

**SIREY**  
UNIVERSITÉ

Marie-Laure MATHIEU

# Droit civil Les biens

---

*2<sup>e</sup> édition*



DR 881

Marie-Laure Mathieu  
Professeur à l'Université Montpellier 1

# Droit civil

## Les biens



059874  
(2)

2<sup>e</sup> édition

2010



# Table des matières

Sommaire .....	V
Principales abréviations .....	VII
Indications bibliographiques .....	X
Avant-propos de la première édition.....	XI
Introduction.....	1

## PREMIÈRE PARTIE

### NOTIONS FONDAMENTALES

CHAPITRE 1. – Les droits patrimoniaux comme droits subjectifs et relations aux choses .....	17
Section 1. <i>Les droits patrimoniaux comme droits subjectifs</i> .....	17
§ 1. – Un principe de division contestable entre droits patrimoniaux et droits extrapatrimoniaux .....	18
A. – Un critère trop exigeant .....	18
B. – Un critère insuffisant .....	18
§ 2. – Un niveau de division cependant souhaitable .....	19
Section 2. <i>Les droits patrimoniaux comme relations de l'homme aux choses</i> .....	20
§ 1. – Des types de relations aux choses : distinction du droit et du fait .....	20
§ 2. – Le patrimoine, comme ensemble .....	21
A. – Sens commun et construction juridique : définition du patrimoine .....	21
B. – « Principes » .....	25
§ 3. – Les biens, comme éléments constitutifs du patrimoine .....	27
A. – Des « choses » ? .....	27
B. – Des droits sur les choses .....	30
1° Des droits exclusifs ou partagés, directs ou indirects .....	30
a) Division principale selon le critère de l'exclusivité .....	30
b) Subdivision selon le caractère direct ou indirect de la relation non exclusive .....	30
α) Droits directs non exclusifs sur la chose .....	31
• Modalités d'organisation des relations à la chose .....	31
• Modalités d'utilisation de la chose : droits réels principaux ou accessoires .....	33
β) Droits indirects sur la chose : droits personnels .....	33
2° La distinction des droits réels et des droits personnels .....	35
a) Organisation des notions : discussions doctrinales .....	35
b) Comparaison des propriétés des droits directs et des droits indirects .....	38

C. – Des actions relatives aux choses .....	41
1° Distinction parmi les actions patrimoniales .....	42
2° Intérêts de la distinction .....	43
D. – Retour sur le verbe « avoir » : droits et actions attachés à la personne ....	44
<b>CHAPITRE 2. – Propriétés des choses, éléments du patrimoine .....</b>	<b>47</b>
Section 1. <i>Les différentes classifications envisageables</i> .....	48
§ 1. – Biens corporels, biens incorporels .....	49
§ 2. – Biens meubles, biens immeubles .....	49
§ 3. – Biens frugifères, biens non frugifères, biens productifs .....	50
§ 4. – Biens consommables, biens non consommables .....	51
§ 5. – Biens fongibles, biens non fongibles .....	52
Section 2. <i>La distinction des meubles et des immeubles</i> .....	55
§ 1. – Exposé de la distinction .....	56
A. – Les immeubles .....	56
1° Les immeubles par nature .....	57
2° Les immeubles par destination .....	57
3° Les biens immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent .....	60
B. – Les meubles .....	61
1° Les meubles par nature .....	61
2° Les meubles par anticipation .....	62
C. – Les meubles par l'objet auquel ils s'appliquent .....	63
§ 2. – Intérêts de la distinction .....	63

