

Précis de droit des biens, 2^e édition

Pierre-Claude Lafond

On peut se procurer le présent ouvrage à:

Les Éditions Thémis
Faculté de droit, Université de Montréal
C.P. 6128, Succ. Centre-Ville
Montréal (Québec) H3C 3J7
Canada

Courriel : themis@droit.umontreal.ca
Internet : www.themis.umontreal.ca
Téléphone : (514) 343-6627
Télécopieur : (514) 343-6779

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos.....	IX
INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	1
0.1 Définition et sources du droit des biens.....	1
0.1.1 Définition des biens.....	1
0.1.2 Définition du droit des biens.....	4
0.1.3 Sources du droit des biens.....	5
0.2 Fondements historiques du droit de propriété.....	8
A. Préhistoire.....	10
B. Antiquité.....	11
C. Empire romain.....	11
D. Moyen-Âge.....	13
E. Renaissance.....	15
F. XVIII ^e siècle.....	16
G. Révolution française.....	17
H. Ère moderne.....	19
Conclusion.....	23

THÈME I

LA QUALIFICATION DES BIENS.....	27
1.1 Distinction entre biens corporels et biens incorporels.....	31
1.1.1 Définitions.....	32
1.1.1.1 Biens corporels.....	32
1.1.1.2 Biens incorporels.....	33
1.1.2 Intérêts de la distinction.....	36
1.1.3 Critique de la distinction.....	36
1.2 Distinction entre biens immeubles et biens meubles.....	39

1.2.1	Origines et intérêts de la distinction	39
1.2.1.1	Origines de la distinction.....	40
A.	Droit romain	40
B.	Ancien droit	40
C.	Droit moderne.....	42
1.2.1.2	Intérêts pratiques de la distinction.....	43
A.	Procédure civile	44
B.	Preuve.....	45
C.	Sûretés	45
D.	Libéralités	47
E.	Publicité des droits	47
F.	Prescription	48
G.	Droit international privé	48
H.	Tutelle et curatelle.....	49
I.	Fiscalité	50
J.	Régimes matrimoniaux.....	51
K.	Louage.....	51
L.	Protection du consommateur.....	52
1.2.2	Les immeubles.....	52
1.2.2.1	Les immeubles en raison de leur nature	54
1.2.2.1.1	Définition	54
1.2.2.1.2	Exemples.....	54
A.	Fonds de terre	54
B.	Végétaux	55
a)	Principe	55
b)	Exception : les meubles par anticipation.....	55
C.	Minéraux	56
1.2.2.2	Les immeubles en raison d'une immobilisation.....	57
1.2.2.2.1	L'immobilisation par adhérence au sol d'une construction ou d'un ouvrage à caractère permanent.....	58
A.	Notions de construction et d'ouvrage.....	59
B.	Critères d'immobilisation.....	60
C.	Exemples de biens qualifiés d'immeubles par adhérence au sol	63
D.	Exemples de biens qualifiés de meubles	66
1.2.2.2.2	L'immobilisation par intégration d'un bien meuble à une construction ou à un ouvrage.....	67

A.	Critères d'immobilisation par intégration	69
a)	Incorporation.....	70
b)	Perte d'individualité.....	72
c)	Fonction d'utilité de l'immeuble.....	73
B.	Distinction entre immeuble et entreprise.....	77
C.	Exercices de qualification.....	78
D.	Considérations pratiques	83
1.2.2.2.3	L'immobilisation par attache ou réunion matérielle d'un bien meuble à un immeuble.....	86
A.	Conditions d'immobilisation.....	88
a)	La présence d'un immeuble.....	88
b)	Une attache ou une réunion matérielle	90
c)	La conservation de l'individualité du bien meuble et l'absence d'incorporation	92
d)	Un lien à demeure	93
e)	Une fonction assurant l'utilité de l'immeuble.....	97
B.	Exemplification	103
C.	Cessation de l'immobilisation	106
D.	Considérations pratiques	108
1.2.2.3	Les immeubles par qualification de la loi.....	113
1.2.2.3.1	Disposition générale	113
A.	Droits réels immobiliers	113
B.	Actions en justice qui tendent à faire valoir des droits réels immobiliers.....	115
C.	Actions en justice qui visent à obtenir la possession d'un immeuble.....	115
1.2.2.3.2	Dispositions particulières.....	116
1.2.3	Les meubles	117
1.2.3.1	Les meubles en raison de leur nature.....	118
1.2.3.1.1	Définition.....	119
1.2.3.1.2	Exemples	121
1.2.3.2	Les meubles par qualification de la loi	124
A.	Droits réels mobiliers	125
B.	Droits personnels.....	125
C.	Actions en justice	127
1.2.3.3	Les meubles par anticipation.....	128
1.3	Distinction entre biens consommables et non consommables.....	135

