



LE DROIT **DES BIENS**



*EN CARTES
MENTALES*

Véronique Legrand



ellipses

Table des matières

Avant-propos	3
Partie I. Les biens et le patrimoine	5
Chapitre I. Les classifications des biens	9
Section I. Distinction entre les meubles et les immeubles	9
Section 2. Les autres distinctions.....	11
I. Biens corporels et biens incorporels	11
II. Biens fongibles et biens non fongibles	12
III. Biens consommables et biens non consommables.....	12
Chapitre II. La classification des meubles et des immeubles	15
Section I. Les immeubles.....	15
I. Les immeubles par nature	15
A. Le fonds de terre	15
B. Les immeubles par incorporation.....	16
II. Les immeubles par destination	17
A. Les conditions de la qualification d'immeuble par destination	17
1. L'identité de propriétaire	18
2. La volonté d'établir un rapport de destination	18
B. Les modalités du rapport de destination.....	19
1. Le lien d'affectation.....	19
2. L'attache à perpétuelle demeure	20
III. Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent	20
Section II. Les biens meubles	21
I. Les meubles par nature art. 528	21
II. Les meubles par anticipation.....	22
III. Les meubles par détermination de la loi	22
Partie II. La propriété	25
Chapitre I. Attributs et caractères du droit de propriété	27
Section I. La trilogie des attributs du droit de propriété	27
I. L'usus et le fructus	27
A. L'usage ou l'usus.....	27
1. L'acception positive de l'usus	28
2. L'acception négative de l'usus	28
3. Les limites de l'usus.....	29

B. Le droit de jouir d'une chose ou le fructus	30
1. Les manifestations du droit de jouissance	30
2. La distinction entre les fruits et les produits	33
II. Le droit de disposer ou l'abusus.....	34
A. L'acception positive de l'abusus.....	34
1. Les limites aux actes matériels de disposition	35
2. Les limites aux actes juridiques de disposition	35
B. L'acception négative : le droit de ne pas disposer	37
Section II. Les caractères du droit de propriété	39
I. Un droit absolu.....	39
II. Un droit exclusif.....	41
A. Pouvoir d'opposition à l'immixtion d'un tiers.....	41
B. Impossibilité de plusieurs droits de propriété complets sur une même chose	42
III. Un droit perpétuel.....	42
A. Droit dont la durée n'est pas limitée dans le temps.....	42
1. Le principe.....	43
2. Les exceptions.....	43
B. Droit imprescriptible.....	44

Chapitre II. Les limitations au droit de propriété

Section I. Les limitations d'origine prétorienne	45
I. La théorie de l'abus du droit de propriété.....	45
II. Les troubles anormaux du voisinage.....	47
A. Les conditions du trouble	47
1. L'existence d'un trouble anormal	48
2. Un trouble occasionné par le voisin	49
B. La réparation du trouble anormal du voisinage	51
Section II. Les restrictions générales d'ordre législatif et réglementaire.....	52
I. Les plantations/Les vues et les jours	52
A. Plantations : distances à respecter et sanction.....	52
1. les arbres et arbrisseaux.....	52
2. Les branches et les racines	55
B. Jours et vues : distances et sanctions	56
1. Distances à respecter.....	57
2. Sanctions	58
II. Le droit de passage des propriétaires de fonds enclavés	59
A. Les conditions de l'enclave	60
1. L'absence d'accès à la voie publique	60
2. Le passage doit être nécessaire pour une utilisation normale du fonds enclavé.....	61
3. Indemnisation.....	62
B. Modalités de la servitude pour état d'enclave	62
C. Cessation de la servitude pour état d'enclave	63
1. Cessation de l'enclave (C. Civ. Art. 685-1).....	64
2. L'impossibilité d'usage.....	65
3. Le non usage trentenaire	65
4. La renonciation	65
Section III. La délimitation de la propriété immobilière (bornage et clôture).....	66
I. Le bornage.....	66
A. Le droit au bornage.....	67

