

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Sommaire</b> .....	5	
<b>Avant-propos</b> .....	9	
<b>Abréviations</b> .....	11	
<b>PARTIE 1</b>		
<b>LES BIENS</b> .....		17
<b>Introduction</b> .....	17	
<b>Chapitre 1</b>		
LES VALEURS PATRIMONIALES .....	19	
<b>Section 1</b> <i>Les valeurs et les notions de bien, de chose et de droit</i> .....	19	
<b>Section 2</b> <i>Le patrimoine</i> .....	23	
§ 1 Notion et composantes.....	23	
A. <i>La notion de patrimoine</i> .....	23	
B. <i>Les composantes actives du patrimoine</i> .....	26	
1. Les valeurs patrimoniales ou encore les <i>biens</i> .....	26	
a. Les droits personnels .....	27	
b. Les droits réels.....	30	
c. Les droits intellectuels.....	42	
2. Les valeurs extrapatrimoniales.....	46	
§ 2 Les théories du patrimoine .....	47	
A. <i>La théorie subjective ou personaliste</i> .....	47	
1. Toute personne a un patrimoine.....	48	
2. Chaque personne n'a qu'un seul patrimoine .....	48	
a. Le patrimoine est incessible entre vifs .....	49	
b. Le patrimoine est indivisible .....	50	
3. Tout patrimoine appartient à une personne .....	50	
B. <i>La théorie objective ou matérialiste</i> .....	51	
C. <i>En pratique</i> .....	51	
<b>Chapitre 2</b>		
LES CLASSIFICATIONS DES BIENS.....	55	
<b>Section 1</b> <i>Les biens meubles et les biens immeubles</i> .....	55	

§ 1	L'origine de la distinction .....	56
A.	<i>Le fondement de la distinction</i> .....	56
B.	<i>Une summa divisio</i> .....	60
§ 2	Les critères de distinction .....	60
A.	<i>Les immeubles</i> .....	60
1.	Les immeubles par nature ou le recours au critère de la matérialité .....	60
a.	Les fonds de terre (art. 518 C. civ.).....	61
b.	Les bâtiments (art. 518 C. civ.).....	61
c.	Les végétaux (art. 520, al. 1 <sup>er</sup> , et 521 C. civ.).....	67
2.	Les immeubles par leur destination (art. 522 et 524 C. civ.) ou le recours au critère de l'accessorité.....	67
a.	Les immeubles par destination économique.....	71
b.	Les immeubles par attache à perpétuelle demeure.....	77
3.	Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent .....	80
a.	Les droits personnels et les actions personnelles .....	81
b.	Les droits réels et les actions réelles.....	82
B.	<i>Les meubles</i> .....	82
1.	Les meubles par nature .....	82
a.	Le principe.....	82
b.	Les applications faites par le législateur .....	84
2.	Les meubles par détermination de la loi .....	84
a.	Les droits personnels et les actions personnelles .....	84
b.	Les droits réels et les actions réelles.....	85
c.	Les droits intellectuels et les actions y relatives .....	85
3.	Les meubles par anticipation.....	85
<b>Section 2</b>	<b><i>Les biens corporels et les biens incorporels</i></b> .....	88
§ 1	Les biens corporels .....	89
A.	<i>La notion de corporalité</i> .....	89
B.	<i>Le Code civil et la corporalité</i> .....	90
§ 2	Les biens incorporels.....	93
A.	<i>Les choses intangibles</i> .....	93
B.	<i>Les droits</i> .....	94

## PARTIE 2

### LA POSSESSION ET LES ACTIONS POSSESSOIRES 97

#### Introduction..... 97

#### Chapitre 1

##### LA POSSESSION..... 98

#### Section 1 *La notion de possession* .....

##### § 1 Définition..... 98

##### § 2 Justifications de la protection possessoire .....

##### § 3 Les éléments constitutifs .....

101

A.	<i>Le corpus ou l'élément matériel de la possession</i> .....	101
1.	Notion .....	101
2.	Conséquences.....	103
B.	<i>L'animus ou l'élément intentionnel de la possession</i> .....	104
1.	Notion d' <i>animus possidendi</i> .....	104
2.	La détention.....	105
a.	Notion.....	105
b.	La cessation de la précarité .....	107
c.	La preuve de la précarité et de l'interversion.....	110
§ 4	Les qualités et vices de la possession .....	110
A.	<i>Les qualités ou vices objectifs de la possession</i> .....	110
1.	La clandestinité .....	111
2.	La violence .....	112
3.	La discontinuité .....	113
4.	L'équivoque.....	114
B.	<i>Les qualités ou vices subjectifs de la possession</i> .....	118
<b>Section 2</b>	<i>Le régime juridique de la possession</i> .....	118
§ 1	L'acquisition et la perte de la possession .....	118
A.	<i>L'acquisition de la possession</i> .....	118
1.	L'acquisition du <i>corpus</i> .....	119
2.	L'acquisition de l' <i>animus</i> .....	122
B.	<i>La perte de la possession</i> .....	122
§ 2	Les effets de la possession .....	123
A.	<i>Un effet probatoire</i> .....	123
B.	<i>La protection possessoire</i> .....	124
C.	<i>L'acquisition de la propriété</i> .....	124
 <b>Chapitre 2</b>		
	LA PROTECTION POSSESSOIRE.....	125
<b>Section 1</b>	<i>Cadre général</i> .....	125
<b>Section 2</b>	<i>Les actions possessoires</i> .....	126
§ 1	La plainte .....	126
A.	<i>Notion</i> .....	126
B.	<i>Conditions</i> .....	128
1.	La protection d'un droit immobilier susceptible d'être acquis par prescription .....	128
2.	Une possession annale.....	131
3.	Une possession présentant certaines qualités .....	131
4.	Une réaction rapide .....	132
C.	<i>Effets</i> .....	132
§ 2	La dénonciation de nouvel œuvre .....	132
§ 3	La réintégration.....	133
<b>Section 3</b>	<i>Possessoire et pétitoire</i> .....	140

