
A. Les prérogatives du nu-proprétaire sur son droit.....	305
B. Les prérogatives du nu-proprétaire sur la chose.....	307
§ 2. - L'absence d'obligation positive du nu-proprétaire envers l'usufruitier.....	308

A. Au moment de l'entrée en jouissance de l'usufruitier.....	309
B. Pendant la durée de l'usufruit .....	309
C. A la cessation de l'usufruit .....	311
1. Les améliorations .....	311
2. Les dépenses légalement à la charge du nu-propriétaire .....	312

## Titre II

## LES DROITS RÉELS PRINCIPAUX IMMOBILIERS

<b>Section I - L'assiette de la propriété</b> .....	317
---	-----

<b>Chapitre I - La propriété immobilière</b> .....	317
--	-----

<i>Sous-Section I - Les limites de la propriété</i> .....	318
---	-----

§ 1. - La propriété de la surface du sol .....	318
A. Le bornage .....	319
B. La clôture .....	320
§ 2. - La propriété du dessus et du dessous .....	322
A. Le dessus .....	322
B. Le dessous .....	324
1. Exploitation des carrières .....	325
2. Les mines .....	326

<i>Sous-Section II - La propriété des eaux</i> .....	330
--	-----

§ 1. - Les eaux du domaine public .....	331
A. Le domaine public fluvial .....	331
B. L'énergie hydroélectrique .....	332
§ 2. - Les eaux relevant du droit privé .....	332
A. Les eaux non courantes .....	333
1. Les eaux pluviales .....	333
2. Les eaux des étangs et des lacs .....	334
B. Les eaux courantes .....	334
1. Les sources .....	335
2. Les cours d'eau .....	336

<b>Section II - La titularité de la propriété</b> .....	340
---	-----

<i>Sous-Section I - L'acquisition de la propriété</i> .....	341
---	-----

§ 1. - L'usucapion de dix à vingt ans .....	341
A. Domaine et utilité de l'usucapion de l'article 2265 du Code civil .....	342
B. Justification de l'usucapion de l'article 2265 du Code civil .....	344
C. Les conditions de l'usucapion de l'article 2265 du Code civil .....	350
1. Le juste titre .....	350
2. La bonne foi .....	358

§ 2. - L'accession immobilière .....	360
A. Constructions ou plantations effectuées par le propriétaire du sol avec des matériaux ou des plantes ne lui appartenant pas .....	364
B. Constructions ou plantations sur le terrain d'autrui .....	365
1. Situations dans lesquelles l'application de l'article du Code civil est écartée .....	555
2. L'article 555 du Code civil .....	365
2. L'article 555 du Code civil .....	375

<i>Sous-Section II - La preuve de la propriété</i> .....	379
--	-----

§ 1. - La charge de la preuve .....	381
A. L'intervention de la possession .....	381
B. La situation du défendeur-possesseur .....	383
§ 2. - Les modes de preuve .....	384
A. La preuve du droit de propriété lorsqu'est invoquée la prescription acquisitive .....	385
B. La preuve du droit de propriété en l'absence de prescription acquisitive .....	386
1. Absence de conflit de preuves .....	387
2. Les conflits de preuves .....	387

<i>Sous-Section III - Les propriétés collectives</i> .....	391
--	-----

§ 1. - Les copropriétés immobilières accessoires d'une propriété principale .....	394
A. La copropriété en général des éléments affectés à deux ou plusieurs immeubles .....	394
B. La mitoyenneté .....	396
1. L'acquisition de la mitoyenneté .....	397
2. Le régime juridique de la mitoyenneté .....	403
§ 2. - La copropriété des immeubles bâtis .....	405
A. Evolution et nature de la copropriété .....	410
1. Les étapes de l'intervention du législateur .....	410
2. Les conceptions de la copropriété des immeubles bâtis .....	412
B. Le régime de la copropriété .....	415
1. Le règlement de copropriété .....	415
2. Les organes de la copropriété .....	420
3. Les droits et les obligations des copropriétaires .....	423

<i>Sous-Section IV - Le droit de superficie</i> .....	428
---	-----

§ 1. - Rapports du superficiaire et du propriétaire du sol .....	429
§ 2. - Les caractères du droit de superficie .....	432
§ 3. - Constitution et extinction du droit de superficie .....	434
A. Constitution .....	434
1. Prescription acquisitive .....	434
2. L'acte juridique .....	435
B. Extinction .....	439

