

# TRAITÉ DE

# DROIT CIVIL

*Sous la direction de Jacques Ghestin*

## LES BIENS

JEAN-LOUIS BERGEL  
MARC BRUSCHI  
SYLVIE CIMAMONTI

DELTA

I.G.D.J.

DK

DK 788

# TRAITÉ DE DROIT CIVIL

Ouvrage couronné par l'Académie des sciences morales et politiques

(Prix DUPIN Aîné, 1980)

*Sous la direction de Jacques Ghestin*

## LES BIENS

24305  $\frac{3}{5}$

**JEAN-LOUIS BERGEL**

Professeur à l'université d'Aix-Marseille III

**MARC BRUSCHI**

Professeur à l'université de Toulon et du Var

**SYLVIE CIMAMONTI**

Professeur à l'université d'Aix-Marseille III



**L.G.D.J**

**DELTA**

# TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE PRÉLIMINAIRE — DROIT DES BIENS ET THÉORIE DU PATRIMOINE</b> .....	1
1. — Définition des biens .....	1
2. — Biens et patrimoine .....	1
3. — Patrimoine et droits et obligations à caractère patrimonial .....	2
4. — Patrimoine et personnalité de son titulaire .....	3
5. — Les patrimoines d'affectation .....	3
6. — La théorie du patrimoine d'affectation .....	4
7. — Les applications du patrimoine d'affectation en droit positif .....	4
8. — Droit du patrimoine et droit des biens .....	5
<b>SECTION 1. — LA DISTINCTION DES MEUBLES ET DES IMMEUBLES</b> .....	7
9. — Différences de nature .....	7
10. — Origines de la distinction .....	8
11. — Évolution de la distinction .....	8
12. — Différences de régime .....	9
<b>§ 1. — La catégorie limitative : les immeubles</b> .....	12
13. — Article 517 du Code civil .....	12
A. — <i>Les immeubles par nature</i> .....	13
14. — Articles 518 à 523 du Code civil .....	13
B. — <i>Les immeubles par destination</i> .....	14
15. — Articles 524 et 525 du Code civil .....	14
a) Les conditions de l'immobilisation par destination .....	15
16. — Double condition .....	15
b) Les modalités de l'immobilisation par destination .....	15
17. — Double modalité .....	15
18. — Première modalité : l'affectation .....	16
19. — Seconde modalité : l'attache à perpétuelle demeure .....	18

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

47. — Le droit de propriété .....	41
48. — Les démembrements de la propriété .....	42
49. — Les droits réels accessoires — Nature .....	42
50. — Régime .....	43
§ 3. — <i>Droits réels et droit des biens</i> .....	43
51. — Problématique du droit des biens .....	43
52. — Plan de l'ouvrage .....	45

## PREMIÈRE PARTIE

## LES ENSEMBLES DE DROITS DIFFÉRENTS

53. — Liberté de création ou limitation légale des droits réels ? .....	47
54. — Plan de l'exposé .....	49

## 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 .....	51
--	----

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

56. — Droit et fait en droit des biens .....	53
57. — Distinction de la propriété et de la possession .....	55
58. — Coïncidence de la propriété et de la possession .....	55

## CHAPITRE I — LA PROPRIÉTÉ

59. — Le mythe classique de la propriété individuelle .....	57
60. — Analyse sociologique de la propriété individuelle .....	57
61. — Analyse économique de la propriété individuelle .....	59

SECTION 1. — LES DIVERSES CONCEPTIONS DU DROIT DE  
PROPRIÉTÉ

62. — La conception française classique .....	61
§ 1. — <i>L'histoire de la propriété</i> .....	61
63. — L'Antiquité .....	61
64. — La propriété médiévale .....	63
65. — La propriété après la Renaissance .....	65
66. — La propriété dans le Code civil .....	66
67. — L'évolution de la propriété depuis le Code civil .....	67

§ 2. — <i>Le droit comparé de la propriété</i> .....	70
68. — Le modèle continental européen .....	70
69. — Les systèmes de type socialiste .....	71
70. — Les droits anglo-saxons .....	73
71. — Les droits traditionnels .....	75
§ 3. — <i>La problématique de la propriété</i> .....	75
72. — Les « modèles » de propriété .....	75
73. — Les controverses dans l'Histoire ancienne .....	75
74. — Les débats de l'époque moderne .....	76
75. — Thèse naturaliste et thèse volontariste .....	77
76. — Les doctrines chrétiennes .....	79
77. — La doctrine de « la fonction sociale » .....	79
78. — L'analyse fonctionnelle de la propriété .....	80
<b>SECTION 2. — LA DÉFINITION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ EN DROIT FRANÇAIS</b> .....	
79. — Délimitation du sujet et division .....	81
§ 1. — <i>La structure du droit de propriété</i> .....	83
80. — Les attributs du droit de propriété .....	83
A. — <i>Le droit d'user et de jouir de la chose</i> .....	84
81. — Le droit d'user de la chose .....	84
82. — Le droit de jouir de la chose .....	84
82 bis. — La distinction des fruits et des produits .....	85
B. — <i>Le droit de disposer de la chose</i> .....	86
83. — Le caractère essentiel du pouvoir de libre disposition .....	86
84. — Diversité des modes de disposition .....	87
85. — La question de la propriété inaliénable .....	88
86. — L'inaliénabilité conventionnelle .....	89
87. — Conditions de validité et effets de la clause d'inaliénabilité .....	90
88. — Mainlevée de la clause d'inaliénabilité .....	93
89. — L'inaliénabilité judiciaire .....	95
90. — Inaliénabilité obligatoire .....	95
91. — Inaliénabilité facultative .....	95
§ 2. — <i>Les caractères du droit de propriété</i> .....	96
92. — La doctrine libérale du XIX <sup>e</sup> siècle .....	96
A. — <i>L'absolutisme du droit de propriété</i> .....	97
93. — L'absolutisme de la propriété dans le Code civil .....	97
94. — L'absolutisme de la propriété en droit contemporain .....	98
B. — <i>L'exclusivité du droit de propriété</i> .....	99
95. — Le caractère exclusif du droit de propriété .....	99
96. — Les limites au monopole du propriétaire .....	100