## PARTIE 3

# LA PROPRIÉTÉ..... 145

### Introduction..... 145

### Chapitre 1

#### NOTIONS GÉNÉRALES..... 146

#### Section 1 *Un droit subjectif transcendant*..... 146

#### Section 2 *Définition et prérogatives du droit de propriété*..... 152

##### § 1 Définition du droit de propriété donnée par le Code civil..... 153

##### § 2 Prérogatives du droit de propriété..... 154

###### A. *Le droit de propriété confère l'usus*..... 155

###### B. *Le droit de propriété confère le fructus*..... 161

###### C. *Le droit de propriété confère l'abusus*..... 162

### Chapitre 2

#### LA PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE..... 168

#### Section 1 *L'accession mobilière*..... 168

##### § 1 L'accession par production..... 169

###### A. *Le droit aux fruits et aux produits*..... 169

###### B. *Le cas du possesseur de bonne foi*..... 169

###### C. *Le cas du possesseur de mauvaise foi*..... 173

##### § 2 L'accession par union ou incorporation..... 173

#### Section 2 *Les modes d'acquisition de la propriété mobilière*..... 176

##### § 1 Les modes dérivés..... 176

###### A. *Principes*..... 176

###### B. *Un cas discuté : la loi du 21 février 1983*..... 177

##### § 2 Les modes originaires..... 179

###### A. *L'occupation*..... 179

###### 1. Une chose non appropriée..... 180

###### 2. Une prise de possession..... 181

###### B. *L'invention*..... 182

###### 1. Les trésors..... 182

###### a. Les conditions..... 182

###### b. Le régime..... 183

###### 2. Les épaves..... 184

###### a. Les conditions..... 184

###### b. Le régime..... 184

###### C. *La prise de possession de bonne foi des meubles (corporels)*..... 187

###### D. *L'usucapion*..... 187

#### Section 3 « *En fait de meubles, la possession vaut titre* »..... 188

##### § 1 Principes généraux..... 188

###### A. *Premier aperçu de l'article 2279 du Code civil*..... 188

	B. <i>Champ d'application de la règle</i> .....	189
§ 2	La possession vaut titre de propriété .....	190
	A. <i>Principe</i> .....	190
	B. <i>Justification</i> .....	191
	C. <i>Conditions</i> .....	191
	1. Une véritable possession .....	191
	2. Une possession de bonne foi .....	192
	3. Une possession non viciée .....	194
	D. <i>Effets</i> .....	195
	1. Effets généraux .....	195
	2. Précisions relatives au cas du dessaisissement involontaire .....	197
	a. L'action en revendication .....	197
	b. Le remboursement du prix .....	198
	E. <i>Législations particulières</i> .....	200
	1. Les titres au porteur .....	200
	2. Les titres dématérialisés .....	207
	F. <i>Extension de la règle aux droits réels démembrés et accessoires</i> .....	208
§ 3	La possession vaut présomption de titre de propriété .....	210
	A. <i>Principe</i> .....	210
	B. <i>Justification</i> .....	211
	C. <i>Conditions</i> .....	211
	D. <i>Effets</i> .....	211

## Chapitre 3

	LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE .....	215
<b>Section 1</b>	<i>L'accession immobilière</i> .....	215
§ 1	L'accession par production .....	217
§ 2	L'accession par union ou incorporation .....	218
	A. <i>L'étendue de la propriété immobilière</i> .....	218
	1. La propriété du dessus et celle du dessous .....	218
	2. Les présomptions de l'article 553 du Code civil .....	221
	B. <i>L'accession immobilière artificielle</i> .....	223
	1. La construction sur le fonds du constructeur, mais avec les matériaux d'autrui (art. 554 C. civ.) .....	223
	a. Le rôle subsidiaire de l'article 554 du Code civil .....	223
	b. Le régime de l'article 554 du Code civil .....	224
	2. La construction avec les matériaux du constructeur, mais sur le fonds d'autrui (art. 555 C. civ.) .....	225
	a. La solution de principe .....	225
	b. L'article 555 du Code civil in fine .....	228
	c. Les constructeurs certainement visés par l'article 555 du Code civil <i>ab initio</i> .....	230
	d. Les situations certainement non visées par l'article 555 du Code civil ..	231
	<i>L'empiètement</i> .....	231
	<i>Les travaux non susceptibles d'enlèvement</i> .....	234
	<i>Le financement d'un bien immobilier</i> .....	236

