

**ASSOCIATION HENRI CAPITANT**  
**DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE**  
RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE (DÉCRET DU 12 JUILLET 1939)



TELEPHONE : 01 43 54 43 17  
TELECOPIE : 01 40 51 86 52

12, PLACE DU PANTHEON  
75005 PARIS

ADRESSE ÉLECTRONIQUE : [capitant@club-internet.fr](mailto:capitant@club-internet.fr)

*LE PRESIDENT*

## **PROPOSITION DE REFORME DU LIVRE II DU CODE CIVIL RELATIF AUX BIENS**

L'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française, qui est à l'origine de la réforme des sûretés réalisée par l'ordonnance du 23 mars 2006 et qui a parrainé les travaux sur la réforme du droit des obligations réalisés par le groupe présidé par le professeur Pierre Catala, poursuit son action en vue de la modernisation du droit civil français. Elle a ainsi constitué, au printemps 2006, un groupe de travail ayant pour mission de réfléchir à ce que pourrait être une réforme du droit des biens.

Ce Groupe, présidé par le professeur Hugues Périnet-Marquet, a achevé ses travaux, dont le résultat a pris le tour d'un avant-projet de loi portant réforme du livre II du code civil relatif aux biens.

Voici cet avant-projet (III), précédé d'un bref exposé de l'organisation des travaux (I) et des lignes directrices de la réforme envisagée (II).

### **I - ORGANISATION DES TRAVAUX**

Le choix a été fait d'un groupe de travail relativement restreint, de onze membres, de manière à ce que l'ensemble des textes puissent être librement discutés en son sein. Par ailleurs, l'Association CAPITANT a tenu à ce que ce groupe soit composé d'universitaires comme de représentants des professions les plus concernées par cette réforme du droit des biens, désignés par les instances représentatives de ces professions.

La commission a donc été ainsi composée :

Président :

Hugues PERINET-MARQUET, Professeur à l'Université Panthéon-Assas Paris II

Membres

Jean Louis BERGEL, Professeur à l'Université d'Aix-Marseille III

Pierre BERGER, Avocat, Responsable du département patrimoine, FIDAL, représentant le Conseil National des Barreaux

Yves GAUDEMET Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II) Vice-Président de l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française

Michel GRIMALDI, Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II) , Président de l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française

Laurent JACQUES, Conseiller Référendaire, représentant la Cour de cassation

Philippe MALINVAUD, Professeur émérite à l'Université Panthéon-Assas (Paris II), Président honoraire de l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française

François MAZUYER, Géomètre expert, représentant l'Ordre national des Géomètres-Experts

Frédéric POLLAUD –DULIAN, Professeur à l'Université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

Philippe SIMLER, Professeur à l'Université de Strasbourg III

Pierre TARRADE, Notaire, représentant le Conseil Supérieur du Notariat

Secrétariat de séance : Matthieu JANNIN Avocat, Lefèvre, Pelletier & Associés

Le groupe de travail a commencé ses travaux en septembre 2006, et les a poursuivis pendant deux ans au rythme d'environ une réunion tous les 15 jours. Ce sont donc, au total, plus de trente réunions de trois heures qui se sont tenues. Les premières propositions présentées ci-dessous sont ainsi le résultat d'une centaine d'heures de travail collectif.

## **II - GRANDES LIGNES DIRECTRICES DES PROPOSITIONS PRESENTÉES**

Le groupe de travail a privilégié une approche pragmatique. Le Livre II, partie du « code civil des français », devait être d'un abord simple. La facilité d'utilisation des textes par leurs usagers a donc été l'un des soucis constants de la commission. Bien qu'il n'ait pas manqué de prendre en compte les nombreuses réflexions doctrinales, classiques ou audacieuses, qui ont éclairé l'histoire récente du droit des biens, le projet présenté n'est donc pas un travail doctrinal, au sens fort du terme. Il a cependant été guidé par des objectifs

essentiels, notamment de simplification, de modernisation et de cohésion, que nombre d'auteurs mais aussi de praticiens, réclamaient de leurs vœux.

### **1) Simplification et clarification**

Tout d'abord, le groupe de travail a été guidé par une volonté nécessaire de simplification et de clarification du contenu actuel du droit des biens. Il n'est pas besoin de rappeler que l'actuel livre II du code civil n'est pas, et de loin, le mieux rédigé. Le législateur de 1804 n'a pas toujours su y mener l'effort de rationalisation qu'il aurait pu réaliser. Il s'est trop souvent contenté de reprendre, sans beaucoup de modifications, les solutions des anciennes coutumes. Ni le découpage ni le style ne sont donc parfaits et même simplement satisfaisants. De plus, beaucoup de textes se sont avérés, au fil des années, totalement inutiles, redondants, obscurs ou obsolètes.

La commission a donc souhaité remettre à plat l'ensemble de ces textes pour ne garder que ceux qui conservaient une réelle utilité. Cela l'a conduit à un amincissement du Livre II, non négligeable puisque ce dernier perd une quarantaine d'articles alors que de nouvelles matières y sont insérées.

Cette diminution du nombre des articles utilisés ne s'est pas faite au détriment de leur compacité. Les nouveaux articles sont dans l'ensemble plus courts que les anciens. La commission n'a donc pas cédé à la tentation naturelle de rajouter du droit au droit et a considéré que la complexification du droit ne devait pas être considérée comme un phénomène irréversible. Elle s'est ainsi inscrite dans la tradition juridique française privilégiant la concision.