1.3.1	Définitions.....	136
1.3.1.1	Biens consommables	136
1.3.1.2	Biens non consommables	136
1.3.2	Utilités de la distinction	136
1.4	Distinction entre biens fongibles et non fongibles.....	137
1.4.1	Définitions.....	137
1.4.1.1	Biens fongibles	137
1.4.1.2	Biens non fongibles	138
1.4.2	Utilité de la distinction	139

THÈME 2

LES RAPPORTS DE DROIT ET DE FAIT

CONCERNANT LES BIENS		141
2.1	Les rapports de droit concernant les biens.....	146
2.1.1	Notion de patrimoine.....	146
2.1.1.1	Composition du patrimoine	147
2.1.1.2	Conceptions juridiques du patrimoine.....	150
2.1.1.2.1	Théorie personaliste.....	150
A.	Lié à la personnalité.....	151
B.	Incessible.....	151
C.	Indivisible.....	153
2.1.1.2.2	Théorie du patrimoine d'affectation	153
2.1.2	Classification des rapports de droit concernant les biens	161
2.1.2.1	Les droits personnels.....	162
2.1.2.1.1	Définition	162
2.1.2.1.2	Caractères.....	163
2.1.2.1.3	Critique.....	165
2.1.2.2	Les droits réels.....	165
2.1.2.2.1	Définition des droits réels	165
2.1.2.2.2	Catégories de droits réels.....	168
2.1.2.2.2.1	Droits réels principaux	168
A.	Le droit de propriété.....	168
B.	Les démembrements du droit de propriété.....	170
C.	Autres droits réels de jouissance.	170
2.1.2.2.2.2	Droits réels accessoires	172
2.1.2.2.3	Attributs des droits réels.....	173

A.	Droit de suite	173
B.	Droit de préférence.....	174
C.	Faculté d'abandon	175
2.1.2.3	Les classes de droits intermédiaires.....	176
2.1.2.3.1	Droits intellectuels.....	177
2.1.2.3.2	Droits mixtes	178
2.1.3	Publicité des droits.....	180
1.1.1.1	Le domaine de la publicité.....	180
1.1.1.1.1	Les droits soumis à la publicité	182
1.1.1.1.1	Les droits admis à la publicité	183
2.2.2.2	Les modalités de la publicité	184
2.2.2.2	Les effets de la publicité	189
2.2	Les rapports de fait concernant les biens	199
2.2.1	La possession.....	199
2.2.1.1	Nature de la possession	200
2.2.1.1.1	Définition	200
2.2.1.1.2	Distinction avec d'autres institutions	201
A.	La propriété	201
B.	La saisine.....	203
2.2.1.1.3	Domaine de la possession	203
2.2.1.1.4	Éléments constitutifs.....	205
A.	Le corpus.....	205
B.	L'animus	207
a)	Nature.....	207
b)	Présomption d'animus	208
c)	Actes de pure faculté ou de simple tolérance	209
C.	Acquisition et perte de la possession	213
2.2.1.2	Qualités de la possession utile	214
A.	Paisible	215
B.	Continue	216
C.	Publique.....	218
D.	Non équivoque	219
E.	De bonne foi, de mauvaise foi.....	221
a)	Notion de possession de bonne foi	222
1.	Croyance	222
2.	Justification	224
b)	Époque de la bonne foi	226

c) Preuve de la bonne foi.....	227
d) Impacts de la publicité sur la bonne foi du possesseur.....	228
2.2.1.3 Effets juridiques de la possession	230
2.2.1.3.1 Motifs de la protection juridique de la possession	231
A. Protection indirecte du droit de propriété	231
B. Maintien de la paix publique	232
2.2.1.3.2 Effets juridiques	232
A. Présomption de titularité du droit.....	233
B. Prescription acquisitive	234
C. Acquisition des fruits et des revenus	234
D. Remboursement des impenses.....	235
E. Actions possessoires.....	236
a) Action en complainte	238
b) Action en réintégration.....	239
c) Action en dénonciation de nouvel oeuvre.....	240
2.2.2 La détention.....	241
2.2.2.1 Nature	241
2.2.2.1.1 Définition.....	242
2.2.2.1.2 Caractères.....	243
A. Absolue.....	243
B. Continue	243
2.2.2.2 L'interversion de titre.....	244
A. Cause émanant d'un tiers	245
B. Contradiction du droit du propriétaire par le détenteur	246
C. Cas particuliers.....	247
2.2.2.3 Effets de la détention	248

THÈME 3

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ	253
3.1 Nature et étendue du droit de propriété	257
3.1.1 Définitions du droit de propriété	257
3.1.2 Caractères du droit de propriété	259
3.1.2.1 Libre	259