B. Les formes du bornage	68
C. Les conditions du bornage	69
1. Les conditions tenant aux parties au bornage.....	69
2. Les conditions tenant aux fonds.....	70
D. Les effets du bornage.....	71
II. La clôture	72
A. Le droit de se clore.....	72
1. Droit exclusif.....	72
2. Droit absolu.....	73
3. Droit imprescriptible.....	73
B. L'obligation de se clore.....	74
1. champ d'application de l'obligation de se clore	74
2. caractère mitoyen de principe	74
Chapitre III. L'acquisition et la preuve de la propriété.....	77
Section I. L'acquisition par la possession	77
I. L'usucapion des immeubles	78
A. Le régime de droit commun de la prescription acquisitive	78
1. Les conditions tenant à la possession	78
2. Conditions tenant aux délais.....	83
3. La mise en œuvre de l'usucapion.....	86
B. Le régime de la prescription abrégée.....	88
1. Exigence d'une possession bonne foi.....	88
2. Exigence d'un juste titre	88
II. L'acquisition de la propriété mobilière par possession.....	90
A. Les conditions.....	90
B. Les effets.....	91
1. Preuve de la propriété mobilière	91
2. Effet acquisitif instantané	91
III. L'acquisition des meubles par occupation.....	93
A. Occupation des <i>res nullius</i>	93
B. Occupation des <i>res delictae</i>	94
Section II. L'acquisition de la propriété par accession.....	95
I. Accession par incorporation naturelle.....	96
A. Le mouvement des eaux	97
B. Le déplacement d'animaux.....	98
II. Accession artificielle	98
A. Constructions et plantations par le propriétaire avec des matériaux d'autrui.....	99
1. Acquisition de la propriété des matériaux d'autrui	99
2. Indemnisation du propriétaire des matériaux	99
B. Constructions et plantations sur le terrain d'autrui	100
1. Implantation intégrale d'un ouvrage sur le fonds d'autrui.....	100
2. Construction empiétant sur le fonds d'autrui	102
Section III. La preuve de la propriété.....	104
I. La hiérarchie des modes de preuve	105
A. La prescription acquisitive.....	105
B. Le titre.....	106
C. Les présomptions et les indices.....	106
II. Les conflits entre mode de preuve.....	107

Partie III. Les démembrements de la propriété	109
Chapitre I. Les droits de jouissance	111
Section I. L'usufruit.....	111
I. Définition et caractères de l'usufruit	112
A. Définition.....	112
B. Caractères de l'usufruit	112
1. Droit réel.....	112
2. Droit temporaire	113
II. Les sources de l'usufruit	114
A. La loi.....	114
B. La volonté.....	115
III. Le régime de l'usufruit.....	115
A. Le statut de l'usufruitier	116
1. Les droits de l'usufruitier.....	116
2. Les obligations de l'usufruitier	119
B. Le statut du nu propriétaire	123
1. Les droits du nu propriétaire	123
2. Les obligations du nu propriétaire	123
IV. Spécificités du régime de l'usufruit propre à certains biens	124
A. Le quasi usufruit.....	124
B. L'usufruit de valeurs mobilières.....	125
V. L'extinction de l'usufruit	127
A. Causes d'extinction.....	127
B. Effets de l'extinction.....	129
1. Obligation de restitution.....	129
2. Règlement des comptes	130
Section II. Le droit d'usage et d'habitation	131
I. Institution du droit d'usage et d'habitation	131
II. Caractères des droits d'usage et d'habitation	131
III. Statut du bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation	132
IV. L'extinction du droit d'usage et du droit d'habitation	132
Section III. Droit réel de jouissance spéciale.....	134
Chapitre II. Les droits de superficie et les baux de très longue durée	137
Section I. Les baux de très longue durée	138
I. Bail emphytéotique	138
A. Les caractères de l'emphytéose	138
B. Le régime de l'emphytéose	139
1. Droits et obligations de l'emphytéote.....	139
2. Les droits et obligations du bailleur	140
C. La fin du bail emphytéotique	140
II. Bail à construction.....	141
III. Bail à réhabilitation	142
IV. Bail réel immobilier.....	143
V. Bail réel solidaire	144
VI. Concession immobilière	144
Section II. La cession de volumes.....	145