Cette réduction du nombre des textes s'est accompagnée d'une volonté d'en clarifier le contenu et le sens. Tous les textes ont donc été réécrits de manière à en rendre l'accès plus facile. Les termes trop techniques ont été explicités ou remplacés par des expressions plus compréhensibles. Des définitions cruellement absentes de l'actuel Livre II ont été fournies et le langage utilisé a été modernisé. A titre d'exemple, certains regretteront la disparition du «bon père de famille» mais cette notion quasi-mythique n'apparaissait plus suffisamment parlante aux juristes et aux citoyens du XXIème siècle. Le souhait des membres de la commission a donc été que le langage utilisé dans ce livre II, tout en restant nécessairement technique, soit néanmoins accessible pour le plus grand nombre et que le vocabulaire utilisé ne coupe pas, d'entrée de jeu, les citoyens de leur Droit.

De même, la volonté de simplification s'est manifestée dans le choix qui a été fait de s'interroger systématiquement sur la pertinence d'un certain nombre de distinctions pour se demander si celles-ci présentaient encore une utilité suffisante pour devoir être maintenue. En cas de réponse négative, elles ont été supprimées. Ainsi en a-t-il été, à titre d'exemple, des distinctions des servitudes apparentes et non apparentes, continues et discontinues. La commission a pensé que de telles divisions traditionnelles n'avaient plus vraiment de raison d'être aujourd'hui et que le droit pouvait aboutir à des solutions très proches de celles pratiquées actuellement sans devoir recourir à de telles distinctions, difficiles à mettre en œuvre et à l'utilité restreinte.

## **2) Innovation**

Le groupe de travail s'est trouvé confronté à l'inévitable question du dosage devant être opéré entre tradition et modernité, respect de l'acquis et nécessaire changement. Il n'est parti, sur ce point, d'aucun *a priori* théorique. Il s'est simplement demandé, au cas par cas, si les textes et la structure actuels du Code répondaient bien aux exigences des utilisateurs du droit des biens au XXIème siècle et prenaient suffisamment en compte l'évolution de tous les éléments du droit positif, jurisprudence, pratique et lois extérieures au code civil, qui se sont multipliés dans la période récente. Il n'a donc pas hésité à accueillir, sans réserve, toutes les innovations dont ses discussions ont montré la nécessité.

Il est ainsi apparu nécessaire de faire figurer dans le Code un Titre 1<sup>er</sup> intégrant la définition du patrimoine et des biens qui le compose, absente à l'heure actuelle. De même, à l'autre bout du Livre, la commission a souhaité que les relations de voisinage, déjà présentes en filigrane dans le Code, mais n'apparaissant pas en tant que telles, disposent d'un titre qui leur soit propre. Elle a également jugé indispensable que soient mieux détaillés, dans le Livre II, les traits principaux du droit de propriété et qu'apparaisse, en tant que tel, le régime de la possession et de la détention dont elle a regroupé le contenu dans un seul chapitre.

Mais les nouveautés ne concernent pas que le plan du Code. Par delà la réécriture de l'intégralité des textes, qui a conduit à certains inflexions, des nouveautés d'importances sont proposées. Elles seront reprises par la suite mais peuvent d'ores et déjà être cités la suppression des actions possessoires, la possibilité d'un usufruit temporaire, les règles nouvelles indispensables pour gérer les usufruits portant sur des universalités ou des biens incorporels, le principe d'une collaboration nécessaire dans l'entretien du bien entre l'usufruitier et le nu-propriétaire ou la création d'une nouvelle catégorie de droits réels ne portant que sur une ou plusieurs utilités d'un bien.

Ainsi donc, la réforme proposée s'avère, sur bien des points, novatrice sans être néanmoins révolutionnaire. La commission a estimé, en effet, que, si une évolution du droit des biens était nécessaire, et si, sur certains aspects, elle devait être profonde, le bouleversement des équilibres auxquels tous les praticiens sont habitués aurait été, non seulement improductif, mais, de surcroît, néfaste. Le projet présenté paraîtra donc trop timide à certains ou trop novateur à d'autres mais ces critiques, inévitables, sont la contrepartie d'une recherche d'équilibre qui a guidé les travaux du groupe de travail.

## **3) Cohésion avec d'autres réformes en cours**

La commission se devait de tenir compte d'autres réformes du droit, déjà intégrées dans le droit positif ou en cours. De ce point de vue, la présence, parmi ses membres, du Président de la commission de réforme du droit des sûretés, Michel GRIMALDI, et de plusieurs membres du groupe de travail sur le droit des obligations, présidé par Pierre CATALA, évitait tout risque de distorsion. Il en a été de même à l'égard du code général de la propriété des personnes publiques, élaboré par une commission dont Yves GAUDEMET faisait partie.

Au regard de la prescription, réformée par la loi du 17 juin 2008, le groupe de travail a souhaité que les dispositions, relevant actuellement des articles 2255 à 2279 et suivants,

notamment celles sur la possession et la détention, soient ramenées dans le Livre II du code afin d'assurer une meilleure cohérence à celui-ci. Il paraît, en effet, insatisfaisant que, dans le Code actuel, la possession n'apparaisse qu'au regard de la prescription alors que sa fonction actuelle dépasse largement cet aspect.