3.1.2.2	COMPLET	262
3.1.2.3	Exclusif.....	265
3.1.2.4	Perpétuel.....	266
3.1.2.5	Susceptible de modalités et de démembrements..	270
3.1.3	Étendue du droit de propriété	273
3.1.3.1	Droit aux fruits et revenus	273
A.	Définition des fruits et revenus	274
a)	Fruits	274
b)	Revenus	275
B.	Distinction avec le capital.....	275
3.1.3.2	Étendue de la propriété immobilière	276
3.1.3.2.1	Propriété du sol.....	276
3.1.3.2.1.1	Principe	276
3.1.3.2.1.2	Détermination des limites du fonds	278
A.	Modes de preuve.....	278
B.	Bornage.....	283
a)	Nature.....	283
b)	Titulaires du droit au bornage	286
c)	Bornage conventionnel	287
d)	Requête en bornage judiciaire	289
e)	Effet déclaratif	293
3.1.3.2.2	Propriété du sous-sol.....	297
3.1.3.2.2.1	Principe	297
3.1.3.2.2.2	Exceptions	298
A.	<i>Loi sur les mines</i>	298
B.	<i>Loi sur les biens culturels</i>	299
3.1.3.2.3	Propriété du dessus	301
3.1.3.2.3.1	Principe	301
3.1.3.2.3.2	Exceptions	301
3.2	Restrictions au droit de propriété	303
3.2.1	Restrictions d'origine législative.....	303
3.2.1.1	Restrictions du Code civil	303
3.2.1.1.1	Eaux	307
A.	Écoulement naturel.....	307
B.	Sources	313
C.	Eaux des lacs et des étangs.....	314
D.	Eaux riveraines	315

a) Droit de circuler.....	316
b) Droit d'usage.....	317
E. Égout des toits	323
F. Recours	324
3.2.1.1.2 Mitoyenneté	326
A. Détermination et acquisition de la mitoyenneté	328
a) Absence d'ouvrage de division.....	328
b) Existence d'un ouvrage de division	331
1. Ouvrage chevauchant la ligne de division.....	332
2. Ouvrage rejoignant la ligne de division.....	332
B. Preuve de la mitoyenneté.....	335
a) Par titre.....	335
b) Par prescription.....	335
c) Par présomption	336
C. Entretien et modification de l'ouvrage mitoyen.....	337
a) Entretien et conservation	337
b) Faculté d'abandon	339
c) Modification et travaux	340
1. Exhaussement.....	342
2. Ouvertures.....	344
3. Démolition	345
3.2.1.1.3 Arbres	348
A. Distance de plantation à respecter.....	348
B. Droit au découvert.....	349
C. Branches et racines.....	350
D. Prohibition de coupe	353
3.2.1.1.4 Vues	357
A. Définitions.....	359
a) Jours	359
b) Vues	360
1. Vues droites.....	361
2. Vues obliques	362
B. Règles de distance.....	362
a) Mur mitoyen	363
b) Mur privatif.....	363
c) Mur en retrait.....	364
d) Calcul des distances.....	366

C. Servitude de vue.....	367
D. Recours	369
3.2.1.1.5 Droit de passage pour fonds enclavé.....	374
A. État d'enclave.....	375
B. Droit de passage	380
a) Mode d'acquisition	380
b) Titulaires.....	381
c) Nature et exercice.....	381
C. Indemnité.....	383
D. Assiette du passage	384
a) Principe général	384
b) Cas particulier du partage du terrain	387
c) Prescription de l'assiette du passage.....	389
d) Utilisation et exploitation du fonds	390
E. Cessation de l'enclave	390
3.2.1.1.6 Droit d'accès au fonds d'autrui.....	393
A. Tour d'échelle	393
B. Déplacement fortuit de biens ou d'animaux	396
C. Empiètement d'un immeuble construit	397
3.2.1.1.7 L'exercice du droit de propriété et les troubles de voisinage	403
3.2.1.1.7.1 Conditions de responsabilité	408
A. Contexte de voisinage (notion de « voisins »)	409
B. Exercice du droit de propriété ou de jouissance.....	412
C. Inconvénient ou dommage.....	414
a) Preuve d'un inconvénient ou d'un dommage	414
b) Nature de l'inconvénient	415
1. Inconvénient normal : devoir de tolérance.....	416
i) Nature des fonds	418
ii) Situation des fonds	418
iii) Usages locaux	424
2. Inconvénient anormal	424
i) Causé avec faute – Théorie de l'abus de droit	425
1- Intention de nuire (malice)	426
2- Exercice de manière excessive et déraisonnable.....	431
ii) Causé sans faute.....	438
1- Appuis jurisprudentiels et doctrinaux.....	438