<b>Chapitre II - Les droits réels sur l'immeuble d'autrui</b> .....	441
<b>Section I - Les droits réels ne supposant pas un rapport entre deux immeubles</b> .....	442
<i>Sous-section I - Les diminutifs de droits réels</i> .....	443
§ 1. - Nature et économie de l'usage et habitation.....	444
§ 2. - Prérogatives du titulaire d'un droit d'usage et d'habitation..	446
A. Caractère personnel accentué .....	447
B. Jouissance limitée.....	449
<i>Sous-section II - Baux conférant un droit réel au preneur</i> .....	451
§ 1. - L'emphytéose .....	455
§ 2. - Le bail à construction et le bail à réhabilitation.....	459
§ 3. - La concession immobilière .....	461
<b>Section II - Les servitudes</b> .....	465
<i>Sous-section I - Nature des servitudes</i> .....	468
§ 1. - Caractères des servitudes .....	469
A. Charge réelle imposée à un immeuble.....	469
1. Caractères incontestables .....	469
2. Caractères controversés .....	472
B. Charge réelle imposée dans l'intérêt d'un autre immeuble .....	482
1. Droit immobilier .....	483
2. Droit accessoire .....	488
3. Vocation à la perpétuité .....	495
4. Indivisibilité.....	497
§ 2. - Classification des servitudes.....	498
A. Classification fondée sur le contenu des servitudes.....	499
1. Servitudes positives et servitudes négatives du côté du fonds dominant.....	499
2. Servitudes positives et servitudes passives du côté du fonds servant .....	501
B. Classification fondée sur les modes d'exercice des servitudes .....	502
1. Distinction des servitudes continues et des servitudes discontinues .....	502
2. Distinction des servitudes apparentes et des servitudes non apparentes.....	504
<i>Sous-Section II - Modes de constitution et d'extinction des servitudes</i> .....	505
§ 1. - Constitution.....	505
A. Les servitudes ne résultant pas du fait de l'homme .....	505
1. Les servitudes légales .....	505
2. Les servitudes judiciaires .....	509

B. Les servitudes établies par le fait de l'homme .....	510
1. L'acte juridique.....	511
2. Le fait juridique.....	518
§ 2. - Extinction.....	526
A. La confusion .....	528
B. L'impossibilité d'exercice .....	529
C. La prescription extinctive.....	533
<i>Sous-Section III - Rapports du propriétaire du fonds servant et du propriétaire du fonds dominant</i> .....	536
§ 1. - Le propriétaire du fonds dominant.....	536
A. Droits et obligations.....	536
1. Les droits .....	537
2. Les obligations .....	539
B. Protection judiciaire des servitudes.....	541
1. La protection possessoire .....	541
2. L'action pétitoire.....	544
§ 2. - Le propriétaire du fonds servant .....	544
A. Droits et obligations.....	544
1. Obligations.....	544
2. Droits.....	546
B. Protection judiciaire de la propriété .....	548

## Titre III

## LES DROITS RÉELS PRINCIPAUX MOBILIERS

<b>Chapitre I - Le principe en vertu duquel la possession vaut titre</b> .....	557
<b>Section I - La règle de fond</b> .....	563
§ 1. - Absence de vol ou de perte du meuble.....	563
A. Domaine d'application de l'article 2279, al. 1 <sup>er</sup> du Code civil.....	563
1. Quant aux meubles .....	563
2. Quant aux personnes .....	566
B. Conditions de l'article 2279, al. 1 <sup>er</sup> du Code civil.....	569
1. La possession .....	569
2. La bonne foi .....	572
§ 2. - Meuble perdu ou volé .....	574
A. Revendication à l'encontre d'un possesseur de mauvaise foi .....	575
B. Revendication à l'encontre d'un possesseur de bonne foi ..	576
1. Le meuble n'a pas été acquis chez un marchand vendant des choses pareilles.....	577
2. Le meuble a été acquis chez un marchand vendant des choses pareilles.....	580

---

<b>Section II - La règle de preuve</b> .....	581
§ 1. - Domaine d'application de la présomption simple .....	582
§ 2. - Mécanisme de la présomption .....	583
A. Le fondement de la présomption .....	584
B. Les conditions de la présomption .....	587
C. Le renversement de la présomption .....	588
<b>Chapitre II - L'occupation et l'accession</b> .....	593
<b>Section I - Occupation</b> .....	593
<b>Section II - Accession mobilière</b> .....	599
<b>Table alphabétique des matières</b> .....	601
<b>Table analytique des matières</b> .....	617

*L'ouvrage expose, d'une façon aussi complète que possible, la matière des droits réels principaux sur les meubles et sur les immeubles. Après une étude de leur structure générale à travers la possession, la théorie de la propriété (caractères, évolution, modes d'acquisition, indivision etc.) et les droits sur la chose d'autrui (usufruit), sont abordés plus particulièrement les droits mobiliers (notamment l'étude de la règle essentielle « en fait de meubles, la possession vaut titre ») et les multiples problèmes posés par les droits immobiliers (propriété immobilière et droits sur l'immeuble d'autrui tels que les servitudes notamment).*

*Inspiré, comme tous les ouvrages de la collection, essentiellement par les impératifs de la pédagogie, cet ouvrage s'adresse à tous ceux qui veulent s'initier à la matière complexe et technique du droit des biens. Il constitue aussi, par l'importance de certains de ses développements, le point de départ de recherches approfondies.*

\*  
\*   \*

*Christian LARROUMET, agrégé des Facultés de Droit, a été professeur à la Faculté de droit de l'Université Saint-Joseph de Beyrouth. Il est, à l'heure actuelle, professeur à l'Université de Panthéon-Assas (Paris II) où il enseigne le droit civil et le droit commercial. Il a publié, sur différents problèmes de droit civil et de droit commercial, de nombreux travaux dans plusieurs revues françaises et étrangères. Il est également directeur de la collection de Droit Civil des Editions Economica.*

Du même auteur, dans la même collection :

- Introduction à l'étude du Droit privé
- Les Obligations – Le Contrat

**Prix spécial**  
**Pays arabes: 110 FF**

ISBN 2-7178-3386-2  
**225 F**

 **ECONOMICA**

**DELTA**