C. — <i>La perpétuité du droit de propriété</i> .....	101
97. — Le caractère perpétuel du droit de propriété .....	101
98. — L'imprescriptibilité du droit de propriété .....	103
99. — La perte de la propriété .....	104
100. — La question des propriétés temporaires .....	105
§ 3. — <i>La nature du droit de propriété</i> .....	106
101. — L'unité de la propriété .....	106
102. — La propriété, droit subjectif .....	107
103. — La propriété, droit réel .....	109
<b>SECTION 3. — LES RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ</b> .....	
104. — Diversité des limitations de la propriété .....	110
§ 1. — <i>Les limitations générales d'origine prétorienne</i> .....	111
105. — Obligations générales de voisinage et responsabilité du propriétaire .....	111
A. — <i>L'abus du droit de propriété</i> .....	112
106. — La théorie de l'abus du droit de propriété .....	112
107. — Consécration de la théorie de l'abus du droit de propriété en jurisprudence .....	113
108. — Conditions de l'abus de droit .....	114
B. — <i>Les inconvénients anormaux de voisinage</i> .....	115
109. — Principe et fondement .....	115
110. — Consécration jurisprudentielle .....	116
111. — Conditions de la responsabilité des troubles anormaux de voisinage .....	118
112. — La réparation du préjudice .....	121
113. — Le problème de la pré-occupation .....	122
§ 2. — <i>Les limitations spéciales d'origine légale et réglementaire</i> .....	123
114. — Pouvoir d'édicter des restrictions du droit de propriété .....	123
A. — <i>Les restrictions de droit privé</i> .....	124
115. — Diversité des restrictions de droit privé .....	124
116. — Les restrictions établies dans l'intérêt des voisins .....	124
117. — Les restrictions établies pour la protection des locataires .....	125
B. — <i>Les restrictions de droit public</i> .....	126
118. — Diversité des restrictions de droit public .....	126
119. — Les simples limitations publiques de propriété privée .....	126
120. — Les modes d'appropriation publique des biens privés .....	129
<b>CHAPITRE II — LA POSSESSION</b> .....	
121. — Esquisse de définition .....	133

B. — <i>La propriété du dessous</i> .....	183
171. — Droits du propriétaire sur le sous-sol .....	183
172. — Les restrictions de la propriété du sous-sol .....	184
173. — Mines et carrières .....	184
§ 3. — <i>La propriété des eaux</i> .....	185
174. — Problématique des droits sur les eaux .....	185
A. — <i>Les eaux du domaine public</i> .....	187
175. — Les cours d'eau et lacs domaniaux .....	187
176. — Les exigences de la production d'énergie hydro-électrique .....	188
B. — <i>Les eaux non domaniales</i> .....	189
177. — Distinctions .....	189
a) Les eaux susceptibles d'appropriation privée .....	189
178. — Les eaux pluviales .....	189
179. — Les eaux de source .....	190
180. — Les étangs et lacs .....	191
b) Les cours d'eau non domaniaux .....	192
181. — Les droits des riverains .....	192
182. — La propriété du lit .....	192
183. — Le droit d'usage des eaux .....	193
SECTION 2. — L'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE .....	195
184. — Divers modes d'acquisition de la propriété immobilière .....	195
§ 1. — <i>L'accession immobilière</i> .....	196
185. — Fondement .....	196
A. — <i>L'accession naturelle</i> .....	198
186. — Divers cas d'accession naturelle .....	198
187. — Les accroissements le long des cours d'eau .....	198
B. — <i>L'accession artificielle</i> .....	199
188. — La double présomption d'accession .....	199
a) Constructions et plantations par le propriétaire avec les matériaux d'autrui .....	201
189. — Acquisition de la propriété des plantations, constructions et ouvrages .....	201
190. — Indemnisation du propriétaire initial des plants et matériaux .....	202
b) Constructions et plantations sur le terrain d'autrui .....	202
191. — Problématique et principes .....	202
1. — Régime de l'article 555 du Code civil .....	203
192. — Sort des plantations et constructions selon la bonne ou la mauvaise foi de leur auteur .....	203
193. — L'indemnisation du constructeur .....	206
2. — Domaine d'application de l'article 555 du Code civil .....	206

194. — Cadre général .....	206
195. — Personnes soumises à l'article 555 du Code civil .....	207
196. — Ouvrages soumis à l'article 555 du Code civil .....	208
197. — Incidences des conventions entre propriétaire et constructeur .....	208
§ 2. — <i>L'usucapion</i> .....	209
198. — Problématique .....	209
A. — <i>Régime général de la prescription acquisitive</i> .....	211
199. — Les conditions générales .....	211
200. — Computation du délai de prescription .....	213
201. — Suspension de la prescription .....	214
202. — Interruption de la prescription .....	215
203. — La jonction des possessions .....	217
204. — Mise en œuvre de l'usucapion .....	218
205. — Rétroactivité de l'acquisition par prescription .....	220
206. — La renonciation à la prescription .....	221
B. — <i>Conditions spécifiques de la prescription abrégée</i> .....	222
207. — Mécanisme et fondement de la prescription abrégée .....	222
208. — Le juste titre .....	224
209. — La bonne foi .....	226
§ 3. — <i>L'acquisition de la propriété par titre</i> .....	227
210. — Le principe de liberté d'acquisition de la propriété .....	227
A. — <i>Le transfert de propriété entre les parties</i> .....	228
211. — Le principe du transfert de propriété <i>solo consensu</i> .....	228
212. — Les restrictions au principe du transfert immédiat de la propriété .....	230
B. — <i>L'opposabilité du transfert de propriété aux tiers</i> .....	231
213. — Problématique de la publicité foncière .....	231
214. — Publicité foncière et opposabilité du transfert de propriété .....	232
CHAPITRE II — LA PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE .....	234
215. — Généralités .....	234
216. — Plan .....	234
SECTION 1. — LES MODES SPÉCIFIQUES D'ATTRIBUTION DE LA PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE .....	235
217. — Plan .....	235
SOUS-SECTION 1. — LA POSSESSION .....	235
§ 1. — <i>Le principe selon lequel, « en fait de meubles, possession vaut titre »</i> .....	235
218. — Originalité du principe .....	235
219. — Origine et fondements du principe .....	236

<i>A. — Les conditions d'application du principe selon lequel la possession vaut titre</i> .....	237
1. — En fait de meubles .....	237
220. — Les meubles corporels soumis au principe de l'article 2279 du Code civil .....	237
221. — Exclusion des meubles incorporels .....	238
222. — Exclusion de certains meubles corporels .....	238
2. — La possession du meuble .....	239
223. — Caractères de la possession .....	239
224. — Une possession réelle et à titre de propriétaire .....	239
225. — Une possession utile .....	240
226. — Une possession de bonne foi .....	241
<i>B. — Les effets du principe selon lequel la possession vaut titre</i> .....	243
227. — Deux effets dans une seule règle .....	243
1. — Le principe selon lequel la possession vaut titre fonctionnant comme règle de preuve .....	243
228. — La possession, mode de résolution d'un conflit de propriétés sur un même meuble .....	243
2. — Le principe selon lequel la possession vaut titre fonctionnant comme règle de fond .....	244
229. — La possession, mode d'acquisition de la propriété d'un meuble .....	244
230. — Nécessité d'une acquisition par le possesseur .....	244
231. — Opposabilité aux tiers de la possession .....	244
<b>§ 2. — Les restrictions au principe selon lequel, en fait de meuble, possession vaut titre</b> .....	245
232. — L'article 2279, alinéa 2 du Code civil .....	245
<i>A. — La revendication du meuble perdu ou volé</i> .....	245
233. — Notions de perte et de vol .....	245
234. — Régime de l'action en revendication .....	246
<i>B. — Les recours du possesseur évincé</i> .....	246
235. — Action en responsabilité du possesseur .....	246
<b>SOUS-SECTION 2. — L'OCCUPATION</b> .....	247
236. — Définition de l'occupation .....	247
237. — Meubles sans maître et meubles abandonnés .....	247
238. — Preuve de l'abandon du bien .....	248
239. — Trésor et invention .....	249
<b>SECTION 2. — LE MODE CONCURRENT D'ATTRIBUTION DE LA PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE</b> .....	250
240. — L'accession mobilière dans le Code civil .....	250
241. — Indemnisation du propriétaire évincé .....	251