2-	Contestation d'une responsabilité sans faute en droit québécois	448
D.	Défense d'intérêt sérieux et légitime	457
a)	Légalité de l'activité	458
b)	Pré-occupation	460
c)	Nécessité sociale de l'activité	461
3.2.1.1.7.2	Sanctions	462
A.	Injonction	462
B.	Action possessoire en complainte	466
C.	Dommages-intérêts	466
3.2.1.2	Loi sur les terres du domaine public (réserve des trois chaînes)	472
3.2.1.3	Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles	480
3.2.1.4	Loi sur les biens culturels	483
3.2.1.5	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme	485
3.2.1.6	Loi sur la Régie du logement	487
3.2.1.7	Loi sur l'expropriation	490
3.2.1.8	Règlements municipaux	493
3.2.2	Restrictions d'origine conventionnelle	494
3.2.2.1	La stipulation d'inaliénabilité	494
3.2.2.2	La clause de préemption	497
3.3	Protection judiciaire du droit de propriété	500
3.3.1	L'action pétitoire	500
3.3.1.1	Objet	500
3.3.1.2	Distinction avec l'action possessoire	502
3.3.1.3	Conditions d'exercice	502
3.3.2	L'action négatoire	503
3.3.2.1	Objet	504
3.3.2.2	Conditions d'exercice	504
	Conclusion générale	504

THÈME 4

	LES MODALITÉS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	509
4.1	La copropriété	515

4.1.1	La copropriété par indivision	515
4.1.1.1	Nature de l'indivision.....	516
4.1.1.1.1	Définition.....	516
4.1.1.1.2	Distinction avec la société	519
4.1.1.1.3	Éléments constitutifs.....	523
4.1.1.2	Constitution de la copropriété par indivision	523
4.1.1.2.1	Indivision volontaire	525
4.1.1.2.2	Indivision forcée	527
4.1.1.3	Droits et obligations des copropriétaires indivis.....	528
4.1.1.3.1	Droits.....	528
A.	Quant à la quote-part	528
B.	Quant au bien lui-même	534
a)	Usage.....	535
b)	Fruits	537
c)	Accession.....	538
d)	Remboursement des dépenses	538
e)	Cession ou modification du bien indivis	540
f)	Action en justice.....	541
4.1.1.3.2	Obligations.....	542
A.	Frais et pertes.....	542
B.	Créances	543
a)	Créance personnelle d'un copropriétaire.....	544
b)	Créance de l'indivision	547
4.1.1.4	Administration du bien indivis.....	548
4.1.1.4.1	Actes de simple administration.....	548
4.1.1.4.2	Actes d'aliénation ou de modification substantielle	551
4.1.1.5	Fin de la copropriété par indivision.....	554
4.1.1.5.1	Le partage.....	554
A.	Droit au partage.....	554
B.	Sursis du partage	557
a)	Par convention	557
b)	Par jugement.....	560
c)	Par testament.....	562
d)	Par l'effet de la loi	562
e)	Par l'affectation du bien à un but durable.....	563
f)	Par l'attribution de la part d'un indivisaire dissident ..	564

C.	Procédure et modalités du partage.....	565
D.	Effets du partage.....	567
a)	Effet attributif de propriété.....	568
b)	Effet rétroactif.....	570
c)	Protection des créanciers hypothécaires.....	571
4.1.1.5.2	Les autres causes de la fin de l'indivision.....	575
4.1.2	La copropriété divise d'un immeuble.....	582
4.1.2.1	Nature de la copropriété divise.....	583
4.1.2.1.1	Définition.....	584
4.1.2.1.2	Éléments constitutifs.....	585
A.	Partie privative.....	585
B.	Parties communes.....	586
C.	Fraction.....	589
4.1.2.2	Constitution de la copropriété divise.....	591
4.1.2.2.1	Nécessité de la publication d'une déclaration de copropriété.....	591
4.1.2.2.1.1	La publication comme acte constitutif.....	591
4.1.2.2.1.2	Contenu de la déclaration.....	593
A.	Acte constitutif de copropriété.....	597
a)	Destination de l'immeuble.....	598
b)	Valeur relative de chaque fraction.....	603
B.	Règlement de l'immeuble.....	607
4.1.2.2.1.3	Opposabilité de la déclaration.....	608
A.	Opposabilité de la déclaration aux ayants cause.....	608
B.	Opposabilité du règlement aux locataires.....	609
4.1.2.2.2	Modalités particulières de constitution de la copropriété divise.....	610
A.	Copropriété à propriétaire unique.....	610
B.	Copropriété horizontale (ou copropriété des immeubles non bâtis).....	611
C.	Copropriété assortie d'une emphytéose (ou d'une propriété superficière).....	613
D.	Copropriété par phases.....	616
4.1.2.3	Droits et obligations des copropriétaires divis...	619
4.1.2.3.1	Droits.....	619
A.	Restrictions justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.....	620