	e. Les constructeurs peut-être visés par l'article 555 du Code civil.....	236
	3. La construction avec les matériaux d'autrui sur le fonds d'autrui .....	242
	C. <i>L'accession immobilière naturelle</i> .....	243
<b>Section 2</b>	<i>Les modes d'acquisition de la propriété immobilière</i> .....	244
§ 1	Les modes dérivés .....	245
§ 2	Les modes originaires – L'usucapion .....	245
	A. <i>Notion</i> .....	245
	B. <i>Fondement</i> .....	246
	C. <i>Conditions requises pour usucaper</i> .....	248
	1. Une possession véritable .....	248
	a. Le corpus et l' <i>animus</i> .....	248
	b. Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance .....	248
	2. Une possession exempte de vices .....	250
	3. Une possession prolongée .....	250
	a. La prescription trentenaire .....	250
	b. La prescription abrégée .....	250
	<i>La bonne foi</i> .....	251
	<i>Le juste titre</i> .....	251
	<i>Calcul du délai</i> .....	253
	D. <i>La jonction des possessions</i> .....	254
	E. <i>L'interruption de la prescription</i> .....	256
	1. L'interruption naturelle .....	256
	2. L'interruption civile .....	257
	a. L'interruption par citation en justice .....	257
	b. L'interruption par reconnaissance des droits du propriétaire .....	257
	F. <i>La suspension de la prescription</i> .....	257
	G. <i>Effets de la prescription</i> .....	258
	1. La prescription n'opère pas de plein droit.....	258
	a. La prescription doit être invoquée par le possesseur .....	258
	b. Le possesseur ne doit pas y avoir renoncé.....	261
	2. La prescription opère avec effet rétroactif .....	264
 <b>Chapitre 4</b>		
	LA REVENDICATION.....	264
<b>Section 1</b>	<i>L'action en revendication</i> .....	264
<b>Section 2</b>	<i>Les effets de l'action en revendication</i> .....	267
§ 1	Dans le chef du défendeur.....	267
	A. <i>Le sort du bien</i> .....	267
	B. <i>Le sort des fruits et des produits</i> .....	267
	C. <i>Les dégradations causées au bien</i> .....	267
§ 2	Dans le chef du revendiquant .....	268
§ 3	Dans le chef des tiers .....	268

<b>PARTIE 4</b>	
<b>LES DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ .....</b>	269
<b>Introduction .....</b>	269
<b>Chapitre 1</b>	
<b>L'USUFRUIT .....</b>	270
<b>Section 1</b> <i>Notions générales.....</i>	272
§ 1 Définition .....	272
§ 2 Historique .....	273
§ 3 Caractères essentiels .....	274
A. <i>L'usufruit est un droit réel démembre</i> .....	274
B. <i>L'usufruit est un droit temporaire et au maximum viager</i> .....	275
C. <i>L'usufruit est un droit mobilier ou immobilier</i> .....	279
§ 4 Biens sur lesquels peut porter l'usufruit.....	280
A. <i>Généralités</i> .....	280
B. <i>Les droits réels démembrés</i> .....	281
C. <i>Les choses consommables</i> .....	282
§ 5 Sources de l'usufruit .....	285
A. <i>La loi</i> .....	285
B. <i>La volonté de l'homme</i> .....	286
C. <i>Autres modes de constitution de l'usufruit</i> .....	286
<b>Section 2</b> <i>Les droits des parties.....</i>	287
§ 1 Les droits de l'usufruitier .....	287
A. <i>L'usufruit est un bien</i> .....	287
B. <i>L'usufruit confère usus et fructus</i> .....	289
1. <i>Généralités</i> .....	289
2. <i>De l'usage de la chose</i> .....	290
a. <i>Des actes matériels et juridiques</i> .....	290
b. <i>Les travaux et améliorations</i> .....	291
c. <i>Les baux d'immeubles</i> .....	294
d. <i>Les baux de meubles</i> .....	303
e. <i>Le droit de vote et les immeubles sous statut de copropriété</i> .....	303
f. <i>Le droit de vote et les titres de société</i> .....	304
g. <i>La perception du capital</i> .....	305
3. <i>De la jouissance de la chose</i> .....	306
a. <i>L'appropriation des fruits</i> .....	306
b. <i>Les produits aménagés en fruits</i> .....	308
c. <i>Le moment de l'appropriation</i> .....	309
§ 2 Les droits du nu-propriétaire .....	310
<b>Section 3</b> <i>Les obligations des parties</i> .....	312
§ 1 Les obligations de l'usufruitier .....	312
A. <i>Avant l'entrée en jouissance</i> .....	312