## DEUXIÈME PARTIE

### RELATIONS DE DROIT

#### TITRE I

#### **RELATIONS SIMPLES HÉTÉROGÈNES**

<b>CHAPITRE 1. – Attribution exclusive : la propriété .....</b>	<b>73</b>
Section 1. <i>La valeur du droit de propriété</i> .....	73
§ 1. – Protection constitutionnelle .....	73
§ 2. – Protection au plan supranational .....	74
Section 2. <i>Les attributs de la propriété</i> .....	75
§ 1. – Le droit d'user de la chose .....	75
§ 2. – Le droit de jouir de la chose .....	76
§ 3. – Le droit de disposer de la chose .....	76
Section 3. <i>Les caractères de la propriété</i> .....	77
§ 1. – Un droit exclusif .....	78
§ 2. – Un droit perpétuel .....	78
A. – Absence de caractère viager .....	79
B. – Indifférence à l'exercice effectif .....	79
§ 3. – Un droit absolu .....	81
A. – Un caractère absolu... relatif .....	81
B. – Abus de droit .....	82
C. – Troubles anormaux de voisinage .....	82

Section 4. <i>L'étendue de la propriété</i> .....	83
§ 1. – L'étendue de la propriété immobilière : le cas des fonds de terre.....	84
A. – Propriété du dessus .....	84
B. – Propriété du dessous .....	86
C. – Propriété et usage des eaux .....	87
1° L'appropriation de l'eau.....	88
2° L'usage de l'eau.....	91
§ 2. – Le rôle de l'accession en matière immobilière.....	95
A. – L'accession par « production » .....	95
B. – L'accession par incorporation .....	98
1° L'incorporation naturelle .....	98
2° L'incorporation artificielle.....	101
a) Problématique générale l'accession .....	101
b) Construction par le propriétaire avec des matériaux appartenant à autrui.....	103
c) Construction sur le terrain d'autrui.....	104
α) Principe de l'accession et bonne foi du constructeur .....	104
β) Domaine d'application de l'article 555.....	106
• Assouplissements : existence d'un contrat entre le « tiers » et le propriétaire.....	106
• Radicalisation : le cas de l'empiètement .....	109
§ 3. – Le rôle de l'accession en matière mobilière.....	111
A. – L'accession naturelle .....	111
B. – L'accession artificielle .....	112
1° Les conditions de l'accession mobilière .....	112
2° Les modalités de l'accession mobilière.....	113
Section 5. <i>Les modes d'acquisition de la propriété</i> .....	114
§ 1. – Perspective théorique générale.....	115
§ 2. – Acquisition dérivée .....	115
A. – Des conceptions du transfert .....	115
B. – Actes juridiques translatifs .....	120
1° Acte unilatéral : le testament, le jugement.....	120
2° Conventions .....	121
3° Droit transmis et acte translatif : combinaison de caractères .....	124
4° Le rôle de l'apparence.....	125
C. – Faits juridiques translatifs .....	127
§ 3. – Acquisition originaire .....	128
A. – Occupation .....	128
B. – Accession .....	130
C. – Possession .....	131
CHAPITRE 2. – <b>Modes d'attribution concurrente</b> .....	133
Section 1. <i>Attribution concurrente de droits identiques : propriétés collectives</i> .....	134
§ 1. – Indivision.....	135
A. – Aperçu historique .....	135
B. – Indivision légale .....	136
1° Relations internes au groupe.....	137
a) Droit de provoquer le partage .....	137
b) Droits sur la part indivise.....	141
c) Droits sur les biens indivis.....	146

