

**TOUT-EN-UN
DROIT**

Apprendre
Approfondir
Appliquer
Réviser

2^e
édition

DROIT CIVIL DES BIENS

Aline Cheynet de Beaupré



Table des matières

Introduction.....	3
I Sans Droit ni loi?.....	3
II Immobilisme?.....	4
III La force tranquille.....	5
IV Être et avoir.....	5
V Réalisme.....	6
VI Socle.....	6
VII Le droit « civil » des biens.....	7
Pour aller plus loin	8
Sommaire.....	9
▶ Fiche 1 Droits réels – Droits personnels	11
L'essentiel	11
I Classifications.....	12
II <i>Summa divisio</i>	12
III Les choses en droit romain.....	14
IV Les droits réels.....	14
A <i>Les droits réels principaux</i>	15
B <i>Les droits réels accessoires</i>	16
C <i>Le régime juridique applicable</i>	17
V Les droits personnels.....	19
A <i>Spécificité du droit des obligations (ob-ligare: se lier en vue de)</i>	19
B <i>Distinction</i>	20
Pour aller plus loin	20
Exercice. QCM	22
▶ Fiche 2 Patrimoine	23
L'essentiel	23
I Composition.....	25
A <i>L'actif</i>	26
B <i>Le passif</i>	26
II Caractères.....	27
A <i>L'esprit du patrimoine</i>	27
B <i>Éléments de patrimonialité parfaite</i>	31
Pour aller plus loin	32
Exercice. QCM	34
▶ Fiche 3 Distinctions (meuble, immeuble, fongible...)	35
L'essentiel	35
I Qualifications terminologiques.....	36
A <i>Les choses</i>	36
B <i>Les biens</i>	37
C <i>Choses consommables ou non consommables</i>	41
D <i>Choses fongibles et corps certains</i>	42
E <i>Choses appropriables</i>	45
F <i>Choses dangereuses ou polluantes</i>	51
II <i>Summa divisio rei: meubles et immeubles</i>	53
A <i>Les immeubles</i>	54
B <i>Les meubles</i>	57
Pour aller plus loin	62
Exercice. Commentaire d'arrêt	64

▶ Fiche 4 Propriété I: Appropriation exclusive	67
L'essentiel	67
I Les composantes de la propriété.....	70
A Actes de disposition, d'administration et conservatoires.....	70
B User de la chose, l'usus.....	72
C La jouissance, le fructus.....	73
D La disposition, l'abusus.....	75
II Les caractères.....	77
A Absolutisme.....	77
B Exclusivité.....	86
C Perpétuité.....	90
III Les modes d'acquisition de la propriété.....	91
A L'acquisition légale.....	92
B L'acquisition conventionnelle.....	92
IV Étendue de la propriété dans l'espace.....	97
A Verticalement.....	97
B Horizontalement.....	103
▶ Fiche 5 Propriété II: Accession	107
L'essentiel	107
I Accession mobilière.....	108
A Accession par production.....	108
B Accession naturelle.....	111
C Accession mobilière par incorporation.....	112
II Accession artificielle immobilière.....	113
A Utilisation de matériaux appartenant à autrui (C. civ., art. 554).....	113
B Construction sur le terrain d'autrui (C. civ., art. 555).....	114
C Simples impenses.....	115
III L'empiètement.....	116
A Refus de l'accession.....	116
B Le droit de surplomb.....	118
Pour aller plus loin	119
Exercice. Commentaire d'arrêt	122
▶ Fiche 6 Propriétés spécifiques (animaux; occupation)	126
L'essentiel	126
I Les animaux.....	127
A Un meuble spécifique.....	128
B Protection.....	129
C Perte.....	133
D Éradication.....	134
II L'occupation.....	135
A Res nullius.....	136
B Les épaves.....	138
C Trésors.....	144
D Trésors culturels et fouilles archéologiques: aperçus de droit public.....	146
Exercice. Dissertation	149
▶ Fiche 7 Propriétés collectives	151
L'essentiel	151
I Autour de la propriété collective.....	153
A Les biens communs (commons).....	153
B Les avatars de propriétés collectives.....	153
II L'indivision.....	156
A Nature des droits des indivisaires.....	158
B La gestion de l'indivision.....	159
C L'indivision conventionnelle (C. civ., art. 1873-1 s.).....	162
III La mitoyenneté.....	162
A Nature juridique.....	163
B Établissement.....	163
C Droits et obligations des voisins.....	165