1.	Dresser un inventaire des meubles et un état des immeubles .....	312
2.	Donner une caution .....	315
<b>B.</b>	<b><i>En cours d'usufruit</i></b> .....	318
1.	Se comporter en bon père de famille et respecter la destination de la chose...	318
2.	Supporter les charges usufruituaires.....	322
a.	Procéder aux réparations d'entretien et à certaines grosses réparations...	322
	<i>Les réparations d'entretien</i> .....	322
	<i>Les grosses réparations</i> .....	323
b.	Payer les charges.....	323
c.	Contribuer au paiement des dettes du patrimoine.....	324
d.	Acquitter les arrérages d'une rente viagère et les échéances d'une pension alimentaire.....	325
e.	Supporter les frais de certains procès .....	325
<b>C.</b>	<b><i>À la fin de l'usufruit</i></b> .....	325
§ 2	Les obligations du nu-propiétaire .....	327
<b>A.</b>	<b><i>À la naissance de l'usufruit</i></b> .....	327
<b>B.</b>	<b><i>En cours d'usufruit</i></b> .....	327
	<i>Le principe</i> .....	328
	<i>La sanction</i> .....	332
	<i>Les exceptions</i> .....	335
<b>C.</b>	<b><i>À l'expiration de l'usufruit</i></b> .....	335
<b>Section 4</b>	<b><i>L'extinction de l'usufruit</i></b> .....	338
§ 1	Les causes d'extinction tenant à la nature du droit d'usufruit .....	339
<b>A.</b>	<b><i>La mort de l'usufruitier</i></b> .....	339
<b>B.</b>	<b><i>Le terme de l'usufruit</i></b> .....	339
<b>C.</b>	<b><i>L'expiration du droit réel sur lequel est constitué l'usufruit</i></b> .....	340
<b>D.</b>	<b><i>La consolidation</i></b> .....	340
<b>E.</b>	<b><i>La conversion</i></b> .....	343
<b>F.</b>	<b><i>La perte totale de la chose et les modifications substantielles qu'elle a subies</i></b> .....	346
§ 2	Les causes tenant au comportement de l'usufruitier.....	346
<b>A.</b>	<b><i>Le non-usage pendant trente ans</i></b> .....	346
<b>B.</b>	<b><i>La déchéance de l'usufruit</i></b> .....	347
<b>C.</b>	<b><i>La renonciation de l'usufruitier</i></b> .....	353
 <b>Chapitre 2</b>		
	<b>L'USAGE ET L'HABITATION</b> .....	355
<b>Section 1</b>	<b><i>L'usage</i></b> .....	356
<b>Section 2</b>	<b><i>L'habitation</i></b> .....	358
 <b>Chapitre 3</b>		
	<b>L'EMPHYTÉOSE</b> .....	360
<b>Section 1</b>	<b><i>Notions générales</i></b> .....	363
§ 1	Définition et législation applicable.....	363
§ 2	Renaissance actuelle de l'emphytéose .....	364



§ 3	Caractères essentiels .....	366
	A. <i>L'emphytéose est un droit réel démembre</i> .....	366
	B. <i>L'emphytéose est un droit temporaire</i> .....	366
	C. <i>L'emphytéose est un droit immobilier</i> .....	372
	D. <i>L'emphytéose est un droit consenti à titre onéreux</i> .....	372
§ 4	Biens sur lesquels peut porter l'emphytéose .....	373
	A. <i>Les immeubles corporels</i> .....	373
	1. Règle générale .....	373
	2. Les biens du domaine public .....	375
	3. Les biens hypothéqués .....	378
	B. <i>Les immeubles incorporels</i> .....	379
§ 5	Modes de constitution de l'emphytéose .....	382
	A. <i>La constitution par convention</i> .....	382
	B. <i>La constitution par testament</i> .....	383
	C. <i>La constitution par usucapion</i> .....	384
<b>Section 2</b>	<i>Les droits des parties</i> .....	384
§ 1	Les droits de l'emphytéote .....	384
	A. <i>L'emphytéose est un bien</i> .....	384
	B. <i>L'emphytéose confère un droit de jouissance complet</i> .....	387
§ 2	Les droits du propriétaire .....	391
	A. <i>En cours d'emphytéose</i> .....	391
	B. <i>Au terme de l'emphytéose</i> .....	391
<b>Section 3</b>	<i>Les obligations des parties</i> .....	391
§ 1	Les obligations de l'emphytéote .....	391
	A. <i>L'obligation de ne pas diminuer la valeur du fonds</i> .....	391
	B. <i>L'obligation d'entretien</i> .....	392
	C. <i>L'obligation d'ériger des constructions</i> .....	393
	D. <i>L'obligation de payer une redevance périodique</i> .....	393
	E. <i>L'obligation de supporter les impôts</i> .....	395
	F. <i>L'obligation de restituer l'immeuble</i> .....	395
§ 2	Les obligations du propriétaire .....	395
<b>Section 4</b>	<i>L'extinction de l'emphytéose</i> .....	396
§ 1	L'arrivée du terme .....	396
§ 2	La consolidation .....	396
§ 3	La perte totale du fonds .....	397
§ 4	Le non-usage pendant trente ans .....	397
§ 5	L'abandon .....	397
§ 6	La déchéance .....	398
§ 7	L'annulation du titre constitutif .....	399
§ 8	La résiliation amiable .....	399
§ 9	La résolution .....	400