## TITRE II

LA RÉPARTITION DES DROITS ENTRE DIVERS TITULAIRES :  
LES DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ

242. — Démembrement et dissociation de la propriété .....	253
---	-----

SOUS-TITRE I. — DROITS DE JOUISSANCE  
ET DROITS DE SUPERFICIE

243. — L'objet des droits .....	255
---------------------------------	-----

CHAPITRE I — LES DROITS DE JOUISSANCE .....

244. — Généralités .....	256
--------------------------	-----

SECTION 1. — L'USUFRUIT .....

245. — Définition de l'usufruit .....	256
---------------------------------------	-----

246. — Caractères de l'usufruit .....	257
---------------------------------------	-----

247. — Avantages et inconvénients de l'usufruit .....	258
---	-----

248. — Sources de l'usufruit .....	259
------------------------------------	-----

249. — Histoire de l'usufruit .....	259
-------------------------------------	-----

250. — Nature juridique de l'usufruit .....	260
---	-----

251. — Domaine de l'usufruit .....	261
------------------------------------	-----

252. — Plan .....	263
-------------------	-----

§ 1. — *L'usufruit des biens corporels* .....

<i>A. — Le statut de l'usufruitier</i> .....	263
--	-----

<i>a) Les droits de l'usufruitier</i> .....	263
---	-----

253. — Droit d'usage .....	264
----------------------------	-----

254. — Droit aux fruits .....	264
-------------------------------	-----

254 bis. — Fruits et produits .....	264
-------------------------------------	-----

255. — Actes d'administration courante .....	265
--	-----

256. — Conclusion des baux .....	266
----------------------------------	-----

257. — Baux ruraux et commerciaux .....	266
---	-----

258. — Droit d'aliéner l'usufruit .....	268
---	-----

<i>b) Obligations de l'usufruitier</i> .....	268
--	-----

259. — Obligations de l'usufruitier avant son entrée en jouissance .....	269
--	-----

260. — Obligations de l'usufruitier en cours d'usufruit .....	269
---	-----

261. — Obligation de jouir en bon père de famille .....	269
---	-----

262. — Respect de la destination des biens .....	271
--	-----

263. — Charges usufruituaires .....	271
-------------------------------------	-----

264. — Réparations d'entretien .....	272
--------------------------------------	-----

265. — Obligation de contribuer aux dettes .....	273
--	-----

266. — Obligations de l'usufruitier à la fin de l'usufruit .....	273
--	-----

<i>B. — Le statut du nu-propriétaire</i> .....	273
--	-----

267. — Complémentarité ou indépendance avec l'usufruitier .....	273
---	-----

268. — Droits du nu-propiétaire en cours d'usufruit .....	274
269. — Abus de jouissance de l'usufruitier .....	275
270. — Droits du nu-propiétaire lors de l'extinction de l'usufruit .....	275
271. — Arrivée du terme .....	276
272. — Anticipation du terme .....	276
273. — Obligations du nu-propiétaire .....	277
274. — Absence d'obligation de rebâtir .....	278
<b>§ 2. — L'usufruit des biens incorporels</b> .....	279
275. — Usufruit des créances .....	279
276. — Usufruit des valeurs mobilières .....	280
277. — Usufruit des universalités .....	281
<b>SECTION 2. — LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION</b> .....	283
<b>§ 1. — Généralités</b> .....	283
278. — Différences avec l'usufruit .....	283
279. — Histoire des droits d'usage et d'habitation .....	284
<b>§ 2. — Étendue des droits d'usage et d'habitation</b> .....	284
280. — Droit d'usage .....	284
281. — Droit d'habitation .....	285
<b>§ 3. — Régime des droits d'usage et d'habitation</b> .....	286
282. — Droits et obligations de l'usager .....	286
<b>SECTION 3. — AUTRES DROITS DE JOUISSANCE ET D'USAGE</b> .....	287
283. — Liberté de création des droits de jouissance et d'usage .....	287
284. — Diversité des droits de jouissance et d'usage .....	288
<b>CHAPITRE II — LES DROITS DE SUPERFICIE</b> .....	290
285. — Définition des droits de superficie .....	290
286. — Nature juridique des droits de superficie .....	290
287. — Histoire du droit de superficie .....	293
288. — Plan .....	293
<b>SECTION 1. — CONVENTIONS GÉNÉRATRICES DE DROITS DE SUPERFICIE</b> .....	294
<b>§ 1. — Conventions génératrices de droits de superficie à durée déterminée</b> .....	294
289. — Diversité des conventions génératrices de droits de superficie .....	294
290. — La concession immobilière .....	295
291. — Le bail emphytéotique .....	296
292. — Le bail à construction .....	297
293. — Le bail à réhabilitation .....	299

<b>§ 2. — La convention génératrice de droits de superficie définitifs : la cession de volumes</b> .....	299
294. — Présentation du contrat de cession de volumes .....	299
<b>SECTION 2. — LE RÉGIME DU DROIT DE SUPERFICIE</b> .....	300
<b>§ 1. — Durée du droit de superficie</b> .....	300
295. — Détermination de la durée .....	300
<b>§ 2. — Droits du tréfoncier et du superficiaire</b> .....	301
296. — Droits du tréfoncier .....	301
297. — Droits du superficiaire .....	301
298. — Conclusion .....	302
<b>SOUS-TITRE II. — LES SERVITUDES</b> .....	
299. — Première définition .....	303
300. — Évolution historique .....	303
301. — Problématique .....	304
302. — Plan .....	306
<b>CHAPITRE I — LES SERVITUDES DU FAIT DE L'HOMME</b> .....	308
303. — Terminologie et concept de servitude .....	308
<b>SECTION 1. — LA NOTION DE SERVITUDE</b> .....	309
304. — Généralités .....	309
<b>§ 1. — Les éléments constitutifs des servitudes</b> .....	310
305. — Énumération des éléments constitutifs .....	310
A. — <i>Dualité ou pluralité de fonds</i> .....	310
306. — La servitude, rapport foncier .....	310
a) Les biens susceptibles de servitudes .....	310
307. — Des immeubles par nature, exclusivement .....	310
308. — Exclusion des biens du domaine public ? .....	311
b) Nécessité de deux ou plusieurs fonds .....	312
309. — L'exigence de fonds différents .....	312
310. — Servitude et copropriété .....	313
c) Dualité ou pluralité de propriétaires .....	314
311. — La règle <i>nemini res sua servit</i> .....	314
312. — Limites de la règle <i>nemini res sua servit</i> .....	315
B. — <i>Charge imposée au fonds servant</i> .....	315
313. — Démembrement de la propriété du fonds servant .....	315
314. — Exclusion des obligations personnelles .....	317
315. — Limites de la prohibition des services personnels .....	318
C. — <i>L'usage et l'utilité du fonds dominant</i> .....	319
316. — Nécessité d'une utilité réelle des servitudes .....	319