2° Relations avec les « tiers ».....	156
a) Les créances et dettes de l'indivisaire sur l'indivision.....	156
b) Créances et dettes des tiers.....	161
C. - Indivision conventionnelle.....	161
1° Objet de la convention.....	165
2° Règles relatives à la durée de l'indivision.....	165
3° Règles relatives à l'organisation de l'indivision.....	167
a) La gestion de l'indivision conventionnelle.....	167
b) L'intervention des tiers.....	168
§ 2. - Copropriété des immeubles bâtis.....	171
A. - Objet et structure de la copropriété.....	174
1° L'objet global et ses divisions.....	174
2° État descriptif de division.....	175
3° Le règlement de copropriété.....	176
B. - Les sujets, dans la copropriété.....	178
1° Aspects collectifs.....	181
a) Le syndicat de copropriétaires.....	182
b) Le conseil syndical.....	182
c) Le syndic.....	186
2° Aspects individuels : le copropriétaire.....	187
§ 3. - Mitoyenneté.....	189
A. - Nature juridique de la mitoyenneté.....	196
B. - Acquisition de la mitoyenneté.....	196
C. - Preuve de la mitoyenneté.....	199
D. - Droits et charges liés à la mitoyenneté.....	202
1° Les droits des propriétaires mitoyens.....	202
2° Les charges pesant sur les propriétaires mitoyens.....	205
E. - Extinction de la mitoyenneté.....	206
Section 2. Attribution concurrente de droits de nature différente.....	207
§ 1. - Dissociation des prérogatives du propriétaire : l'usufruit et ses diminutifs.....	208
A. - Définition et objet de l'usufruit.....	209
B. - Constitution de l'usufruit.....	210
1° Sources de l'usufruit.....	211
2° Conditions de l'entrée en jouissance.....	212
C. - Droits et « obligations » des sujets.....	213
1° Situation de l'usufruitier.....	213
a) Les droits de l'usufruitier.....	214
α) Le droit de jouissance.....	214
β) Les pouvoirs de gestion sur la chose d'autrui.....	218
γ) Droits et actions de l'usufruitier sur son propre bien.....	224
b) Les obligations de l'usufruitier.....	225
2° Situation du nu-propiétaire.....	231
a) Les contraintes pesant sur le nu-propiétaire.....	231
b) Les droits du nu-propiétaire.....	233
D. - Fin de l'usufruit.....	235
1° Les causes d'extinction.....	235
a) Survenance du terme.....	235
b) Extinction avant le terme.....	236
α) Causes objectives.....	237
β) Anéantissement rétroactif de la propriété.....	239
γ) Fait de l'usufruitier.....	239

2° Conséquences de l'extinction de l'usufruit.....	242
a) Obligations à la charge de l'usufruitier.....	244
b) Obligations à la charge du nu-propiétaire.....	246
E. - Usage et habitation.....	246
1° Règles communes : des droits réels comparables à l'usufruit, mais finalisés.....	251
2° Règles spécifiques liées à la finalité particulière.....	252
§ 2. - Dissociation théorique de la chose : les droits de superficie.....	253
A. - Établissement des droits de superficie.....	253
1° Établissement au moyen d'un bail prévu par la loi.....	253
a) Baux spécifiques.....	254
b) Bail emphytéotique.....	255
c) Concession immobilière.....	257
d) Bail à construction, bail à réhabilitation.....	259
2° Création de la pratique : cession de volume.....	260
B. - Nature, caractères et régime du droit de superficie.....	261
Section 3. Synthèse : combinaison des modes d'attribution.....	262
§ 1. - Aperçu sur la multiplicité des combinaisons possibles.....	264
§ 2. - Principes de solution.....	264

## TITRE 2

### RELATIONS COMPLEXES, STRUCTURÉES PAR UNE RELATION HOMOGÈNE

CHAPITRE 1. - Relations homogènes de chose à chose : les servitudes.....	269
Section 1. La notion de servitude.....	270
§ 1. - Éléments constitutifs des servitudes.....	270
A. - Une charge.....	272
B. - Dualité de fonds.....	272
C. - Dualité de propriétaires.....	273
§ 2. - Caractères des servitudes.....	275
§ 3. - Classifications des servitudes.....	276
A. - Classification selon l'origine.....	276
1° La situation naturelle des lieux.....	277
2° La loi.....	280
3° Le juge.....	280
4° La volonté individuelle.....	281
B. - Classification des servitudes en fonction de leur mode d'exercice.....	281
1° Servitudes positives ou négatives.....	281
2° Servitudes continues ou discontinues.....	282
3° Servitudes apparentes ou non apparentes.....	283
4° Indépendance des critères.....	284
Section 2. Le régime juridique des servitudes.....	284
§ 1. - L'établissement des servitudes.....	284
A. - L'établissement par titre.....	284
1° Principe de liberté des volontés individuelles.....	286
2° L'interprétation des volontés individuelles : qualification.....	286