Chapitre III. Les servitudes	147
Section I. Notion de servitude.....	147
I. Les conditions d'existence des servitudes.....	147
A. Un rapport entre deux fonds au moins.....	148
B. Charge imposée au fonds servant.....	149
C. Nécessité d'une réelle utilité pour le fond dominant.....	149
II. Les caractères des servitudes et leur nature.....	150
A. Les caractères des servitudes.....	150
B. Les distinctions des articles 688 et 689 du Code civil.....	152
1. Servitudes continues et discontinues.....	152
2. Servitudes apparentes et non apparentes.....	153
Section II. Les différentes catégories de servitudes envisagées par le Code civil.....	154
I. Les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux.....	154
II. Les servitudes du fait de l'homme.....	158
A. L'établissement des servitudes par titres.....	158
B. Acquisition des servitudes par prescription.....	159
C. Constitution des servitudes par destination du père de famille.....	160
III. Les servitudes légales.....	162
Section III. L'exercice des servitudes.....	164
I. Statut du propriétaire du fonds servant.....	165
II. Statut du propriétaire du fonds dominant.....	167
III. L'extinction des servitudes.....	168
A. Les causes d'extinctions expressément prévues par le Code civil... ..	169
1. L'impossibilité d'exercice.....	169
2. Le non usage trentenaire.....	170
3. La confusion.....	171
B. Les causes d'extinction en dehors du droit des biens.....	171
1. La renonciation.....	171
2. Extinction en cas d'expropriation du fonds servant.....	172
 Partie VI. La propriété collective	 173
Chapitre I. La copropriété des immeubles bâtis	175
Section I. Le statut des copropriétaires.....	176
I. Le lot de copropriété.....	177
A. Les parties communes.....	178
1. Notion de parties communes.....	178
2. Les parties communes spéciales.....	178
3. Les parties communes à jouissance privative.....	179
B. Les parties privatives.....	180
C. Le lot transitoire.....	181
II. Les droits des copropriétaires.....	182
A. Les droits sur les parties privatives.....	182
B. Les droits sur les parties communes.....	184
C. Les droits sur le lot de copropriété.....	185
1. Droit de disposer de son lot.....	185
2. Droit d'hypothéquer le lot.....	188
3. Droit de louer.....	189
III. Les obligations des copropriétaires.....	190
A. Obligation de contribuer aux charges communes.....	190
1. Les charges générales.....	190
2. Les charges spéciales.....	191

3. Les charges communes spéciales.....	192
B. Les garanties en faveur du syndicat des copropriétaires	192
Section II. L'organisation de la copropriété.....	195
I. Le règlement de copropriété.....	195
A. Les rubriques du règlement	195
1. La destination de l'immeuble.....	195
2. L'administration des parties communes.....	196
3. Répartition des charges.....	196
B. Les effets du règlement de propriété.....	196
II. Le syndicat des copropriétaires.....	197
A. Constitution du syndicat	197
B. Rôle du syndicat.....	198
1. Administration et amélioration de l'immeuble	198
2. Actions en justice	199
3. Responsabilité du syndicat	199
III. Le syndic et le conseil syndical	200
A. Le syndic : organe exécutif du syndicat	200
1. Désignation du syndic	200
2. Fin des fonctions du syndic.....	201
B. Le conseil syndical : organe d'assistance et de surveillance du syndic.....	202
Section III. Le fonctionnement de la copropriété.....	204
I. Le pouvoir décisionnaire de l'assemblée générale.....	204
A. Modalités de convocation	204
B. Les modalités de vote.....	205
II. L'exécution des décisions par le syndic	209
A. L'exécution du règlement de copropriété.....	209
B. L'exécution des décisions prises en assemblée générale.....	209
C. La gestion administrative et comptable de la copropriété	210
III. Le contrôle par le conseil syndical	212
IV. Cas particulier des copropriétés à deux	214
Chapitre II. L'indivision	217
Section I. La consistance de l'indivision.....	219
I. Les biens subrogés	219
A. Les hypothèses de subrogation automatiques	220
B. Les hypothèses de subrogation soumises à l'accord unanime des indivisaires	220
II. Les fruits et revenus des biens indivis.....	221
III. Les plus-values et les moins-values des biens indivis	221
Section II. Le régime légal de l'indivision	222
I. Le statut des indivisaires	223
A. Les droits des indivisaires	223
1. Les droits des indivisaires sur les biens indivis.....	223
2. Les droits des indivisaires sur leur quote-part indivise	225
B. Les obligations	228
1. Contribution aux dettes et aux pertes.....	228
2. Obligation de répondre des dégradations et de la perte des biens indivis.....	228
3. Les obligations pesant sur l'indivisaire gérant de l'indivision ..	229
C. Les règles de gestion.....	230
1. En l'absence de gérant	230
2. Gestion par un gérant	232
3. L'intervention du juge	233