317. — Exclusion de l'utilité personnelle directe des servitudes .....	320
<b>§ 2. — La nature juridique des servitudes .....</b>	<b>321</b>
318. — La contestation de l'analyse classique .....	321
A. — Les thèses « <i>personnaliste</i> » et « <i>néopersonnaliste</i> » .....	321
319. — La théorie « <i>personnaliste</i> » .....	321
320. — La théorie « <i>néopersonnaliste</i> » et des droits réels <i>in faciendo</i> .....	323
B. — Les thèses de l' <i>obligation réelle</i> .....	324
321. — La distinction de la servitude et de l' <i>obligation réelle</i> .....	324
322. — L'assimilation des servitudes aux obligations réelles .....	325
C. — La thèse de <i>Ginossar</i> .....	326
323. — Propriété des créances et servitudes .....	326
324. — L'analyse de F. Zénati .....	327
D. — <i>Essai de synthèse</i> .....	327
325. — Bilan critique des théories en présence .....	327
326. — Appréciation de la nature des servitudes .....	328
<b>§ 3. — Les caractères juridiques des servitudes .....</b>	<b>330</b>
327. — Caractère réel et immobilier .....	330
328. — Caractère accessoire .....	332
329. — Caractère perpétuel .....	332
330. — Caractère indivisible .....	333
<b>§ 4. — Les principales classifications des servitudes .....</b>	<b>334</b>
331. — Diverses classifications des servitudes .....	334
332. — Servitudes continues et discontinues .....	335
333. — Servitudes apparentes et non apparentes .....	336
334. — Combinaison des classifications .....	337
<b>SECTION 2. — LE RÉGIME JURIDIQUE DES SERVITUDES .....</b>	<b>337</b>
335. — Généralités .....	337
<b>§ 1. — Modes d'établissement des servitudes .....</b>	<b>338</b>
336. — Divers modes de constitution .....	338
A. — La constitution des servitudes par titre .....	338
337. — La liberté d'établissement des servitudes .....	338
338. — Preuve et opposabilité des servitudes .....	339
B. — L' <i>acquisition des servitudes par prescription</i> .....	340
339. — Particularités de l' <i>usucapion</i> en matière de servitudes .....	340
340. — Durée de la possession requise .....	341
341. — Qualités de la possession requise .....	342
342. — Servitudes susceptibles de s'acquérir par prescription .....	342
C. — La constitution des servitudes par destination du père de famille .....	344
343. — Notion de destination du père de famille .....	344

344. — Fondement de la destination du père de famille .....	345
345. — Conditions de la destination du père de famille .....	346
346. — Domaine de la destination du père de famille .....	346
<b>§ 2. — Modes d'extinction des servitudes .....</b>	<b>349</b>
347. — Diverses causes d'extinction .....	349
A. — L' <i>impossibilité d'exercice des servitudes</i> .....	350
348. — L' <i>impossibilité d'exercice</i> , proprement dite .....	350
349. — Perte d'un fonds et inutilité de la servitude .....	351
B. — <i>Non-usage et prescription extinctive</i> .....	351
350. — Principe et domaine de l'extinction des servitudes par non-usage .....	351
351. — Notion de non-usage .....	352
352. — Délai de prescription et point de départ .....	354
C. — La <i>confusion</i> .....	355
353. — Extinction de la servitude par confusion .....	355
354. — Renaissance de la servitude .....	356
<b>§ 3. — Modes d'exercice des servitudes .....</b>	<b>356</b>
355. — Problématique .....	356
A. — <i>Étendue des droits et obligations établis par la servitude</i> .....	357
356. — Les principes .....	357
357. — L'interprétation .....	358
358. — Accessoires de la servitude .....	359
B. — La <i>fixité des servitudes</i> .....	360
359. — Le principe de <i>fixité des servitudes</i> .....	360
360. — La prohibition des entraves à l'exercice de la servitude .....	361
361. — Le déplacement de l' <i>assiette</i> de la servitude .....	362
362. — L' <i>interdiction d'aggraver la servitude</i> .....	363

## CHAPITRE II — LES SERVITUDES LÉGALES ET NATURELLES .....

363. — Servitudes légales et servitudes naturelles .....	367
364. — Analyse conceptuelle des servitudes légales .....	367
365. — Servitudes légales d'utilité privée et charges réelles d'utilité publique .....	369

## SECTION 1. — LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PRIVÉE .....

366. — Objet et classification .....	370
<b>§ 1. — Les servitudes réciproques .....</b>	<b>371</b>
367. — Plan .....	371
A. — <i>Distances des plantations et ouvrages</i> .....	371
368. — Recul d'ouvrages et dépôts nuisibles .....	371
369. — Distances à observer pour les plantations .....	372

370. — Sanction du non-respect des distances légales .....	373
371. — Empiètement des branches et racines sur les fonds voisins .....	373
B. — <i>Jours et vues sur les fonds voisins</i> .....	374
372. — La réglementation des ouvertures .....	374
373. — Les jours .....	375
374. — Les vues .....	376
375. — Sanction des règles relatives aux jours et vues .....	377
C. — <i>La servitude d'égout des toits</i> .....	377
376. — La servitude d'égout des toits .....	377
<b>§ 2. — Les servitudes unilatérales</b> .....	378
377. — Division .....	378
A. — <i>La servitude de passage en cas d'enclave</i> .....	378
378. — Origine de la servitude .....	378
379. — L'état d'enclave .....	379
380. — Exclusion de l'enclave volontaire .....	381
381. — Établissement de la servitude .....	381
382. — Modalités de la servitude .....	382
383. — Cessation de l'enclave et extinction de la servitude .....	384
384. — La servitude de « tour d'échelle » .....	385
B. — <i>Les servitudes relatives au régime des eaux</i> .....	386
385. — Énumération .....	386
386. — Servitude d'écoulement (Code civil, art. 640 et 641) .....	387
387. — Servitudes d'écoulement prévues par le Code rural .....	388
<b>SECTION 2. — LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET D'URBANISME</b> .....	389
388. — Définition .....	389
<b>§ 1. — Principales servitudes d'utilité publique et d'urbanisme</b> .....	390
A. — <i>Les servitudes d'urbanisme</i> .....	390
389. — Notion de servitude d'urbanisme .....	390
390. — Diversité des servitudes d'urbanisme .....	391
391. — Servitudes de cour commune et de prospect .....	392
B. — <i>Les servitudes d'utilité publique</i> .....	393
392. — Définition .....	393
393. — Objets des servitudes d'utilité publique .....	393
394. — La servitude de passage sur le littoral .....	394
<b>§ 2. — Caractères généraux et régime des servitudes d'utilité publique et d'urbanisme</b> .....	395
395. — Caractères des servitudes d'utilité publique et d'urbanisme .....	395
396. — Les droits des tiers au respect des servitudes d'urbanisme et d'utilité publique .....	395