### **III - CONTENU DES PROPOSITIONS PRESENTEES**

L'article, 516, commence par affirmer le caractère d'ordre public du Livre II, sauf dispositions contraires. Ce choix de la commission présente l'avantage de clarifier une question souvent discutée, ambiguë qui oblige le juge à décider, au cas par cas, quels sont les articles impératifs et les autres. Mais, comme il ne saurait être question de supprimer toute marge de souplesse ou de mise à l'écart contractuelle d'un certain nombre de règles du droit des biens, il rend nécessaire la précision expresse, pour chaque article supplétif de volonté, de ce caractère. Cependant, dans la mesure où le nombre d'articles supplétifs de volonté reste néanmoins faible par rapport au total, l'inconvénient est apparu supportable pour les membres de la commission qui ont donc posé le principe du caractère impératif du livre II, sauf exceptions prévues dans les textes.

L'article 517, quant à lui fait le lien avec les autres règles applicables aux biens publics et l'article 518 indique clairement, pour éviter toute ambiguïté que les règles spéciales applicables à certaines catégories de biens priment celles, générales, du code civil.

#### **Titre I - Du patrimoine et des biens qui le composent**

Ce titre, entièrement nouveau, répond à un objectif non seulement pédagogique mais surtout de cohérence générale du droit des biens. Le code civil actuel ne définit, en effet, ni le patrimoine, ni le bien, ni les droits réels et personnels. Une définition de chacun de ces éléments s'avérerait, dès lors, indispensable.

Les définitions retenues n'ont aucun caractère révolutionnaire. Ainsi l'unité du patrimoine est affirmée, même si est laissée ouverte la possibilité, pour le législateur, de déroger à cette règle. Cependant, il est clairement posé que, conformément au souhait de beaucoup et à la jurisprudence de la Cour Européenne des droits de l'homme, les droits sont des biens, ce qui devrait conduire à éviter la formule «des biens et des droits», ambiguë mais fréquente dans la législation.

En ce qui concerne les animaux, compte tenu de la difficulté de marier harmonieusement qualification juridique et valeur affective en la matière, la commission propose que l'accent soit mis sur les lois qui les protègent et que, sans que ceux-ci soient directement qualifiés, il soit simplement indiqué que leur régime juridique est celui des choses corporelles. Par ailleurs, le titre 1<sup>er</sup> se termine par deux articles 524 et 525 qui définissent les fruits et les produits sans modifier le droit positif en la matière.

## **Titre II - Distinction des meubles et des immeubles**

Le groupe de travail a, en la matière, procédé à une rationalisation du droit existant sans modifications profondes. Il a en effet supprimé de nombreux textes du code civil, certes parfois poétiques, mais souvent redondants ou dépassés dans leur formulation. Au moment où l'animal rentre dans le code à l'article 521, les lapins des garennes et les pigeons des colombiers disparaissent ainsi de la distinction des meubles et des immeubles.

Un certain nombre de nouveautés méritent cependant d'être notées. Les volumes sont expressément mentionnés dans les immeubles par nature au même titre que les fonds et les constructions. Est également consacrée, dans l'article 527, la jurisprudence considérant comme immeubles par nature les lots de copropriété. De même, se trouve simplifiée la définition de l'immeuble par destination des actuels articles 528 et 529. Le groupe de travail, dans l'hypothèse, fréquente, où aucune disposition conventionnelle n'a été stipulée, crée une présomption simple selon laquelle est un immeuble par destination tout meuble qui ne peut être détaché sans détérioration de l'immeuble où il est intégré, ce qui n'est en rien un bouleversement du droit existant mais aussi, et cela constitue une nouveauté, de tout meuble qui a été conçu ou adapté pour être intégré dans l'immeuble, même s'il peut en être détaché aisément. Cette disposition vise à résoudre certaines questions se posant lors des ventes d'immeuble. Lorsque des meubles auront été conçus ou adaptés pour être intégrés à l'immeuble, le vendeur ne pourra plus, sauf accord de l'acquéreur, les enlever après la signature de la promesse de vente.

La présomption d'affectation à un immeuble de tout meuble nécessaire à son exploitation reprend les solutions actuelles du code civil sans rentrer dans le luxe de détails que celui-ci comprenait.

## **Titre III - De la propriété, de la possession et de la détention**

Dans un but de clarté et de pédagogie, le groupe de travail a souhaité que soient regroupés dans un titre unique, aussi bien la propriété que la possession, qui figure aujourd'hui, et uniquement sous son aspect de prescription, à la fin du code civil, mais aussi la détention qui, à l'heure actuelle, n'est nulle part définie.

### ***Chapitre I – De la propriété***

La définition de la propriété (article 534) est mise en concordance avec le droit positif comme avec les définitions généralement retenues par la doctrine. L'accent est mis sur son caractère exclusif, perpétuel, absolu, mais aussi sur les limites que posent les lois et règlements et dont on sait aujourd'hui l'importance. Parmi les nouveautés introduites dans ce chapitre, figurent les articles 535, qui consacre la jurisprudence sur l'abus du droit de propriété, et 537, sur l'imprescriptibilité du droit de propriété. Le groupe de travail a estimé également nécessaire de préciser, aussi clairement que possible, les modes de preuve de la propriété en faisant le lien, à l'article 541, entre la propriété et la possession et en y indiquant les pouvoirs du juge à défaut de possession.