B. – L'établissement par la possession .....	287
1° Conditions de droit commun.....	288
2° Conditions spécifiques aux servitudes.....	289
C. – L'établissement par destination du bon père de famille .....	290
§ 2. – L'exercice des servitudes.....	292
A. – Situation du propriétaire du fonds dominant .....	292
1° Les droits.....	292
2° Les devoirs : principe de fixité des servitudes.....	293
3° Les actions.....	295
B. – Situation du propriétaire du fonds servant .....	296
1° Les devoirs.....	296
2° Les droits.....	297
3° Les actions.....	299
§ 3. – L'extinction des servitudes.....	300
A. – L'impossibilité d'exercice .....	300
B. – La prescription trentenaire .....	302
C. – La confusion .....	304
D. – Les causes d'extinction communes .....	305
<b>CHAPITRE 2. – Relations homogènes de personne à personne.....</b>	<b>307</b>
Section 1. <i>Problématique générale</i> .....	307
Section 2. <i>Création d'un propriétaire ad hoc : partage du temps de jouissance</i> .....	308

### TROISIÈME PARTIE

#### RELATIONS DE FAIT

<b>CHAPITRE 1. – Relations de fait juridiquement pertinentes .....</b>	<b>317</b>
<b>CHAPITRE 2. – Notion de possession.....</b>	<b>321</b>
Section 1. <i>Le corpus : élément matériel</i> .....	321
§ 1. – Définition du <i>corpus</i> .....	322
§ 2. – Existence ou absence de titre.....	322
§ 3. – Existence d'un titre et obligation de restitution : détention précaire.....	323
A. – Définition de la détention précaire .....	324
B. – Effets de la détention précaire .....	324
1° Effet négatif.....	327
2° Effet positif.....	328
Section 2. <i>L'animus : élément psychologique de la possession</i> .....	328
§ 1. – Intention et titularité du droit.....	329
§ 2. – Indifférence de la bonne foi .....	331
<b>CHAPITRE 3. – Qualités de la possession.....</b>	<b>331</b>
Section 1. <i>Qualités relatives à l'élément matériel</i> .....	332
§ 1. – Continuité.....	332
§ 2. – Caractère paisible.....	333
§ 3. – Publicité .....	331

Section 2. <i>Qualités relatives à l'élément psychologique</i> .....	335
§ 1. – Place de l'intention dans les éléments constitutifs de la possession utile .....	335
§ 2. – Absence d'équivoque.....	335
§ 3. – Qualité supplémentaire : la bonne foi.....	336
<b>CHAPITRE 4. – Effets de la possession.....</b>	<b>337</b>
Section 1. <i>Effets de la possession indépendamment de ses qualités</i> .....	338
Section 2. <i>Effets de la possession utile</i> .....	338
§ 1. – Bénéfice de la protection possessoire .....	338
A. – Notion de trouble possessoire .....	339
B. – La plainte .....	339
C. – La dénonciation de nouvel œuvre .....	340
D. – La réintégration.....	340
§ 2. – Prescription acquisitive.....	341
A. – Conditions de l'usucapion .....	341
1° Conditions tenant au possesseur.....	342
2° Conditions tenant au propriétaire.....	344
3° Condition de délai .....	344
B. – Effets de l'usucapion .....	345
1° Refus du bénéfice de la prescription.....	345
2° Rétroactivité de l'acquisition .....	346
Section 3. <i>Effets de la possession de bonne foi</i> .....	346
§ 1. – Prescription abrégée en matière immobilière.....	346
A. – Domaine de la prescription abrégée .....	347
B. – Délais de la prescription abrégée .....	348
§ 2. – Acquisition immédiate en matière mobilière.....	348
A. – Le principe de l'acquisition immédiate .....	348
1° Conditions d'application de l'article 2276, alinéa 1 <sup>er</sup> .....	348
a) Conditions relatives à l'objet .....	349
b) Conditions relatives à l'existence de la possession.....	350
c) Conditions relatives aux qualités de la possession.....	351
2° Effet acquisitif de la possession mobilière .....	352
B. – Limites au principe d'acquisition immédiate .....	352
§ 3. – Conservation des fruits.....	353