397. — Le principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme et d'utilité publique .....	397
--	-----

## TITRE III

## LA PROTECTION JURIDIQUE DES BIENS

398. — Droit des biens et protection juridique des biens .....	399
--	-----

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

<b>CHAPITRE I — LA PROTECTION CONSTITUTIONNELLE DES BIENS</b> .....	402
399. — Problématique .....	402
<b>SECTION 1. — LA GARANTIE DU CARACTÈRE FONDAMENTAL DU DROIT DE PROPRIÉTÉ</b> .....	403
400. — Propriété et contrôle de constitutionnalité des lois .....	403
<b>§ 1. — Le principe du caractère fondamental et constitutionnel du droit de propriété</b> .....	404
401. — La reconnaissance de la valeur constitutionnelle du droit de propriété .....	404
402. — Le principe de protection de la propriété privée par le juge judiciaire .....	406
403. — Une protection constitutionnelle limitée de la propriété .....	407
<b>§ 2. — La notion constitutionnelle de propriété</b> .....	407
404. — Utilité et limites d'une acception constitutionnelle de la propriété .....	407
405. — La qualification constitutionnelle de la propriété .....	408
406. — L'étendue de la propriété constitutionnellement protégée .....	409
<b>SECTION 2. — LE CONTRÔLE DES LIMITATIONS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ</b> .....	410
407. — Le rôle du juge constitutionnel .....	410
<b>§ 1. — Le contrôle de la compétence du législateur</b> .....	411
408. — Étendue de la compétence du législateur .....	411
409. — Étendue du contrôle constitutionnel .....	412
<b>§ 2. — Le contrôle intrinsèque des atteintes et limitations de la propriété</b> .....	412
410. — Les principes .....	412
411. — Les applications .....	413
412. — Privations et transferts de propriété et de droits réels .....	413
413. — Les limitations au droit de propriété et à ses démembrements .....	414

<b>CHAPITRE II — LA PROTECTION INTERNATIONALE DES BIENS</b> .....	417
414. — Présentation .....	417
SECTION 1. — FONDEMENTS ET PORTÉE DE LA PROTECTION INTERNATIONALE DES BIENS .....	417
415. — Fondements de la protection internationale des biens .....	417
416. — Portée de la protection internationale des biens en France .....	418
SECTION 2. — LA PROTECTION DES BIENS ET DE LA PROPRIÉTÉ PAR LA CONVENTION EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME .....	419
417. — Principe et limites .....	419
§ 1. — <i>Les droits garantis</i> .....	420
418. — Les droits et les biens protégés .....	420
419. — Le droit à indemnité .....	421
§ 2. — <i>L'étendue des limites admissibles</i> .....	421
420. — La marge d'appréciation de la Cour européenne des droits de l'homme .....	421
421. — Les critères d'appréciation des atteintes à la propriété .....	422
422. — La modulation du contrôle juridictionnel selon les mesures considérées .....	423
<b>SOUS-TITRE II. — LA PROTECTION CIVILE ET PÉNALE DES BIENS</b>	
423. — Plan .....	425
<b>CHAPITRE I — LA PROTECTION JUDICIAIRE DE LA POSSESSION</b> ..	426
424. — Présentation des actions possessoires .....	426
425. — Fondement et utilité des actions possessoires .....	426
426. — Domaine des actions possessoires .....	427
SECTION 1. — LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS POSSESSOIRES .....	429
§ 1. — <i>Conditions communes à toutes les actions possessoires</i> .....	429
427. — Durée de la possession et du trouble .....	429
428. — Notion de trouble possessoire .....	429
429. — Titulaires des actions possessoires .....	430
430. — Tribunal spécial compétent .....	431
431. — Compétence du juge des référés de droit commun .....	431
432. — Règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire .....	433
§ 2. — <i>Conditions propres à chacune des actions possessoires</i> .....	435
433. — La plainte .....	435
434. — La dénonciation de nouvel œuvre .....	435
435. — L'action en réintégration .....	436

SECTION 2. — EFFETS DES ACTIONS POSSESSOIRES .....	437
436. — Maintenu possessoire .....	437
<b>CHAPITRE II — LA PROTECTION JUDICIAIRE DE LA PROPRIÉTÉ</b> ...	438
437. — Actions en revendication, actions confessoires .....	438
SECTION 1. — PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE .....	439
438. — Division .....	439
§ 1. — <i>Charge de la preuve de la propriété</i> .....	439
439. — Preuve diabolique incombant au demandeur .....	439
§ 2. — <i>Moyens de preuve de la propriété</i> .....	439
440. — Liberté de la preuve .....	439
441. — Conflits de présomptions de fait .....	440
SECTION 2. — CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION EN REVENDICATION IMMOBILIÈRE .....	441
442. — Compétence .....	441
443. — Imprescriptibilité .....	442
SECTION 3. — EFFETS DE L'ACTION EN REVENDICATION .....	442
§ 1. — <i>Effets entre les parties</i> .....	442
444. — Prestations dues au revendiquant .....	442
445. — Prestations dues au possesseur évincé .....	443
§ 2. — <i>Effets à l'égard des tiers</i> .....	444
446. — Soumission au droit commun .....	444
<b>CHAPITRE III — LA PROTECTION PÉNALE DES BIENS</b> .....	445
447. — La place de la protection pénale des biens .....	445
SECTION 1. — LES SOURCES DE LA PROTECTION PÉNALE DES BIENS .....	446
448. — Droit pénal des biens .....	446
§ 1. — <i>Quel droit pénal ?</i> .....	447
449. — Diversité des sources .....	447
A. — <i>Dans le Code pénal</i> .....	447
450. — Livre III du Code pénal : crimes et délits contre les biens .....	447
B. — <i>Hors Code pénal</i> .....	448
451. — Codes et lois extérieurs au Code pénal .....	448
§ 2. — <i>Quels biens ?</i> .....	449
452. — Des choses aux biens .....	449
453. — Biens inanimés ? .....	449
454. — Biens appartenant à autrui ? .....	451