B. Restrictions justifiées par les droits des autres copropriétaires.....	625
4.1.2.3.2 Obligations.....	628
A. Respect de la déclaration de copropriété	628
B. Contribution aux charges communes	632
C. Engagements collectifs divisibles	640
a) Priorités et hypothèques sur l'immeuble	640
b) Charges de l'emphytéose ou de la propriété superficiaire.....	641
c) Jugement contre le syndicat.....	642
4.1.2.4 Administration de l'immeuble en copropriété divise	643
4.1.2.4.1 Le conseil d'administration du syndicat	645
A. Fonctions.....	646
B. Devoir d'habileté convenable	648
C. Responsabilité.....	649
a) Responsabilité contractuelle.....	649
b) Responsabilité pour les vices ou le défaut d'entretien des parties communes	649
c) Obligations découlant d'une emphytéose ou d'une propriété superficière	653
4.1.2.4.2 L'assemblée des copropriétaires.....	653
A. Statut juridique et rôle	653
B. Assemblées et prise de décisions.....	654
a) Décisions courantes.....	660
b) Décisions importantes	661
c) Décisions déterminantes pour l'avenir de la copropriété.....	663
4.1.2.5 Fin de la copropriété divise.....	664
4.1.2.5.1 Causes d'extinction	664
4.1.2.5.2 Effets.....	665
4.1.2.6 Conversion d'un immeuble d'habitation en copropriété divise.....	676
4.1.2.6.1 Intervention législative	677
A. Justifications.....	677
B. Portée du moratoire.....	678
C. Protection des droits des locataires.....	681

a)	Droit au maintien dans les lieux	681
b)	Droit de préemption	683
c)	Limitation des travaux.....	683
d)	Recours en dommages-intérêts.....	685
4.1.2.6.2	La copropriété indivise comme solution ?	685
4.2	La propriété superficière	689
4.2.1	Nature de la propriété superficière	690
4.2.1.1	Définition	690
4.2.1.2	Droit composite.....	691
4.2.1.3	Objet	694
4.2.2	Constitution de la propriété superficière	698
4.2.2.1	Par convention.....	698
4.2.2.1.1	Division de l'objet du droit de propriété.....	700
4.2.2.1.2	Cession du droit d'accession	702
4.2.2.1.3	Renonciation au bénéfice de l'accession	704
A.	Bail à construction.....	708
B.	Simple permission de construire.....	710
4.2.2.2	Par prescription.....	716
4.2.3	Droits et obligations du superficière et du tréfoncier.....	718
4.2.3.1	Droits et obligations du superficière	718
4.2.3.1.1	Droits.....	718
4.2.3.1.2	Obligations.....	721
4.2.3.2	Droits et obligations du tréfoncier.....	722
4.2.3.2.1	Droits.....	722
4.2.3.2.2	Obligations.....	723
4.2.4	Fin de la propriété superficière.....	723
4.2.4.1	Causes d'extinction	723
A.	Arrivée du terme ou avènement d'une condition résolutoire.....	726
B.	Consolidation	727
C.	Perte des constructions	727
a)	Perte totale.....	727
b)	Perte partielle	729
c)	Expropriation.....	729
4.2.4.2	Effets	730

4.3	La coopérative d'habitation : propriétaire ou locataire ?	737
4.3.1	Définition et caractéristiques	738
4.3.2	Qualification juridique	739
4.4	La propriété à temps partagé (multipropriété) : une nouvelle modalité de propriété ?	742
4.4.1	Qualification juridique	743
4.4.2	Véhicules juridiques de la multipropriété	745

THÈME 5

LES DÉMEMBREMETS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	753	
5.1	L'usufruit	762
5.1.1	Nature et constitution de l'usufruit	764
5.1.1.1	Définition	764
5.1.1.2	Caractères	765
A.	Division des attributs du droit de propriété	765
B.	Droit réel	767
C.	Objets du droit	768
D.	Droit temporaire	771
5.1.1.3	Distinction avec d'autres institutions juridiques... ..	773
5.1.1.3.1	Le louage	773
5.1.1.3.2	La fiducie	775
5.1.1.4	Constitution de l'usufruit	776
5.1.1.4.1	Modes de constitution	776
A.	Par contrat	776
B.	Par testament	777
C.	Par la loi	778
D.	Par jugement	778
E.	Par prescription	779
5.1.1.4.2	Modalités de l'usufruit	780
5.1.2	Droits et obligations de l'usufruitier et du nu-propriétaire	781
5.1.2.1	Droits et obligations de l'usufruitier	782
5.1.2.1.1	Droits de l'usufruitier	782
5.1.2.1.1.1	Droit d'usage	782
A.	Mesure de l'usage	782
B.	Administration	783
C.	Biens accessoires	784
D.	Actions en justice	785