Enfin, la commission a pris position sur la jurisprudence relative à l'empiètement. Sans remettre en cause la jurisprudence actuelle de la Cour de cassation conférant le droit au propriétaire du fonds subissant l'empiètement de demander la démolition, elle a estimé nécessaire, pour éviter tout abus, d'enfermer, lorsque l'empiètement est minime et involontaire, l'action en démolition dans un délai très court, en l'occurrence deux ans à partir de la connaissance de l'empiètement et au plus tard, dix ans après l'achèvement des travaux. Passé ce délai l'un ou l'autre des voisins pourra demander au juge de prononcer le transfert de propriété moyennant indemnité. En revanche, les solutions actuelles demeurent pour les empiètements plus conséquents ou volontaires.

## ***Chapitre II – De la possession et de la détention***

Le groupe de travail a estimé nécessaire de définir la notion même de possession, ce qui est fait à l'article 543 en intégrant à la définition ce qui est encore considéré comme des qualités de la possession. Il n'est, en effet, plus besoin de possession naturelle dans la mesure où les actions possessoires ne sont pas maintenues, comme on le verra par la suite. La preuve et le régime de la possession ont été également précisés

Par mesure de simplification, il a également jugé nécessaire de ne retenir qu'une notion unique de bonne foi et de la définir. Est donc considéré comme de bonne foi, le possesseur qui peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il exerce. Comme aujourd'hui la bonne foi est toujours présumée.

Pour clarifier le droit applicable à la possession, ont été distinguées les règles propres à toutes les possessions et celles spécifiques à la possession des meubles et des immeuble.

Au titre des effets de la possession, le groupe de travail a considéré que, si la durée nécessaire de l'usucapion tant pour les meubles que pour les immeubles devait rester fixer à 30 ans, le possesseur de bonne foi, devenait, comme l'a décidé la loi du 17 juin 2008, propriétaire au bout de dix ans, ce délai pouvant être, contrairement à celui de trente ans, susceptible de suspension mais sans que sa durée totale ne puisse, en aucun cas, excéder trente ans.

L'article 2276 actuel (ancien article 2279) a fait l'objet d'une réécriture complète pour le rendre plus clair en distinguant bien la fonction probatoire et la fonction acquisitive de la possession des meubles corporels, sans que les règles de fond de cet article ne soient modifiées.

Le groupe de travail ne s'est pas montré hostile, par principe, à la possession des biens incorporels, la définition retenue ne l'excluant pas. Cependant il a souhaité que son régime soit défini, au cas par cas, par les législations spéciales applicables à ces divers biens incorporels. Les règles ne peuvent être les mêmes pour la possession d'un fonds de commerce et d'un brevet.

La définition de la détention est tout à fait nouvelle. Elle est, en effet, apparue nécessaire pour, précisément, distinguer clairement les situations dans lesquelles s'exerce la détention de celles qui relèvent de la possession.

Ce chapitre est complété d'une section commune à la protection de la possession et de la détention. Après en avoir longuement discuté, et compte tenu du faible impact actuel des actions possessoires au regard des larges possibilités d'action en référé, la commission, dans un but de simplification, a souhaité la suppression pure et simple des actions possessoires figurant dans le Code de procédure civile. Dès lors, l'article 560 qui annonce la protection du possesseur n'est pas un article d'annonce des actions possessoires mais simplement un texte affirmant la possibilité, pour le possesseur comme pour le détenteur, de pouvoir exercer les actions nécessaires à la protection de leur droit.

### ***Chapitre III – De l'objet de la propriété immobilière***

Ce chapitre nouveau vient clarifier la portée du principe classique selon lequel la propriété foncière est censée, en théorie, aller du centre de la terre à l'infini. L'ancien article 552 est repris mais un article nouveau est ajouté pour consacrer les divisions spatiales de propriété.

La commission a en effet estimé nécessaire de tenir compte des évolutions de la pratique en la matière et des lois nouvelles extérieures au code civil. Elle a voulu également clarifier la nature juridique d'un certain nombre d'institutions. Ni les volumes ni le droit de superficie ne font en effet l'objet de la moindre définition en droit positif.

Deux situations doivent en effet être distinguées. La première est celle d'une division spatiale d'un fonds, c'est à dire d'un découpage d'un fonds en deux ou plusieurs parties faisant l'objet, chacune, d'un droit de propriété plein et entier, sauf qu'il est géométriquement limité. Tel est l'objet de l'article 562. La seconde concerne les droits réels sur le sol, qui ne sont pas en, eux-mêmes, des droits de propriété mais qui confèrent un droit de construire et un droit de propriété temporaire sur les constructions édifiées. Tel est l'objet de l'article 607 qui se situe logiquement dans la partie consacrée aux droits réels.

Pour clarifier encore les choses, la commission propose de distinguer, dans l'article 562, l'hypothèse dans laquelle le fonds ne fait l'objet que d'une seule division (par exemple, ce qui est au-dessus du sol et ce qui est en dessous du sol, le découpage de la propriété unique aboutissant à la création de deux propriétés pleines et entières sur ces deux parties) et l'hypothèse des volumes, créateurs, eux aussi, de droit de propriété mais qui, aboutissant à plus de deux propriétés nouvelles, doivent faire l'objet d'un état descriptif de division en volumes.

### ***Chapitre IV - De l'accession***

Ce chapitre figurait déjà dans le code civil et le travail de la commission a consisté, en la matière, à rationaliser et moderniser les textes existants.