A.	<i>La résolution judiciaire</i> .....	400
B.	<i>La clause résolutoire expresse</i> .....	401
C.	<i>La condition résolutoire</i> .....	402
§ 10	L'expropriation .....	404
<b>Chapitre 4</b>		
	LA SUPERFICIE.....	405
<b>Section 1</b>	<i>Notions générales</i> .....	407
§ 1	Définition, historique et premières notions.....	407
§ 2	Caractères essentiels .....	412
A.	<i>La superficie est un droit réel démembre</i> .....	412
B.	<i>La superficie est un droit temporaire</i> .....	412
C.	<i>La superficie est un droit immobilier</i> .....	415
D.	<i>La superficie est un droit consenti à titre gratuit ou onéreux</i> .....	418
§ 3	Modes de constitution de la superficie.....	418
A.	<i>La constitution par acte entre vifs</i> .....	418
B.	<i>La constitution par acte à cause de mort</i> .....	423
C.	<i>La constitution par usucapion</i> .....	423
D.	<i>Les réglementations particulières</i> .....	424
<b>Section 2</b>	<i>Les droits des parties</i> .....	425
§ 1	Les droits du superficiaire.....	425
A.	<i>La superficie est un bien</i> .....	425
B.	<i>Le droit de superficie confère pleine jouissance des ouvrages</i> .....	426
1.	En cours de droit de superficie .....	426
2.	À l'expiration du droit de superficie .....	428
§ 2	Les droits du constituant.....	431
A.	<i>En cours de superficie</i> .....	431
B.	<i>Au terme du droit de superficie</i> .....	431
<b>Section 3</b>	<i>Les obligations des parties</i> .....	431
§ 1	Les obligations du superficiaire.....	431
A.	<i>L'obligation de conservation et d'entretien</i> .....	431
B.	<i>L'obligation de remise en état</i> .....	432
C.	<i>L'obligation de payer un prix</i> .....	432
D.	<i>L'obligation de supporter les impôts</i> .....	432
§ 2	Les obligations du constituant (ou de son ayant droit) .....	432
A.	<i>Pendant la durée du droit de superficie</i> .....	432
B.	<i>À l'expiration du droit de superficie</i> .....	432
<b>Section 4</b>	<i>L'extinction du droit de superficie</i> .....	433
§ 1	L'arrivée du terme .....	433
§ 2	La confusion des qualités ou la consolidation .....	433
§ 3	La perte totale du fonds.....	433
§ 4	Le non-usage pendant trente ans.....	433

§ 5	La renonciation .....	433
§ 6	L'annulation du titre constitutif.....	434
§ 7	La résiliation amiable anticipée.....	434
§ 8	La résolution .....	434
§ 9	La réduction .....	435
§ 10	L'expropriation .....	435
§ 11	La déchéance.....	435
<b>Chapitre 5</b>		
LES SERVITUDES .....		436
<b>Section 1</b>	<i>Notions générales</i> .....	437
§ 1	Notion, définition et conditions.....	437
A.	<i>Notion et définition</i> .....	437
B.	<i>Conditions</i> .....	438
1.	Plusieurs héritages .....	439
2.	Plusieurs propriétaires .....	440
3.	Un service .....	441
§ 2	Caractères .....	444
A.	<i>La servitude est un droit réel</i> .....	444
B.	<i>La servitude est un droit perpétuel ou temporaire</i> .....	445
C.	<i>La servitude est un droit indivisible</i> .....	446
§ 3	Classifications .....	446
A.	<i>Les servitudes continues et discontinues</i> .....	447
1.	Les servitudes continues.....	447
2.	Les servitudes discontinues .....	447
B.	<i>Les servitudes apparentes et non apparentes</i> .....	448
1.	Les servitudes apparentes .....	448
2.	Les servitudes non apparentes.....	449
<b>Section 2</b>	<i>Les servitudes établies par le fait de l'homme</i> .....	451
§ 1	Généralités .....	451
§ 2	Modes d'établissement des servitudes.....	452
A.	<i>Par titre</i> .....	452
1.	Le titre constitutif.....	452
2.	Le titre récongnitif.....	457
B.	<i>Par prescription acquisitive</i> .....	458
C.	<i>Par la destination du père de famille</i> .....	463
§ 3	Les effets des servitudes .....	468
A.	<i>Dans le chef du propriétaire du fonds dominant</i> .....	468
1.	Les droits accessoires à l'exercice de la servitude.....	468
2.	Les travaux nécessaires à l'exercice de la servitude.....	468
3.	Les limites de l'exercice de la servitude .....	469
B.	<i>Dans le chef du propriétaire du fonds servant</i> .....	470
1.	Les obligations réelles principale et accessoire .....	470
2.	Tempéraments .....	472