5.1.2.1.1.2	Droit aux fruits et revenus	785
A.	Définitions.....	786
B.	Acquisition des fruits et revenus	787
a)	Fruits	788
b)	Revenus	790
1.	Créance	790
2.	Rente	791
3.	Valeurs mobilières.....	791
5.1.2.1.1.3	Modes d'exercice de l'usufruit	794
5.1.2.1.2	Obligations de l'usufruitier	796
5.1.2.1.2.1	Avant l'usufruit	796
A.	Inventaire	797
B.	Garantie de l'exécution de ses obligations	799
C.	Assurance.....	801
5.1.2.1.2.2	Pendant l'usufruit.....	802
A.	Conservation de la substance.....	802
B.	Réparations d'entretien	804
C.	Charges foncières.....	807
a)	Charges ordinaires	807
b)	Charges extraordinaires	809
D.	Charges de succession	809
a)	Usufruitier universel ou à titre universel	810
b)	Usufruitier à titre particulier	811
E.	Frais de procès	812
5.1.2.1.2.3	Après l'usufruit.....	813
A.	Restitution du bien	813
B.	Reddition de comptes	814
5.1.2.2	Droits et obligations du nu-proprétaire	815
5.1.2.2.1	Droits du nu-proprétaire.....	815
5.1.2.2.2	Obligations du nu-proprétaire	817
5.1.3	Fin de l'usufruit.....	820
A.	Décès de l'usufruitier.....	820
B.	Arrivée du terme	823
C.	Consolidation	824
D.	Perte totale du bien	824
E.	Abandon.....	825
F.	Conversion de l'usufruit en rente	826

G.	Résolution du droit du constituant	827
H.	Déchéance du droit	828
I.	Non-usage pendant dix ans	830
5.2	L'usage	836
5.2.1	Nature et constitution de l'usage	837
5.2.1.1	Définition	838
5.2.1.2	Caractères.....	838
5.2.1.3	Incessibilité	839
5.2.2	Droits et obligations de l'usager.....	840
5.2.2.1	Droits.....	840
5.2.2.2	Obligations.....	841
5.2.2.2.1	Avant l'usage	841
5.2.2.2.2	Pendant l'usage	842
5.2.2.2.3	Après l'usage	842
5.2.3	Fin de l'usage	842
5.3	Les servitudes.....	844
5.3.1	Nature de la servitude	844
5.3.1.1	Définition	844
5.3.1.2	Caractères.....	845
A.	Droit immobilier	846
a)	Généralités	846
b)	Servitudes de services publics	847
B.	Droit accessoire d'un fonds.....	849
C.	Droit perpétuel.....	852
D.	Droit indivisible	853
E.	<i>Usus</i> non exclusif	854
F.	Charge passive.....	855
a)	Principe	855
b)	Situations particulières.....	857
1.	Pacte de préférence	857
2.	Stipulations de non-concurrence	858
5.3.1.3	Distinction avec d'autres droits	860
5.3.1.3.1	Distinction entre servitude réelle et personnelle.....	861
5.3.1.3.2	Distinction entre servitude et droit personnel ...	867
5.3.1.4	Classification des servitudes	870
5.3.1.4.1	Servitudes positives et négatives	871

A.	Servitudes positives	871
B.	Servitudes négatives	872
5.3.1.4.2	Servitudes continues et discontinues	872
A.	Servitudes continues	872
B.	Servitudes discontinues	873
C.	Intérêt de la distinction	873
5.3.1.4.3	Servitudes apparentes et non apparentes.....	873
A.	Servitudes apparentes.....	873
B.	Servitudes non apparentes	874
C.	Applications particulières	874
D.	Intérêts de la distinction	875
5.3.2	Modes de constitution des servitudes	876
5.3.2.1	Par contrat	880
5.3.2.1.1	Convention expresse	882
5.3.2.1.2	Acte reconnaissant	885
5.3.2.2	Par testament.....	888
5.3.2.3	Par destination du propriétaire.....	889
5.3.2.3.1	Définition	889
5.3.2.3.2	Conditions de constitution.....	890
A.	Arrangement d'un propriétaire unique.....	890
B.	Permanence de l'arrangement	891
C.	Écrit	892
D.	Antériorité de l'arrangement.....	897
E.	Absence de convention réglant l'arrangement.....	897
F.	Publicité.....	898
5.3.2.4	Par l'effet de la loi	899
5.3.3	Exercice de la servitude	902
5.3.3.1	Droits et obligations du propriétaire du fonds dominant.....	903
5.3.3.1.1	Droits.....	903
A.	Mode d'exercice de la servitude	903
B.	Droits accessoires	905
C.	Travaux d'usage et de conservation.....	909
5.3.3.1.2	Obligations.....	911
A.	Avis de travaux	911
B.	Respect de la condition du fonds servant.....	911