### QUATRIÈME PARTIE

#### CONFLITS DE RELATIONS

<b>CHAPITRE 1. – Problématique générale : diversité des hypothèses de conflit .....</b>	<b>357</b>
<b>CHAPITRE 2. – Les questions de preuve.....</b>	<b>361</b>
Section 1. <i>La preuve de la propriété</i> .....	361
§ 1. – Preuve de la propriété mobilière .....	363
§ 2. – Preuve de la propriété immobilière .....	363
A. – Position du problème .....	364
B. – Modes de preuve .....	364
1° Diversité des modes de preuve.....	365
2° Éventualité d'un conflit de preuves .....	365

Section 2. <i>Preuve des autres relations</i> .....	367
§ 1. – Les règles prévues par le Code civil .....	367
A. – La preuve des servitudes .....	367
B. – La preuve de la mitoyenneté .....	368
§ 2. – Prospective juridique : la preuve des autres relations .....	368
<b>CHAPITRE 3. – Le traitement des conflits : les actions</b> .....	371
Section 1. <i>Propositions pour une synthèse</i> .....	371
§ 1. – Actions pétitoires et actions possessoires .....	371
§ 2. – Actions réelles et actions personnelles .....	373
Section 2. <i>L'exemple de l'action en bornage</i> .....	374
§ 1. – Nature de l'action en bornage .....	375
§ 2. – Conditions d'exercice de l'action .....	375
A. – Conditions objectives .....	375
B. – Conditions subjectives .....	376
§ 3. – Effets de l'action en bornage .....	377
Section 3. <i>L'action en revendication</i> .....	378
§ 1. – La revendication en matière mobilière .....	378
A. – La revendication de droit commun .....	378
B. – La revendication spéciale des procédures collectives .....	379
§ 2. – La revendication en matière immobilière .....	381
A. – Conditions de l'action .....	381
B. – Effets de l'action .....	381
<b>Index alphabétique</b> .....	387

Consacré au droit des biens, matière fondamentale s'il en est, cet ouvrage se propose de donner des clés de compréhension de cette matière réputée très complexe, et il offre plusieurs niveaux de lecture.

Au niveau le plus élémentaire, la structuration de l'ouvrage, ainsi que les introductions des diverses subdivisions permettent de saisir globalement les divers types de relations juridiques que les personnes établissent avec le monde des « choses ».

Cette structuration a été longuement réfléchi, dans le but de donner au lecteur de véritables clés d'accès au savoir. Les étudiants de licence trouveront, dans cette organisation, ainsi que dans les schémas proposés, un outil efficace.

Mais l'ambition va plus loin, et ce manuel s'adresse aussi à des étudiants de master, ainsi qu'aux praticiens, en détaillant les règles techniques propres à la matière, mais aussi en situant le droit des biens parmi l'ensemble des autres branches du droit, et du droit civil en particulier, afin de permettre au lecteur, et c'est essentiel à ce niveau, de relier ses connaissances les unes aux autres, cette mise en perspective s'avérant, à l'expérience, très fructueuse.

En outre, cet ouvrage se tourne aussi vers les doctorants auxquels il propose, au détour des règles techniques, des ouvertures passionnantes sur une réflexion relative à la démarche intellectuelle du juriste. La référence au raisonnement, dans l'index, en constitue un précieux indice.

**Marie-Laure Mathieu**, à l'Université Montpellier 1. Responsable du master recherche « droit privé fondamental », elle enseigne le droit civil, la logique appliquée à la recherche et l'épistémologie juridique.

978224789482

117

0003 92414

19/12/11

DRIT CIVIL - LES BIENS. 2E ED

ISBN 978-2-247-08948-2  
6791511



9 782247 089482