§ 4	L'extinction des servitudes .....	473
A.	<i>La réunion des fonds dans un même patrimoine</i> .....	473
B.	<i>L'abandon et la renonciation</i> .....	474
C.	<i>Le non-usage pendant trente ans</i> .....	474
	1. Les principes.....	474
	2. L'extinction partielle .....	476
D.	<i>L'annulation du titre constitutif</i> .....	478
E.	<i>La résolution du titre constitutif</i> .....	478
F.	<i>L'inutilité de la servitude</i> .....	478
G.	<i>Les modalités conventionnelles</i> .....	479
H.	<i>L'expropriation</i> .....	480
I.	<i>Les lois sur l'urbanisme</i> .....	480
§ 5	Les actions judiciaires en matière de servitudes.....	480
A.	<i>Les actions appartenant au propriétaire du fonds dominant</i> .....	480
	1. L'action confessoire .....	480
	2. Les actions possessoires .....	481
B.	<i>Les actions appartenant au propriétaire du fonds servant</i> .....	481
	1. L'action négatoire .....	481
	2. Les actions possessoires .....	482
<b>Section 3</b>	<b><i>Les servitudes légales</i></b> .....	482
§ 1	Les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux.....	483
A.	<i>Énumération</i> .....	483
B.	<i>La servitude d'écoulement des eaux naturelles</i> .....	484
§ 2	Les servitudes légales <i>stricto sensu</i> .....	489
A.	<i>Énumération</i> .....	489
B.	<i>La distance et les ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions</i> .....	489
C.	<i>Les jours et les vues</i> .....	490
	1. Les ouvertures et les murs mitoyens .....	490
	2. Les ouvertures et les murs privatifs .....	490
	a. Les jours .....	490
	b. Les vues .....	490
	c. Les ouvertures irrégulières .....	491
D.	<i>L'égout des toits</i> .....	493
E.	<i>Le droit de passage en cas d'enclave</i> .....	493
	1. Les principes.....	493
	2. La procédure .....	501
	a. L'introduction de l'action .....	501
	b. Le jugement .....	502
	c. L'indemnité.....	504
	3. Le régime de la servitude .....	505
F.	<i>La distance des plantations</i> .....	505
	1. Les principes.....	505
	2. Les distances légales.....	506
	a. Les arbres de haute tige .....	507
	b. Les arbres fruitiers .....	508
	c. Les autres plantations .....	508

<b>PARTIE 5</b>	
<b>LES RELATIONS DE VOISINAGE .....</b>	<b>511</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>511</b>
<b>Chapitre 1</b>	
<b>LES TROUBLES DE VOISINAGE.....</b>	<b>511</b>
<b>Section 1</b> <i>L'élaboration de la théorie des troubles de voisinage .....</i>	<b>513</b>
<b>Section 2</b> <i>Le régime actuel .....</i>	<b>520</b>
§ 1 Les principes.....	520
A. <i>La notion de trouble .....</i>	520
1. Un déséquilibre entre les droits d'usage des voisins.....	520
2. Le voisinage.....	524
3. La pré-occupation .....	526
4. Les pouvoirs publics.....	527
a. Principes généraux.....	527
b. La loi du 3 décembre 2005.....	529
B. <i>Le fait provoquant le déséquilibre .....</i>	531
1. Un fait positif .....	531
2. Une abstention .....	532
3. Tout fait généralement quelconque .....	532
§ 2 Les parties à l'action .....	533
A. <i>La titularité d'un droit de jouissance.....</i>	533
B. <i>L'imputabilité objective .....</i>	535
1. L'origine inconnue ou incertaine de l'événement perturbateur.....	536
2. Le fait perturbateur ne participant pas à l'idée de <i>mise en œuvre d'un droit de jouissance.....</i>	539
§ 3 Le caractère personnel de l'action.....	541
§ 4 Le juge compétent .....	543
§ 5 La notion de compensation.....	543
<b>Chapitre 2</b>	
<b>LE BORNAGE ET LA CLÔTURE.....</b>	<b>551</b>
<b>Section 1</b> <i>Considérations générales.....</i>	<b>552</b>
<b>Section 2</b> <i>Le bornage.....</i>	<b>552</b>
<b>Section 3</b> <i>La clôture .....</i>	<b>557</b>
<b>Chapitre 3</b>	
<b>LA COPROPRIÉTÉ.....</b>	<b>559</b>
<b>Section 1</b> <i>Considérations générales.....</i>	<b>559</b>
§ 1 Définition.....	559
§ 2 Types de copropriétés .....	560
A. <i>La copropriété ordinaire, volontaire ou fortuite .....</i>	560
B. <i>Les copropriétés exceptionnelles.....</i>	567