C. Charges d'exercice.....	914
D. Entretien	914
5.3.3.2 Droits et obligations du propriétaire du fonds servant	916
5.3.3.2.1 Droits.....	916
5.3.3.2.2 Obligations.....	916
A. Respect de l'usage de la servitude	917
B. Fixité de l'assiette de la servitude	921
C. Travaux d'usage ou de conservation.....	923
5.3.3.3 Protection judiciaire	924
5.3.3.3.1 Recours en réclamation de servitude	925
A. Action confessoire de servitude	925
B. Action possessoire	926
5.3.3.3.2 Recours du propriétaire du fonds servant	928
A. Action négatoire de servitude.....	928
B. Action possessoire	930
5.3.4 Fin de la servitude	931
A. Consolidation	932
B. Renonciation.....	934
C. Arrivée du terme	935
D. Rachat	935
E. Non-usage pendant dix ans	936
F. Expropriation	941
5.4 L'emphytéose	948
5.4.1 Nature de l'emphytéose	948
5.4.1.1 Définition	948
5.4.1.2 Nature juridique.....	950
5.4.1.3 Éléments constitutifs de l'emphytéose	952
5.4.1.3.1 Immeuble	956
5.4.1.3.2 Obligation de faire des constructions, des ouvrages ou des plantations	956
5.4.1.3.3 Terme	958
5.4.1.3.4 Pouvoirs attachés à la qualité de propriétaire	960
A. Principe.....	961
B. Tempéraments.....	964

5.4.1.4	Distinction avec d'autres institutions	969
5.4.1.4.1	Distinction avec le louage	969
5.4.1.4.2	Distinction avec la propriété superficière	971
5.4.2	Modes de constitution de l'emphytéose	973
5.4.2.1	Mode simple	973
5.4.2.2	Coexistence de l'emphytéose et de la copropriété divisée.....	974
5.4.3	Droits et obligations du propriétaire et de l'emphytéote ...	977
5.4.3.1	Droits et obligations du propriétaire.....	977
5.4.3.1.1	Droits.....	977
5.4.3.1.2	Obligations.....	978
5.4.3.2	Droits et obligations de l'emphytéote	979
5.4.3.2.1	Droits.....	979
A.	Droits attachés à la qualité de propriétaire.....	980
B.	Cession.....	981
C.	Actions possessoire et pétitoire	982
5.4.3.2.2	Obligations.....	983
A.	État des immeubles.....	983
B.	Paiement du prix	984
C.	Paiement des droits fonciers.....	985
D.	Constructions, ouvrages et plantations.....	985
E.	Réparations	986
F.	Conservation de l'immeuble.....	987
5.4.4	Fin de l'emphytéose.....	988
5.4.4.1	Causes d'extinction	988
A.	Arrivée du terme	988
B.	Perte ou expropriation totale de l'immeuble	989
C.	Résiliation	990
a)	Non-paiement du prix pendant trois ans	991
b)	Détérioration de l'immeuble cédé.....	992
c)	Mise en péril des droits du propriétaire	992
D.	Abandon	993
a)	Conditions d'exercice	993
b)	Effets particuliers	995
E.	Consolidation	995
F.	Non-usage pendant dix ans	996
5.4.4.2	Effets de l'extinction.....	996

THÈME 6

LES MODES D'ACQUISITION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.....	1003
6.1 Classification des modes d'acquisition de la propriété.....	1008
6.1.1 Modes originaires.....	1009
6.1.2 Modes dérivés.....	1009
6.1.2.1 Modes volontaires.....	1010
6.1.2.2 Modes involontaires.....	1010
6.2 Acquisition de la propriété par contrat.....	1011
6.2.1 Modalités et effets du transfert de la propriété entre les parties.....	1011
6.2.2 Modalités et effets du transfert de la propriété à l'égard des tiers.....	1011
6.2.2.1 Aliénation de meubles.....	1012
6.2.2.2 Aliénation d'immeubles.....	1012
6.3 Acquisition de la propriété par l'effet de la loi.....	1013
6.3.1 Par occupation.....	1014
6.3.1.1 Définition.....	1014
6.3.1.2 Domaine de l'occupation.....	1015
A. Le <i>res nullius</i>	1018
a) Le trésor.....	1018
b) Les produits de la chasse et de la pêche.....	1020
c) Les produits de la mer.....	1022
B. Les <i>res derelictae</i> (biens abandonnés).....	1022
6.3.1.3 Effets de l'occupation.....	1024
6.3.2 Par accession.....	1026
6.3.2.1 Nature de l'accession.....	1026
6.3.2.2 Accession immobilière.....	1027
6.3.2.2.1 Accession naturelle.....	1028
6.3.2.2.1.1 Fruits et revenus du bien.....	1028
6.3.2.2.1.2 Propriété du lit des lacs et des cours d'eau ...	1030
6.3.2.2.1.3 Effets des cours d'eau.....	1034
A. Alluvions.....	1034
a) Lais.....	1035
b) Relais.....	1036
B. Avulsion.....	1036
C. Formation d'îles.....	1037
D. Abandon du lit des cours d'eau.....	1038