IV	La copropriété des immeubles bâtis	166
	<i>A Notions générales</i>	166
	<i>B Droits et obligations des copropriétaires</i>	173
V	La propriété fiduciaire.....	176
	<i>A Présentation de la fiducie</i>	177
	<i>B Patrimoine d'affectation et propriété</i>	178
	<i>C Spécificités</i>	180
	Pour aller plus loin	183
	Exercice. QCM	185
►	Fiche 8 Usufruit	186
	L'essentiel	186
I	Présentation de l'usufruit.....	187
	<i>A Diversité de situations juridiques</i>	187
	<i>B Finance et valeurs</i>	188
II	Nature juridique de l'usufruit.....	189
	<i>A Domaine d'exercice</i>	189
	<i>B Un droit réel démembre</i>	191
III	Régime juridique de l'usufruit.....	192
	<i>A Établissement et extinction</i>	192
	<i>B Acteurs</i>	195
	<i>C Les usufruits croisés</i>	201
	<i>D Le quasi-usufruit</i>	202
	Pour aller plus loin	203
	Exercice. Commentaire d'arrêt.....	206
►	Fiche 9 Usage – Habitation – Superficie	209
	L'essentiel	209
I	Les droits d'usage et d'habitation	210
	<i>A Présentation</i>	210
	<i>B Caractères</i>	210
	<i>C Applications</i>	211
II	Le droit de superficie.....	212
	<i>A Illustrations diverses</i>	212
	<i>B Nature du droit de superficie</i>	213
	<i>C Caractères du droit de superficie</i>	217
	<i>D Effets du droit de superficie</i>	218
	Pour aller plus loin	220
►	Fiche 10 Servitudes	221
	L'essentiel	221
I	Analyse des servitudes.....	222
	<i>A Historique: les fantômes de l'Ancien droit</i>	222
	<i>B Présentation</i>	223
	<i>C Régime</i>	230
II	Servitudes légales.....	232
	<i>A Les servitudes naturelles</i>	232
	<i>B Les plantations</i>	233
	<i>C La distance des constructions</i>	235
	<i>D Les jours et les vues</i>	235
	<i>E La servitude de passage</i>	237
III	Servitudes du fait de l'homme.....	240
	<i>A Le titre</i>	240
	<i>B La prescription acquisitive</i>	241
	<i>C La destination du père de famille</i>	242
	Pour aller plus loin	243
	Exercice. Commentaire d'arrêt.....	246

▶ Fiche 11 Possession	250
L'essentiel	250
I Généralités.....	251
A Possession et autres notions.....	251
B Théories doctrinales.....	252
II Conditions de la possession.....	253
A Éléments constitutifs.....	254
B Qualités et vices.....	257
Exercice. Dissertation	263
▶ Fiche 12 Possession et meubles	265
L'essentiel	265
I « Possession vaut titre ».....	267
II Fonction acquisitive.....	268
A Article 2276 alinéa 1 du Code civil: le principe.....	269
B Article 2276 alinéa 2 du Code civil: l'exception.....	273
C Article 2277 du Code civil: exception à l'exception.....	276
III Fonction probatoire.....	278
A Mode d'emploi.....	278
B Règle du jeu: la présomption.....	279
C Contestations: les mauvais perdants.....	280
IV Les objets trouvés.....	281
A Le bureau des objets trouvés.....	281
B Les objets perdus.....	282
C Les objets marqués.....	283
Pour aller plus loin	283
Exercice. Cas pratique	285
▶ Fiche 13 Possession et immeubles – Prescription acquisitive	287
L'essentiel	287
I Les acteurs.....	289
A Le verus dominus.....	290
B Le possesseur.....	293
II Le temps.....	294
A Droit commun.....	295
B Prescription abrégée.....	296
III Titre et bonne foi.....	296
A Juste titre.....	297
B Bonne foi et mauvaise foi dans la jonction des possessions.....	298
IV Effets de la prescription acquisitive.....	299
A Bénéfice de la prescription.....	299
B Caractères.....	300
Pour aller plus loin	300
Exercice. Dissertation	304
▶ Fiche 14 Effets de la possession	306
L'essentiel	306
I Les présomptions.....	307
A Présomption de propriété.....	308
B Présomption de bonne foi.....	309
C Possession à titre de propriétaire.....	309
D Possession pour autrui.....	310
E Possesseur actuel.....	310
Pour aller plus loin	311

▶ Fiche 15 Détention – État de nécessité	313
L'essentiel	313
I La détention	314
A <i>Les distinctions</i>	314
B <i>Les critères</i>	316
C <i>Les effets</i>	318
II L'état de nécessité.....	322
A <i>La loi</i>	322
B <i>La coutume</i>	323
C <i>La jurisprudence</i>	323
Pour aller plus loin	327
Exercice. Cas pratique.....	330
Formules et adages latins	333
Index	335