<b>Section 2</b>	<b><i>La copropriété ordinaire</i></b> .....	568
§ 1	Historique .....	568
§ 2	Les règles applicables .....	570
§ 3	Les droits des copropriétaires .....	570
	A. <i>Droits sur les parts</i> .....	570
	B. <i>Droits sur la chose</i> .....	571
	1. Les actes matériels .....	571
	2. Les actes juridiques .....	574
§ 4	Les charges à supporter par les copropriétaires .....	576
<b>Section 3</b>	<b><i>La copropriété forcée de droit commun</i></b> .....	577
<b>Section 4</b>	<b><i>La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis</i></b> .....	579
§ 1	Historique .....	579
§ 2	Champ d'application .....	582
	A. <i>Les situations visées par la loi</i> .....	582
	B. <i>Les dérogations conventionnelles</i> .....	587
	C. <i>Les associations partielles</i> .....	589
	1. Les associations partielles dotées de la personnalité juridique .....	589
	2. Les associations partielles dépourvues de la personnalité juridique .....	591
§ 3	Force obligatoire des dispositions légales .....	592
§ 4	Les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles .....	593
	A. <i>Les actes régissant la copropriété</i> .....	593
	1. L'acte de base .....	594
	2. Le règlement de copropriété .....	597
	3. Le règlement d'ordre intérieur .....	600
	B. <i>L'opposabilité des actes régissant la copropriété</i> .....	600
	1. Introduction .....	600
	2. L'opposabilité des statuts .....	601
	3. L'opposabilité du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale .....	602
§ 5	La personnalité juridique de l'association des copropriétaires .....	603
	A. <i>Rappel historique</i> .....	603
	B. <i>Les conditions de l'acquisition de la personnalité juridique</i> .....	603
	C. <i>Les conséquences de l'acquisition de la personnalité juridique</i> .....	604
§ 6	Les organes de l'association des copropriétaires .....	606
	A. <i>L'assemblée générale</i> .....	607
	1. Observations générales .....	607
	2. La composition de l'assemblée générale .....	608
	a. La règle .....	608
	b. Les situations de division et de démembrement .....	608
	3. Le fonctionnement de l'assemblée générale .....	609
	a. L'initiative des réunions de l'assemblée générale .....	609
	a.a. <i>Les réunions (ordinaires et extraordinaires) à l'initiative du syndic</i> .....	609
	1° Les réunions ordinaires .....	609
	2° Les réunions extraordinaires .....	610

a.b. <i>Les réunions (extraordinaires) à l'initiative des copropriétaires</i> .....	610
b. La convocation aux réunions de l'assemblée générale .....	613
b.a. <i>Le contenu de la convocation</i> .....	613
b.b. <i>L'envoi de la convocation</i> .....	614
c. Le déroulement des réunions de l'assemblée générale .....	615
c.a. <i>La présidence et le secrétariat de l'assemblée générale</i> .....	615
c.b. <i>Les quorums de présence</i> .....	616
c.c. <i>Les procurations</i> .....	618
c.d. <i>Les votes</i> .....	621
c.e. <i>Le procès-verbal</i> .....	623
1° <i>La rédaction et la signature du procès-verbal</i> .....	623
2° <i>La consignation et la conservation des décisions</i> .....	625
3° <i>La transmission du procès-verbal et la communication des décisions</i> ...	626
c.f. <i>La mise à jour du règlement d'ordre intérieur</i> .....	627
d. La procédure écrite .....	627
4. Les pouvoirs de l'assemblée générale et les majorités requises pour les prises de décision .....	628
a. Les décisions prises à la majorité absolue des voix .....	629
a.a. <i>Les principes</i> .....	629
a.b. <i>La définition des modes d'accès aux documents et informations relatifs à la copropriété</i> .....	630
a.c. <i>L'autorisation de conclure certaines conventions</i> .....	630
a.d. <i>La désignation du commissaire aux comptes</i> .....	631
b. Les décisions prises à la majorité des trois quarts des voix .....	631
b.a. <i>Certaines modifications statutaires</i> .....	631
b.b. <i>Les travaux affectant les parties communes</i> .....	632
b.c. <i>La création et la composition du conseil de copropriété</i> .....	633
b.d. <i>La détermination du seuil de mise en concurrence</i> .....	633
b.e. <i>Les travaux à certaines parties privatives</i> .....	634
c. Les décisions prises à la majorité des quatre cinquièmes des voix .....	635
c.a. <i>Certaines modifications statutaires</i> .....	635
c.b. <i>Les modifications de la destination de l'immeuble</i> .....	635
c.c. <i>La reconstruction de l'immeuble</i> .....	635
c.d. <i>L'acquisition de parties communes</i> .....	635
c.e. <i>La disposition de biens immobiliers communs</i> .....	635
c.f. <i>La création d'associations partielles disposant de la personnalité juridique</i> ...	636
c.g. <i>La création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique</i> ...	636
d. Les décisions prises à l'unanimité .....	636
B. <i>Le syndic</i> .....	637
1. Généralités .....	637
2. La désignation ou la nomination du syndic .....	639
a. Les trois modes de désignation ou nomination du syndic .....	639
b. La publicité de la désignation ou nomination du syndic .....	640