6.3.2.2.2	Accession artificielle	1038
6.3.2.2.2.1	Présomptions dérivant de l'accession	1038
A.	Présomption de propriété des améliorations	1039
B.	Présomption relative à l'auteur des ouvrages et à la propriété des matériaux utilisés	1040
6.3.2.2.2.2	Améliorations faites par le propriétaire avec les matériaux d'autrui	1041
A.	Acquisition du droit de propriété	1041
B.	Sens de matériaux	1043
C.	Indemnité	1043
6.3.2.2.2.3	Améliorations faites sur l'immeuble d'autrui ...	1044
A.	Qualité du possesseur	1046
B.	Qualité des impenses	1049
a)	Notion d'impenses	1050
b)	Impenses nécessaires	1052
c)	Impenses utiles	1054
1.	Règle générale	1054
2.	Impenses utiles et coûteuses	1057
3.	Impenses d'agrément	1058
C.	Droit de rétention	1061
D.	Moyen défensif	1062
6.3.2.3	Accession mobilière	1063
A.	Principe général de l'équité	1064
B.	Droit de rétention	1065
a)	Principe	1066
b)	Dessaisissement	1066
c)	Opposabilité	1068
6.3.3	Par prescription	1072
6.3.3.1	Nature et fondements de la prescription acquisitive	1073
6.3.3.1.1	Définition	1073
6.3.3.1.2	Fondements	1074
6.3.3.2	Conditions d'application de la prescription acquisitive	1075
6.3.3.2.1	Bien prescriptible	1075
A.	Principe de prescriptibilité des biens	1076
a)	Application générale	1076

b) Cas des biens perdus, oubliés ou volés	1079
B. Exclusions	1087
a) Biens sacrés.....	1087
b) Biens de l'État	1088
c) Biens des municipalités et des personnes morales de droit public	1091
6.3.3.2.2 Possession utile	1096
6.3.3.2.3 Délais légaux.....	1100
6.3.3.2.3.1 De nouveaux délais.....	1100
6.3.3.2.3.2 La computation des délais.....	1102
6.3.3.2.4 Procédure judiciaire (en matière immobilière)....	1105
6.3.3.2.5 Possession de bonne foi (prescription triennale).....	1107
A. Notion de bonne foi.....	1107
B. Époque de la bonne foi	1108
6.3.3.3 Effets de l'accomplissement de la prescription....	1109
6.3.3.3.1 Effets de la prescription en matière immobilière.....	1110
6.3.3.3.2 Effets de la prescription en matière mobilière	1113
6.3.3.4 Modalités de réalisation temporelle de la prescription acquisitive	1114
6.3.3.4.1 La jonction et la continuation des possessions	1115
A. Ayant cause universel ou à titre universel	1115
B. Ayant cause à titre particulier	1118
6.3.3.4.2 L'interruption de la prescription	1122
6.3.3.4.2.1 Définition	1122
6.3.3.4.2.2 Espèces d'interruptions	1123
A. Interruption naturelle	1123
a) Perte involontaire	1123
b) Perte volontaire	1124
B. Interruption civile	1124
a) Demande en justice du propriétaire	1125
b) Reconnaissance par le possesseur	1126
6.3.3.4.2.3 Effets de l'interruption de la prescription acquisitive	1127
A. Interruption naturelle	1128

B. Interruption civile	1128
a) Demande en justice	1128
b) Reconnaissance par le possesseur	1129
6.3.3.4.3 La suspension de la prescription	1129
6.3.3.4.3.1 Définition	1129
6.3.3.4.3.2 Fondement.....	1130
6.3.3.4.3.3 Causes	1130
A. L'enfant à naître	1131
B. Le mineur et le majeur sous régime de protection ...	1131
C. Les époux faisant vie commune.....	1131
D. Les personnes qui sont dans l'impossibilité factuelle d'agir	1131
6.3.3.4.4 La renonciation à la prescription.....	1134
6.3.3.4.4.1 Renonciation anticipée	1134
6.3.3.4.4.2 Renonciation à la prescription acquise.....	1135
A. Formes de la renonciation	1135
B. Nature juridique de la renonciation.....	1136
C. Capacité requise du renonçant	1136
D. Effets de la renonciation à la prescription acquise...	1137
a) Quant au propriétaire et au possesseur.....	1137
b) Quant aux tiers.....	1137
6.3.3.4.4.3 Renonciation au bénéfice du temps écoulé	1138
Table des lois citées	1145
Table des jugements	1201
Bibliographie	1315
Index analytique	1361