455. — Biens quelconques ? .....	452
456. — Meubles et immeubles .....	452
457. — Biens corporels et incorporels .....	453
<b>SECTION 2. — LE RÉGIME DE LA PROTECTION PÉNALE DES BIENS</b> .....	454
458. — Spécificité .....	454
<b>§ 1. — L'action publique</b> .....	454
459. — Division .....	454
A. — Aspects procéduraires .....	454
460. — Prescription de l'action et immunités .....	454
B. — Aspects de fond .....	455
461. — Responsabilité pénale .....	455
462. — Peines .....	456
<b>§ 2. — L'action civile</b> .....	459
463. — Recevabilité de l'action civile .....	459
464. — Bien-fondé de l'action civile .....	459

## DEUXIÈME PARTIE

### LES ENSEMBLES DE DROITS ANALOGUES

465. — Ensembles de droits indivis et ensembles collectifs de droits individuels .....	461
--	-----

## TITRE I

### LES FORMULES D'INDIVISION

466. — Indivision, mitoyenneté et copropriété des immeubles bâtis ....	463
--	-----

#### SOUS-TITRE I. — INDIVISION ET MITOYENNETÉ

467. — Indivision ordinaire et indivision forcée .....	465
--	-----

### CHAPITRE I — L'INDIVISION ORDINAIRE

468. — Définition de l'indivision .....	466
---	-----

#### SECTION 1. — CARACTÈRES GÉNÉRAUX DE L'INDIVISION

469. — Les fondements historiques de l'indivision .....	467
470. — L'indivision en droit comparé .....	469
471. — Nature de l'indivision .....	470
472. — Indivision et société .....	473
473. — Domaine de l'indivision .....	475
474. — La réforme du 31 décembre 1976 .....	476

#### SECTION 2. — LE RÉGIME LÉGAL DE L'INDIVISION

475. — Problématique .....	478
<b>§ 1. — Indivision et partage</b> .....	479
A. — La composition de la masse indivise .....	479
476. — La question de l'autonomie de la masse indivise .....	479
a) L'actif de la masse indivise .....	479
477. — Les biens indivis .....	479
478. — Subrogation réelle .....	479
479. — Fruits et revenus .....	481
480. — Le sort des plus-values et moins-values .....	483
b) Le passif de la masse indivise .....	485
481. — Le passif indivis .....	485
482. — Les dettes personnelles des indivisaires .....	486
B. — Le droit au partage des biens indivis .....	488
483. — La précarité de principe de l'indivision .....	488
484. — Le maintien exceptionnel dans l'indivision .....	489
485. — L'effet déclaratif du partage .....	491
<b>§ 2. — Droits des indivisaires et fonctionnement de l'indivision</b> .....	492
A. — Les droits sur les biens indivis .....	492
486. — Les droits d'usage et de jouissance des choses indivises par les coindivisaires .....	492
487. — Les conventions de jouissance privative .....	492
B. — Les pouvoirs de décision .....	494
488. — Problématique .....	494
489. — Mesures conservatoires .....	494
490. — La règle de l'unanimité en matière d'actes d'administration et de disposition .....	496
491. — Les actes de disposition .....	497
492. — Les baux .....	500
493. — Mandat et apparence .....	501
494. — Les actions en justice .....	502
495. — Les autorisations et habilitations judiciaires .....	503
C. — L'organisation de la gestion .....	506
496. — Désignation d'un gérant .....	506
497. — Rémunération de l'indivisaire gérant .....	506

#### SECTION 3. — LE RÉGIME CONVENTIONNEL DE L'INDIVISION

498. — Diversité des conventions .....	507
<b>§ 1. — Le maintien de l'indivision</b> .....	508
499. — Conditions de validité des conventions .....	508
500. — Durée des conventions .....	509

§ 2. — <i>L'organisation de l'indivision</i> .....	510
501. — Rôle supplétif de la convention .....	510
502. — Désignation et révocation des gérants .....	510
503. — Pouvoirs du gérant .....	511
504. — Pluralité de gérants .....	512
505. — Droits et responsabilité du gérant .....	513
506. — Compétence de l'ensemble des coindivisaires .....	513
507. — Conventions d'indivision en présence d'un usufruitier .....	514
<b>CHAPITRE II — LA MITOYENNETÉ</b> .....	515
508. — Définition et nature juridique .....	515
509. — Origines et fonctions .....	516
<b>SECTION 1. — ÉTABLISSEMENT ET PREUVE DE LA MITOYENNETÉ</b> .....	517
510. — Établissement de la mitoyenneté par les modes de droit commun .....	517
511. — Modes d'établissement propres à la mitoyenneté d'un mur .....	518
512. — Modes de preuve de la mitoyenneté .....	520
<b>SECTION 2. — DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS</b> .....	521
513. — Droits .....	521
514. — Obligations .....	523
<b>SOUS-TITRE II. — LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS</b>	
515. — Copropriété et copropriétaires .....	527
<b>CHAPITRE PRÉLIMINAIRE — PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ</b> .....	528
516. — Division .....	528
<b>SECTION 1. — HISTORIQUE DE LA LÉGISLATION SUR LA COPROPRIÉTÉ</b> .....	528
517. — Des origines à la loi du 28 juin 1938 .....	528
518. — Le statut issu de la loi du 28 juin 1938 et ses insuffisances .....	530
519. — La loi du 10 juillet 1965 .....	532
520. — Les textes ultérieurs .....	533
<b>SECTION 2. — LES SOURCES DE LA COPROPRIÉTÉ</b> .....	533
521. — Diversité d'origines .....	533
522. — Opération de construction .....	534
523. — Vente d'immeuble existant par appartements .....	534
524. — Partage .....	535

525. — Surélévation .....	535
<b>SECTION 3. — LE CHAMP D'APPLICATION DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ</b> .....	536
526. — Le caractère impératif ou supplétif du statut .....	536
<b>§ 1. — L'application obligatoire du statut</b> .....	536
527. — Immeuble bâti — groupe d'immeubles bâtis .....	536
528. — Pluralité de propriétaires .....	537
529. — Division de l'immeuble en lots .....	537
<b>§ 2. — L'application facultative du statut</b> .....	538
530. — L'article 1 <sup>er</sup> , alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 .....	538
531. — Définition de l'ensemble immobilier. Le critère de l'hétérogénéité .....	539
532. — Choix d'une organisation différente .....	540
<b>§ 3. — L'impossibilité d'application du statut</b> .....	540
533. — Meubles .....	540
534. — Terrain nu. Période de construction .....	541
535. — Interdiction légale expresse .....	541
536. — Société d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé .....	542
<b>SECTION 4. — LES DIFFÉRENTES ANALYSES DE LA NATURE JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ</b> .....	542
537. — Théories en présence .....	542
<b>§ 1. — Les conceptions unitaires</b> .....	543
538. — La cohabitation de plusieurs propriétés individuelles .....	543
539. — Assimilation à l'indivision .....	543
540. — Le renouveau des conceptions unitaires .....	544
<b>§ 2. — La conception dualiste</b> .....	545
541. — Double série de prérogatives .....	545
542. — Expression d'un courant majoritaire .....	545
<b>CHAPITRE I — LA SITUATION DES COPROPRIÉTAIRES</b> .....	547
543. — Division .....	547
<b>SECTION 1. — LE LOT DE COPROPRIÉTÉ</b> .....	547
<b>§ 1. — La notion de lot de copropriété</b> .....	547
544. — L'apport de la loi du 10 juillet 1965. La coexistence d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes .....	547
545. — Situation exclusive d'une servitude .....	549
546. — Les lots de réserve dits « lots transitoires » .....	550