L'article 555, devenu 564, a été réécrit et clarifié. Un article nouveau (565) a été introduit pour régler le sort des constructions faites par un détenteur, et notamment par le preneur a bail lorsque le contrat n'a rien prévu.

Pour éviter d'alourdir le code civil par des dispositions qui n'y ont plus leur place, le groupe de travail propose le transfert au Code de l'Environnement d'un certain nombre



d'articles concernant la modification des fonds sous l'effet du régime des eaux, notamment les actuels articles 556, 560 à 564.

### ***Chapitre V - Des propriétés collectives***

Très curieusement, aucune disposition actuelle du Livre II du code civil ne traite des propriétés collectives dont on connaît, pourtant, l'importance pratique. L'indivision est mentionnée dans le Livre III et la copropriété, plus exactement le seul article 664 qui la concernait, a disparu en 1938. Cette absence est fâcheuse. Pour autant il est apparu impossible, au groupe de travail, de réintégrer, dans le livre II, le détail des règles relatives aux propriétés collectives, sous peine de l'alourdir considérablement et d'en changer la nature.

Compte tenu des réformes récentes, dont l'indivision a été l'objet, et du fait qu'une telle institution a comme domaine privilégié d'intervention les relations familiales ou successorales, le groupe de travail a renoncé à la rapatrier dans le Livre II, se contentant de la définir, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, et de renvoyer aux articles 815 et suivants ainsi que 1873 et suivants.

Un choix quasiment identique a été fait en ce qui concerne la copropriété. Celle-ci fait l'objet, à l'heure actuelle d'une réglementation foisonnante qui, si on additionne les textes de la loi de 1965 et de ses décrets d'application, contient plus de 200 articles. La commission a donc estimé impossible son intégration dans le code civil. Seuls quatre articles (ou alinéas) essentiels de la loi de 1965 ont été repris, à l'identique, et un renvoi aux textes spéciaux applicables effectué.

La commission propose toutefois certaines clarifications du champ d'application de la loi de 1965. Elle souhaite, notamment que puisse être réservé son caractère impératif aux copropriétés dont au moins un lot est à usage d'habitation, les règles figurant au code civil ne pouvant cependant faire l'objet, même en dehors de l'habitation, de clauses contraires.

### **Titre IV - Des démembrements de la propriété**

Ce Titre IV regroupe les Titres III et IV actuels, tout en intégrant un certain nombre de nouveautés. Tout d'abord, à côté de l'usufruit, de l'usage et de l'habitation, des servitudes ou des baux constitutifs de droits réels, apparaît un nouveau type de droit réel, intitulé « du droit réel de jouissance spéciale ». Ce dernier tend à résoudre l'irritante question du caractère limitatif ou non du droit réel. A partir du moment où tout le Livre II est d'ordre public, les droits réels qui n'y figurent pas ou qui ne figureraient pas dans une loi spéciale ne pourraient pas être créés. C'est pourquoi il est apparu judicieux à la commission de créer un droit réel ouvert pouvant porter sur une ou plusieurs utilités déterminées d'un ou de plusieurs biens. Si la catégorie est ouverte, son régime est néanmoins régi par des règles minimales pour éviter toute dérive. Nous y reviendrons par la suite.

## *Chapitre Ier – De l’usufruit*

La section 1<sup>ère</sup> intègre une définition de l’usufruit qui n’existait pas en tant que telle dans le Code.

La section 2 comprend une nouveauté importante. Jusqu’à présent, l’usufruitier ne pouvait pas obliger le nu-propiétaire à faire des travaux sur le bien. Cette règle, liée au fait que le nu-propiétaire n’avait pas les revenus du bien, est apparue au groupe de travail peu en phase avec la nécessité du maintien en état des biens ainsi que de la conception moderne du rôle social et urbanistique de l’immeuble. La bonne gestion de l’indivision, la volonté d’éviter la dégradation des biens conduit, en effet, à privilégier le maintien à niveau du bien objet de l’usufruit.

L’article 577 pose donc la règle selon laquelle la conservation des biens, objet de l’usufruit, est une obligation d’intérêt commun pour le propriétaire et l’usufruitier. Cette obligation n’est, cependant, pas une obligation d’amélioration du bien, mais simplement de maintien par rapport à son état au début de l’usufruit.

Dans cette optique, l’article 578, qui est, comme aujourd’hui, supplétif de volonté, détaille les obligations de chacun en matière de réalisation des travaux.

En ce qui concerne l’obligation de faire les travaux, la commission a estimé prudent de n’apporter aucune modification aux règles, bien connues, des actuels articles 605 et 606, souvent reprises dans les baux, notamment commerciaux. Le propriétaire n’est donc tenu que des travaux concernant la structure et la solidité générale de l’immeuble. L’usufruitier reste tenu des autres travaux ainsi que des dépenses périodiques.

En revanche, la commission introduit une nouveauté importante, liée à la création de l’obligation commune d’entretien visée à l’article 577, en matière de contribution à la dette. L’usufruitier est intégralement et définitivement tenu des travaux dont il a la charge. En revanche, tel n’est pas le cas du nu-propiétaire. Pour éviter d’une part de faire contribuer un usufruitier souvent impécunieux et d’autre part de faire peser sur le propriétaire une charge en partie injuste puisque l’usufruitier peut profiter très longtemps des gros travaux réalisés par le propriétaire, la commission a estimé judicieux que, à la fin de l’usufruit, l’usufruitier ou ses ayants droits remboursent une partie des travaux au propriétaire et que la dette se partage entre propriétaire et usufruitier, à proportion de la durée s’étant écoulée entre la date de la dépense et la fin de l’usufruit et en fonction de la valeur de l’usufruit. Ainsi, si l’on applique le barème fiscal qui conduit à 1% par année, une dépense faite dix ans avant la fin de l’usufruit amènerait l’usufruitier ou ses héritiers à devoir rembourser 10% de la dépense, ce qui paraît juste et raisonnable. Ces dispositions de l’article 581, n’étant pas d’ordre public, pourraient être librement aménagées par les parties, notamment dans les usufruits familiaux.