3.	Le contrat de syndic .....	642
a.	Le formalisme à la conclusion du contrat de mandat.....	642
b.	Le contenu du contrat de mandat .....	644
c.	La signature du contrat de mandat.....	644
d.	La durée du contrat de mandat.....	645
4.	Les missions légales du syndic .....	646
a.	Les dispositions légales de référence.....	646
b.	De certaines missions du syndic .....	648
1°	L'affichage par extrait de sa désignation ou nomination (art. 577-8, § 2, al. 3).....	649
2°	La convocation des assemblées générales (art. 577-6, § 2, al. 1 <sup>er</sup> et 2) .....	649
3°	Les modalités de la convocation (art. 577-6, § 3) .....	649
4°	La rédaction des procès-verbaux et leur transmission ainsi que la consignation des décisions de l'assemblée générale dans un registre (art. 577-6, §§ 10 à 12) .....	649
5°	L'exécution des décisions de l'assemblée générale (art. 577-8, § 4, 3°) .....	649
6°	L'accomplissement d'actes conservatoires et provisoires (art. 577-8, § 4, 4°) .....	650
7°	L'administration des fonds (art. 577-8, § 4, 5°) .....	650
8°	La représentation de l'association des copropriétaires en justice et dans la gestion des affaires communes (art. 577-8, § 4, 6°) ..	653
9°	La communication du relevé des dettes (art. 577-8, § 4, 7°)...	653
10°	La communication de la date des assemblées générales (art. 577-8, § 4, 8°) .....	654
11°	La transmission du dossier de gestion à son successeur (art. 577-8, § 4, 9°) .....	654
12°	La souscription d'une assurance responsabilité (art. 577-8, § 4, 10°) .....	655
13°	L'exécution de l'accès à l'information (art. 577-8, § 4, 11°)....	657
14°	La conservation du dossier d'intervention ultérieure (DIU) (art. 577-8, § 4, 12°) .....	658
15°	L'obtention d'une pluralité de devis (art. 577-8, § 4, 13°).....	659
16°	La remise en question des contrats de fournitures habituelles (art. 577-8, § 4, 14°) .....	660
17°	Les conventions entre l'association des copropriétaires et le syndic ou ses proches ou les entreprises qui lui sont liées (art. 577-8, § 4, 15°) .....	660
18°	La tenue de la liste des copropriétaires (art. 577-8, § 4, 16°) ..	661
19°	La tenue des comptes (art. 577-8, § 4, 17°) .....	662
20°	La préparation du budget (art. 577-8, § 4, 18°) .....	663
21°	La traduction des documents relatifs à la copropriété (art. 577-11/2) .....	664
22°	La liquidation de l'association (art. 577-13, § 2).....	664
5.	Le cas particulier du syndic provisoire .....	664
C.	<i>Le conseil de copropriété</i> .....	665
D.	<i>Le commissaire aux comptes</i> .....	668
§ 7	Les actions en justice.....	669
1.	Les textes applicables .....	669



	2. Les actions introduites par ou contre l'association des copropriétaires ....	671
	3. Les actions introduites par ou contre un copropriétaire ou un occupant ..	679
§ 8	La transmission du lot.....	681
§ 9	La dissolution de l'association des copropriétaires .....	686
<b>Section 5</b>	<b><i>La mitoyenneté</i></b> .....	687
§ 1	Définition du mur mitoyen .....	688
§ 2	Mitoyenneté originaire et mitoyenneté acquise .....	688
	A. <i>La mitoyenneté originaire</i> .....	688
	1. Une construction volontaire.....	688
	2. Une construction contrainte .....	688
	a. Les principes .....	688
	b. Les conditions .....	690
	B. <i>La mitoyenneté acquise</i> .....	692
	1. La vente forcée de mitoyenneté.....	692
	2. L'acquisition forcée de mitoyenneté.....	694
	3. L'usucapion de la mitoyenneté .....	696
§ 3	Les droits des copropriétaires mitoyens.....	697
	A. <i>Usage et jouissance</i> .....	697
	B. <i>De certains droits spéciaux</i> .....	698
	1. Le droit d'appui et d'enfoncement .....	698
	2. Le droit d'exhaussement .....	698
	C. <i>La cession de mitoyenneté</i> .....	699
§ 4	Les charges de la mitoyenneté.....	699
§ 5	La preuve de la mitoyenneté .....	700

## PARTIE 6

**LA PUBLICITÉ FONCIÈRE**..... 703**Introduction** ..... 703**Chapitre 1**

LES REGISTRES TENUS AUX FINS DE PUBLICITÉ..... 705

**Chapitre 2**

LA PUBLICITÉ PAR TRANSCRIPTION .....

**Section 1** *Les actes soumis à transcription*..... 707

§ 1 Les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers .....

A. *Principes* .....
B. *Les actes translatifs*.....
C. *Les actes déclaratifs* .....

§ 2 Les actes constitutifs, prorogatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers ...

§ 3 Les actes de renonciation à un droit réel immobilier .....

§ 4 Certains baux .....

§ 5 Certains jugements .....

<b>Section 2</b>	<i>Les instruments présentés au conservateur des hypothèques</i> .....	713
<b>Section 3</b>	<i>La transcription et ses effets</i> .....	713
§ 1	Généralités .....	713
§ 2	Le conflit entre acquéreurs successifs d'un même immeuble .....	717
	A. <i>Le tiers est de bonne foi</i> .....	717
	B. <i>Le tiers est de mauvaise foi</i> .....	718
§ 3	La publicité des demandes en justice .....	719
<b>Glossaire</b> .....		721
<b>Références bibliographiques</b> .....		735
<b>Index</b> .....		739