§ 2. — <i>Les composantes du lot de copropriété</i> .....	551
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 .....	551
548. — Dans le silence ou la contradiction des titres .....	552
A. — <i>Les parties communes</i> .....	552
a) L'énumération légale des parties communes .....	552
549. — Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès .....	552
550. — Le gros œuvre des bâtiments .....	553
551. — Les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs .....	553
552. — Les coffres, gaines et têtes de cheminées .....	554
553. — Les locaux de services communs .....	554
554. — Les passages et corridors .....	554
b) Les droits accessoires aux parties communes .....	555
555. — Éléments incorporels .....	555
B. — <i>Les parties privatives</i> .....	555
556. — Absence d'énumération légale des parties privatives .....	555
§ 3. — <i>L'état descriptif de division</i> .....	556
557. — Fonction de l'état descriptif de division .....	556
558. — Nature juridique de l'état descriptif de division. Discussion ....	557
<b>SECTION 2. — LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES</b> .....	559
§ 1. — <i>Les droits des copropriétaires</i> .....	559
559. — L'exercice des prérogatives sur les différentes parties de l'immeuble .....	559
A. — <i>Les droits sur les parties privatives</i> .....	559
560. — De la plénitude du droit aux contraintes entraînées par la copropriété .....	559
a) Le principe .....	559
561. — L'exercice d'un droit sans partage .....	559
b) Les limites .....	560
562. — Le respect des contraintes imposées par le règlement de copropriété .....	560
563. — Le maintien de relations de bon voisinage .....	561
564. — L'obligation de supporter les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives .....	562
B. — <i>Les droits sur les parties communes</i> .....	562
565. — Les droits d'usage et de jouissance sur les biens indivis .....	562
566. — Le droit de jouissance exclusive sur certaines parties communes .....	563
567. — Les parties communes spéciales à certains copropriétaires .....	563

C. — <i>Les droits sur le lot de copropriété</i> .....	564
a) Le droit de céder le lot .....	564
568. — Le principe de la liberté de cession .....	564
569. — Les limites apportées au droit de céder son lot .....	564
570. — Les modalités de la cession du lot .....	565
571. — Les incidences de la cession du lot .....	568
b) Le droit de démembrement la propriété du lot .....	568
572. — Formalités. Répartition des charges. Droit de vote .....	568
c) Le droit d'hypothéquer le lot de copropriété .....	569
573. — Droit réel immobilier au service du crédit .....	569
d) Le droit de louer le lot de copropriété .....	569
574. — L'application des règles classiques de la location d'immeuble ..	569
575. — La récupération des charges .....	570
576. — Les relations entre le locataire et le syndicat des copropriétaires .....	570
§ 2. — <i>Les obligations des copropriétaires</i> .....	571
A. — <i>Le respect des droits concurrents sur les parties communes</i> .....	571
577. — Absence d'appropriation .....	571
B. — <i>La contribution aux charges communes</i> .....	571
578. — La distinction des charges générales et des charges spéciales ..	571
579. — Les critères de répartition des charges .....	572
580. — Les modalités de modification des charges .....	574
581. — L'obligation de paiement et ses garanties — un contentieux endémique .....	576
582. — Les copropriétés en difficultés .....	579
<b>CHAPITRE II — L'ORGANISATION COLLECTIVE DE LA COPROPRIÉTÉ</b> .....	581
583. — La mise en place d'une entité particulière .....	581
<b>SECTION 1. — LA CHARTE DES COPROPRIÉTAIRES : LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ</b> .....	581
§ 1. — <i>La notion de règlement de copropriété</i> .....	581
584. — Le rôle du règlement de copropriété .....	581
585. — La nature juridique du règlement de copropriété .....	582
586. — Les modes d'élaboration du règlement de copropriété .....	583
§ 2. — <i>Le contenu du règlement de copropriété</i> .....	584
587. — Les règles relatives à la destination et aux conditions de jouissance des parties privatives et des parties communes .....	584
588. — Éléments de détermination de la destination de l'immeuble ....	585
589. — La fixation de la répartition des charges .....	587

590. — La mise en place des règles de fonctionnement des organes collectifs .....	588
591. — Panorama des mentions diverses habituellement portées dans le règlement de copropriété .....	588
<b>§ 3. — Les effets du règlement de copropriété</b> .....	590
592. — Les termes du règlement de copropriété obligent tous les copropriétaires .....	590
593. — L'opposabilité aux ayants cause. Incidence de la publicité du règlement de copropriété .....	590
<b>SECTION 2. — L'ORGANISATION COLLECTIVE DE LA COPROPRIÉTÉ</b> .....	591
594. — Les instruments de gestion de l'immeuble .....	591
<b>§ 1. — Le syndicat des copropriétaires</b> .....	592
A. — <i>Organe doté de la personnalité juridique</i> .....	592
595. — Le syndicat titulaire d'un patrimoine .....	592
596. — Une mission de défense des intérêts collectifs de l'immeuble ..	593
597. — La responsabilité du syndicat .....	595
B. — <i>Les formes particulières de syndicats</i> .....	597
598. — Diverses structures de gestion .....	597
599. — Le syndicat secondaire (L. 1965, art. 27) .....	597
600. — Le syndicat coopératif (L. 1965, art. 14) .....	598
601. — La scission du syndicat — La constitution d'une copropriété séparée (L. 1965, art. 28) .....	599
602. — Les unions de syndicats (L. 1965, art. 29) .....	600
<b>§ 2. — Les organes de la copropriété</b> .....	601
A. — <i>Le syndic</i> .....	601
603. — Le statut du syndic .....	601
604. — Les différents modes de nomination du syndic .....	602
605. — Les modes d'extinction des fonctions .....	603
606. — Les pouvoirs dévolus au syndic .....	603
607. — La responsabilité encourue par le syndic .....	605
B. — <i>Le conseil syndical</i> .....	607
608. — Une institution désormais obligatoire .....	607
609. — Mission d'assistance et de contrôle. Délégation .....	608
C. — <i>L'assemblée générale des copropriétaires</i> .....	609
a) Le régime des assemblées générales de copropriétaires .....	609
610. — La participation au sein des assemblées générales — principe et atténuations .....	609
611. — Le nombre de voix .....	610
612. — Les règles de représentation aux assemblées générales .....	611
613. — La convocation aux assemblées générales .....	613