Une hypothèque sur le bien, destinée à financer les travaux, pourrait également plus aisément être consentie avec accord du juge, suppléant le refus du propriétaire ou de l’usufruitier (article 580).

Les dispositions de la section 3 sur les droits et obligations de l’usufruitier sont très classiques, la commission n’ayant réalisé, ici, qu’une réécriture formelle des textes existants.

Celles de la section 4 sur la fin de l'usufruit recèlent, en revanche, une nouveauté importante. La commission a, en effet, décidé d'admettre la possibilité de constitution d'un usufruit limité dans le temps et non viager. Dès lors, cet usufruit, consenti pour une durée maximale de trente ans, ne cesse pas à la mort de celui qui l'a consenti, mais seulement à l'expiration du délai prévu. Cette fixité de l'usufruit, dans sa durée, paraît être de nature à permettre une plus large utilisation économique de cette institution, indépendamment de situations familiales ou successorales.

La section 5 est également totalement nouvelle. Il est apparu en effet nécessaire à la commission de préciser le régime d'un certain nombre d'usufruits spéciaux. A ce titre se trouvent précisées, dans les articles 596 et suivants, les règles spécifiques applicables au quasi-usufruit, c'est à dire celui portant sur des choses consommables, en ce qui concerne, notamment, les modalités de remploi de ces choses consommables et les conséquences sur les modalités de restitution, ainsi que les règles portant sur l'usufruit des créances, des droits sociaux ou des universalités.

### ***Chapitre II - Du droit d'usage et d'habitation***

Ce chapitre ne contient pas de nouveautés marquantes si ce n'est qu'il n'effectue plus de distinction entre droits d'usage et d'habitation et qu'il modernise la définition de ce démembrement du droit de propriété. Il est apparu en effet possible à la commission, compte tenu de la proximité de deux droits et de leur usage limité, de les fondre en un seul, d'autant que la création, par le chapitre III, de droits de jouissance spéciaux permet, si besoin est, de réduire le périmètre du droit d'usage et d'habitation.

### ***Chapitre III - Des droits réels conférés par des baux***

Ce chapitre comporte un article unique d'annonce des baux constitutifs de droits réels sur le sol d'autrui comme le bail à construction de l'article L 251-1 du Code de la Construction, le bail emphytéotique de l'article L 451 du Code Rural ou les baux emphytéotiques ou les autorisations d'occupation temporaire ou contrats de partenariat public/privé du Code de la propriété des personnes publiques. Ces baux ne confèrent pas un droit de propriété sur le sol mais un droit réel cessible et susceptible d'hypothèque. En revanche, ils confèrent à leurs titulaires, pendant la durée du contrat, la propriété des constructions ou plantations qui y sont réalisées. Leur régime juridique, divers sur les autres aspects, dépend des lois spéciales qui les ont institués et auxquelles il est donc renvoyé.

### ***Chapitre IV - Du droit réel de jouissance spéciale***

Ce chapitre est totalement nouveau. Comme indiqué plus haut, il est apparu nécessaire au groupe de travail de créer un droit réel ouvert qui, contrairement à l'usufruit, ne porte pas sur la totalité de l'usage d'un bien mais seulement sur une ou plusieurs de ses utilités, au choix du constituant. Ce droit réel de jouissance spéciale, qui peut porter, par exemple, sur le droit de pêcher sur le bord d'un étang, d'utiliser certaines installations sportives etc... est bien évidemment temporaire, limité à trente ans et, donc, non viager.

Cette catégorie ouvre donc largement la réalisation de démembrements de propriété, tout en maintenant le principe du caractère limitatif des droits réels. Elle offre une multitude de possibilités puisque le contenu du droit réel de jouissance spéciale n'est pas limité, si ce n'est, bien entendu, qu'il ne saurait être utilisé pour tourner les règles impératives du droit d'usage et d'habitation, de l'usufruit, ou de tout autre droit réel réglementé par ailleurs.

### ***Chapitre V - Des servitudes***

Le groupe de travail, s'il a réécrit tous les textes relatifs aux servitudes, n'a pas estimé utile de bouleverser le régime de cette institution qui, dans l'ensemble, ne pose pas de difficultés sérieuses et donne satisfaction à ses utilisateurs.

Il est toutefois apparu nécessaire de clarifier certaines définitions, comme celle de la servitude par destination du père de famille à l'article 616.

En revanche, ont été supprimées les distinctions des servitudes continues et discontinues, apparentes et non apparentes, compte tenu du peu d'impact actuel de ces dispositions. En l'état, la distinction des servitudes continues et discontinues apparentes et non apparentes n'est en effet utilisée que par trois articles : 691 à 692, sur l'usucapion et, implicitement, la destination du père de famille de l'article 694. Il a paru plus simple d'explicitier, dans les articles qui leur sont consacrés, le régime de ces institutions.