4. Les comptes de l'indivision	235
II. Le statut des créanciers de l'indivision et des créanciers des indivisaires.....	238
A. Les créanciers de l'indivision	238
1. Droit de prélèvement	238
2. Droit de saisir les biens indivis.....	238
B. Les créanciers personnels des indivisaires	239
1. Impossibilité de saisir les biens indivis	239
2. Droit de demander le partage.....	240
Section III. Le régime conventionnel de l'indivision	240
I. Les conditions de la convention d'indivision	241
A. Conditions de forme	241
B. Conditions de fond.....	242
1. Unanimité des indivisaires	242
2. Capacité et pouvoir de disposer des biens indivis	242
3. Durée de la convention d'indivision	243
II. Le statut des indivisaires	244
A. Les droits des indivisaires	244
B. Les obligations des indivisaires	245
C. Les règles de gestion.....	245
1. Nomination et révocation du gérant.....	246
2. Pouvoirs du gérant.....	246
3. Rémunération et obligation de rendre compte.....	247
IV. Le statut des créanciers	248
Section IV. La fin de l'indivision : le partage	248
I. La mise en échec de la demande en partage	248
A. Le sursis au partage	248
B. L'attribution de sa part à l'indivisaire qui demande le partage (ou attribution éliminatoire)	249
C. La demande en justice de maintien de l'indivision.....	250
1. Maintien en indivision du local d'habitation et du mobilier	250
2. Maintien en indivision du local à usage professionnel et/ou de l'entreprise.....	250
II. Les modalités du partage	251
A. Partage amiable.....	252
B. Partage judiciaire	252
C. Attribution préférentielle.....	253
1. Les conditions tenant aux personnes concernées par l'attribution préférentielle	253
2. Conditions tenant aux indivisions concernées.....	254
3. Conditions tenant aux biens concernés	254
III. Les conséquences du partage	256
Chapitre III. La Mitoyenneté	259
Section I. Naissance de la mitoyenneté	259
I. Acquisition par possession trentenaire.....	260
II. Cession et acquisition forcée	261
A. Cession forcée de la mitoyenneté.....	261
1. Les conditions de la cession forcée.....	262
2. Les effets de la cession forcée	263
B. L'acquisition forcée.....	263
Section II. La preuve de la mitoyenneté	264
I. La preuve par prescription	265

II. La preuve par titre.....	265
III. Preuve par présomption	266
A. Présomptions de mitoyenneté.....	266
B. Présomptions de non mitoyenneté.....	267
Section III. Régime applicable aux propriétaires mitoyens	269
I. Les droits.....	269
A. Droit d'usage privatif.....	269
B. Droit d'exhaussement	270
II. Les obligations	271
III. Extinction de la mitoyenneté.....	272
A. Acquisition de la propriété exclusive par l'un des propriétaires.....	272
B. Cessation de la contiguïté des fonds.....	272
C. Abandon de mitoyenneté.....	273
Table des cartes mentales.....	275