614. — Les modalités de tenue des assemblées générales .....	614
b) Les conditions d'adoption des décisions .....	615
615. — Diversité des majorités requises .....	615
616. — La majorité de droit commun : l'adoption des décisions à la majorité relative (L. 1965, art. 24) .....	616
617. — Les décisions prises à la majorité absolue (L. 1965, art. 25) ...	616
618. — Décisions soumises à la majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix (L. 1965, art. 26, al. 1 <sup>er</sup> )	618
619. — Les décisions prises à l'unanimité .....	619
c) Les recours à l'encontre des décisions de l'assemblée générale .....	620
620. — Les cas d'ouverture de l'action en nullité .....	620
621. — Conditions d'exercice et effets de l'action en nullité .....	621
<b>TITRE II</b>	
<b>LES FORMULES DE DIVISION</b>	
622. — Diversité des formules de division au sein d'ensembles impliquant des droits analogues .....	623
<b>CHAPITRE I — LES LOTISSEMENTS</b> .....	624
623. — La problématique des lotissements .....	624
624. — Historique du régime juridique des lotissements .....	625
<b>SECTION 1. — LA NOTION DE LOTISSEMENT</b> .....	627
625. — Éléments constitutifs de la définition des lotissements .....	627
<b>§ 1. — La division d'une propriété foncière</b> .....	627
626. — La notion de division foncière en propriété ou en jouissance ..	627
627. — L'importance de la division .....	629
<b>§ 2. — La finalité d'implantation de bâtiments</b> .....	629
628. — La division en terrains à bâtir .....	629
629. — L'intention d'implanter des bâtiments .....	630
<b>SECTION 2. — STATUT D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU LOTISSEMENT ET ATTRIBUTS DE LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE</b> .....	631
630. — Création et réglementation des lotissements .....	631
<b>§ 1. — Le contrôle administratif de la création des lotissements</b> .....	632
631. — La limitation du droit de lotir .....	632
A. — <i>L'autorisation de lotir</i> .....	632
632. — La demande d'autorisation de lotir .....	632
633. — La décision d'autorisation de lotir .....	633
B. — <i>La cession des lots</i> .....	635
634. — Principes généraux relatifs à la cession des lots .....	635

635. — L'exécution des travaux prescrits .....	636
636. — Les actes de vente ou de location des lots .....	638
<b>§ 2. — L'institution de règles d'intérêt général dans les lotissements</b> .....	639
637. — Institution et évolution des règles d'intérêt général dans les lotissements .....	639
A. — Les règles d'intérêt général instituées par l'autorisation de lotir .....	640
638. — L'établissement du règlement de lotissement .....	640
639. — L'effet obligatoire des dispositions réglementaires du lotissement .....	641
B. — L'évolution des règles d'intérêt général après l'autorisation de lotir .....	642
640. — La caducité des règles d'urbanisme du lotissement .....	642
641. — La modification des documents du lotissement .....	643
<b>SECTION 3. — INTÉRÊT COLLECTIF ET LIMITATION DES DROITS INDIVIDUELS DES LOTIS</b> .....	645
642. — Les diverses expressions de l'intérêt collectif inhérent au lotissement .....	645
<b>§ 1. — Le cahier des charges</b> .....	646
643. — Nature et contenu du cahier des charges .....	646
644. — Sanctions des violations du cahier des charges .....	648
<b>§ 2. — L'association syndicale</b> .....	649
645. — L'obligation de constituer une association syndicale .....	649
646. — Objet et caractères de l'association syndicale des lotissements .....	650
<b>CHAPITRE II — DIVERSES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT FONCIER</b> .....	652
647. — Aménagement et concertation .....	652
<b>SECTION 1. — LES OPÉRATIONS SOUMISES AU RÉGIME DU PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPÉ</b> .....	653
648. — Historique et autonomie du régime du permis de construire groupé .....	653
649. — Domaine d'application du permis groupé .....	654
650. — Droits privatifs et équipements communs .....	655
<b>SECTION 2. — LES OPÉRATIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE</b> .....	656
651. — Définition et objet des associations foncières urbaines .....	656
652. — Régime juridique des associations foncières urbaines .....	657
<b>INDEX</b> .....	661



Cet ouvrage est consacré au droit civil des biens. Il ne saurait toutefois ignorer les multiples incidences du droit public, spécialement du droit de l'urbanisme et du droit de l'environnement, sur le droit privé des biens. Les considérations d'intérêt général ont envahi et transformé cette matière du droit civil où la souveraineté de la propriété privée se conjugue maintenant avec celle de la puissance publique, au point d'opérer, par des équilibres incessants, une réelle fusion des prérogatives individuelles et des limitations d'intérêt général ou collectif qui s'y mêlent.

Ce sont les droits, et non les choses, qui expriment le mieux à la fois la permanence et le renouvellement du droit des biens. C'est grâce à la diversité des droits dont elles peuvent être l'objet que les choses acquièrent une valeur économique et accèdent à la vie juridique. C'est donc en mettant l'accent sur les droits portant sur les choses, plus que sur les choses elles-mêmes, que cet ouvrage a été conçu.

Depuis le Code civil, l'attribution et l'exercice individuels des droits réels ont été de plus en plus concurrencés, sinon supplantés, par des formes diverses d'insertion des droits individuels dans des ensembles collectifs, tels que la copropriété ou le lotissement, qui impliquent une certaine métamorphose de la matière.

*Jean-Louis BERGEL, après sa thèse (1970, prix Georges Ripert), a été agrégé en 1975. Il est professeur à l'université d'Aix-Marseille III où il fut longtemps directeur de l'Institut d'études judiciaires et où il dirige, notamment, le Centre de recherches et d'études de droit immobilier (C.R.E.D.I.). Titulaire depuis vingt ans de la chronique « Propriété et droits réels », qu'il partage maintenant avec Marc BRUSCHI, à la Revue de droit immobilier, directeur du Lamy-Droit immobilier et auteur de divers ouvrages sur le droit des biens, la propriété, les ventes d'immeubles et la théorie générale du droit, il est également directeur du D.E.S.S. de droit notarial et codirecteur du D.E.A. de droit immobilier privé et public.*

*Marc BRUSCHI, agrégé des Facultés de droit, est professeur à l'université de Toulon et du Var où il enseigne le droit civil et dirige l'Institut de droit immobilier ainsi que le D.E.S.S. de droit immobilier et gestion du patrimoine. Il est titulaire avec Jean-Louis BERGEL de la chronique « Propriété et droits réels » à la Revue de droit immobilier.*

*Sylvie CIMAMONTI, après sa thèse (1990, prix Georges Ripert), a été agrégée en 1991. Ancien avocat, doyen honoraire de la Faculté de sciences juridiques d'Avignon, elle est actuellement professeur à l'université d'Aix-Marseille III, directeur de l'Institut d'études judiciaires, directeur adjoint du C.R.E.D.I. et responsable du D.E.A. de sciences pénales et sciences criminologiques.*