L'article 615 précise, ainsi, que peuvent s'acquérir par la possession les servitudes se manifestant par des ouvrages extérieurs ou par une activité humaine apparente et renouvelée. Il est apparu, en effet, important qu'en la matière l'usucapion puisse se produire dans toutes les circonstances ayant permis au propriétaire du fonds servant de s'apercevoir, d'une manière ou d'une autre, du comportement du propriétaire du futur fonds dominant. Or ce comportement peut résulter soit d'ouvrages extérieurs permanents soit d'une activité humaine renouvelée, comme par exemple, un passage régulier.

Enfin, dernière modification de forme, les servitudes légales, annoncées à l'article 616, et notamment la servitude de passage, ont été déplacées dans le titre V sur les relations de voisinage car tel est bien leur unique objet.

### **Titre V - Des relations de voisinage**

Ce titre est entièrement nouveau. Il est apparu indispensable aux membres du groupe de travail que soit mis en exergue cet élément nouveau et ancien à la fois que constitue le voisinage, qui concerne tant le droit de l'environnement que celui des biens. S'y trouvent regroupés les textes actuels sur la mitoyenneté, les jours et vues, l'égout des toits, le bornage, et la servitude légale de passage. Toutes les servitudes légales s'y retrouvent donc, ainsi qu'un chapitre préliminaire nouveau.

## ***Chapitre I - Des troubles de voisinage***

Dans ce chapitre est intégrée la disposition prétorienne, dont on connaît l'importance, sur les troubles anormaux de voisinage. Son régime est immédiatement précisé à l'article 630 pour éviter qu'elle ne soit trop facilement ouverte à des voisins occasionnels. L'article L 112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation est déplacé et intégré à l'article 630 alinéa 2, pour assurer l'unité de cette partie de la législation.

## ***Chapitre II – Des arbres et plantations***

Le groupe de travail a maintenu, les dispositions du droit existant.

## ***Chapitre III - Des clôtures***

Les textes de ce chapitre ont simplement été modernisés dans leur formulation. Une nouveauté doit être notée à l'article 634 puisque se trouve intégrée dans le code civil une disposition relative à ce que l'on appelle parfois la servitude de tour d'échelle. Le groupe de travail a précisément refusé d'en faire une servitude au sens strict du terme mais, conformément à la jurisprudence dominante, se contente de dire que doit être assuré un droit d'accès pour l'entretien indispensable d'un mur légalement établi en limite séparative du fonds voisin, le refus abusif d'accès au fonds pouvant être contrecarré par une décision du juge.

## ***Chapitre IV - De la mitoyenneté***

L'avant projet reprend, presque à l'identique, les présomptions existantes pour les murs mitoyens déjà réalisés. En revanche, il a posé une règle nouvelle à l'article 636 en ce qui concerne les murs mitoyens devant être réalisés. Il a précisé, en effet, que dès lors qu'ils étaient construits à cheval sur la ligne séparative, ils ne pouvaient l'être que d'un commun accord des propriétaires de fonds, ce qui est une évidence mais prépare l'intérêt de l'alinéa second. En effet, il ajoute que lorsque, dans un secteur ou existe un droit à la clôture et donc, l'obligation pour chaque copropriétaire de contribuer aux frais de clôture, le mur mitoyen a été établi à cheval sur la ligne divisoire des fonds sans l'accord de l'autre propriétaire, c'est à dire en empiétant sur ce fonds, le mur ne pourra pas être démoli, mais que le propriétaire du fonds subissant l'empiètement du fait du mur mitoyen en acquerra gratuitement la mitoyenneté.

## ***Chapitre V – Des jours et vues***

La commission n'a pas, sur ces dispositions anciennes, apporté de modifications significatives, si ce n'est à l'article 648, en supprimant la distinction entre vue droite et oblique, d'un maniement mal aisé, et en unifiant les distances à 3 mètres. Il est à noter que ces distances sont d'ailleurs assez théoriques puisqu'en pratique, les plans d'occupation des sols et les plans locaux d'urbanisme exigent souvent des distances supérieures. Bien entendu, ces

dispositions nouvelles ne s'appliqueraient qu'aux constructions nouvelles réalisées après l'entrée en vigueur de la loi et ne remettraient pas en cause les situations existantes.

***Chapitre VI, VII et VIII– De l'égout des toits, du bornage et de la servitude légale de passage en cas d'enclave***

Le groupe de travail s'est contenté d'une simple réécriture des textes sur ces points, sans modifications significatives, si ce n'est celles de l'article 653 visant à sanctionner les blocages abusifs relatifs aux bornages amiables.

**IV - SUITES DE LA REFLEXION**

Cet avant projet a été soumis aux organismes ayant participé, par le biais de leur représentant, aux travaux du groupe de travail (Conseil National des barreaux, Conseil Supérieur du Notariat, Cour de cassation, Ordre des Géomètres-Experts) ainsi qu'au MEDEF. Un certain nombre de remarques ponctuelles ont été faites par ces organismes dont beaucoup ont conduit à une modification du texte initial.

Le texte de l'avant projet, ainsi amendé, a été remis le 31 octobre à la Direction des Affaires Civiles et du Sceau du Ministère de la Justice.

## **PLAN DU LIVRE II : DES BIENS**

### **TITRE I : DU PATRIMOINE ET DES BIENS QUI LE COMPOSENT**

### **TITRE II : DE LA DISTINCTION DES MEUBLES ET DES IMMEUBLES**

#### *Chapitre I - Des immeubles*

#### *Chapitre II - Des meubles*

### **TITRE III : DE LA PROPRIETE, DE LA POSSESSION ET DE LA DETENTION**

#### *Chapitre I - De la propriété*

#### *Chapitre II - De la possession et de la détention*

##### **Section 1 - De la possession**

§1 Des règles communes à la possession des meubles et des immeubles

§2 Des règles propres à la possession des immeubles

§3 Des règles propres à la possession des meubles

##### **Section 2 - De la détention**

##### **Section 3 - De la protection de la possession et de la détention**

#### *Chapitre III - De l'objet de la propriété immobilière*

#### *Chapitre IV - De l'accession*

#### *Chapitre V - Des propriétés collectives*

##### **Section 1 - De l'indivision ordinaire**

##### **Section 2 - De la copropriété par lots**

### **TITRE IV : DES DEMEMBREMENTS DE LA PROPRIETE**

#### *Chapitre I - De l'usufruit*

##### **Section 1 - De la définition et de l'institution de l'usufruit**

##### **Section 2 - Des obligations mutuelles du propriétaire et de l'usufruitier quant à la conservation des biens objets de l'usufruit**

##### **Section 3 - Des droits et obligations de l'usufruitier**

§1 Des droits de l'usufruitier

§2 Des obligations de l'usufruitier

**Section 4 - De la durée de l'usufruit**

**Section 5 - Des usufruits spéciaux**

§1 Du quasi-usufruit

§2 De l'usufruit des créances

§3 De l'usufruit des droits sociaux

§4 De l'usufruit des biens formant un ensemble

*Chapitre II - Du droit d'usage et d'habitation*

*Chapitre III- Des droits réels conférés par des baux*

*Chapitre IV - Du droit réel de jouissance spéciale*

*Chapitre V - Des servitudes*

**Section 1 - Dispositions générales**

**Section 2 - De l'établissement des servitudes**

**Section 3 - De l'exercice des servitudes**

**TITRE V : DES RELATIONS DE VOISINAGE**

*Chapitre I - Des troubles de voisinage*

*Chapitre II - Des arbres et plantations*

*Chapitre III - Des clôtures*

*Chapitre IV - De la mitoyenneté*

*Chapitre V - Des jours et vues*

*Chapitre VI - De l'égout des toits*

*Chapitre VII - Du bornage*

*Chapitre VIII - De la servitude légale de passage en cas d'enclave*



# **PROPOSITION DE REDACTION DU LIVRE II**

## **LIVRE II : DES BIENS**

### Article 516

Les articles du présent livre sont d'ordre public, sauf disposition contraire.

### Article 517

Les dispositions du présent livre ne préjudicient pas à celles du code de la propriété intellectuelle ni aux autres dispositions spéciales régissant des biens particuliers.

### Article 518

Les biens des personnes publiques sont régis par les dispositions du présent code ainsi que par le code général de la propriété des personnes publiques et les lois spéciales qui les concernent.

## **TITRE I : DU PATRIMOINE ET DES BIENS QUI LE COMPOSENT**

### Article 519

Le patrimoine d'une personne est l'universalité de droit comprenant l'ensemble de ses biens et obligations, présents et à venir, l'actif répondant du passif.

Toute personne physique ou morale est titulaire d'un patrimoine et, sauf si la loi en dispose autrement, d'un seul.

### Article 520

Sont des biens, au sens de l'article précédent, les choses corporelles ou incorporelles faisant l'objet d'une appropriation, ainsi que les droits réels et personnels tels que définis aux articles 522 et 523.

### Article 521

Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des choses corporelles.

### Article 522

Le droit réel est celui qui confère à une personne un pouvoir direct sur un bien. Il suit ce dernier en quelques mains qu'il passe.

Lorsqu'il est accessoire à une créance dont il garantit le paiement, il confère, outre un droit de suite, un droit de préférence sur le bien.

#### Article 523

Le droit personnel est celui du créancier d'une obligation à l'encontre de son débiteur.

#### Article 524

Sauf lorsque la loi en dispose autrement :

- les fruits sont ce que génère un bien, périodiquement ou non, spontanément ou par suite de sa mise en valeur, sans que sa substance en soit altérée ;
- les produits sont ce que l'on retire d'un bien en altérant immédiatement ou progressivement sa substance.

#### Article 525

Sont consommables les choses dont on ne peut user sans les consommer ou les aliéner.

## **TITRE II : DE LA DISTINCTION DES MEUBLES ET DES IMMEUBLES**

#### Article 526

Tous les biens sont meubles ou immeubles, selon les distinctions suivantes.

### ***Chapitre I – Des immeubles***

#### Article 527

Par leur nature, sont immeubles les parties déterminées de l'espace terrestre. Sont ainsi immeubles : les fonds, les volumes, les constructions et végétaux qui s'y trouvent, ainsi que toutes les autres choses qui s'y incorporent.

Sont aussi immeubles les lots de copropriété.

#### Article 528

Par leur destination, sont immeubles les meubles attachés ou affectés à un immeuble par leur propriétaire commun.

Est présumé attaché à un immeuble, sauf preuve contraire, tout meuble qui ne peut en être détaché sans détérioration ou qui a été conçu ou adapté pour y être intégré.

Est présumé affecté à un immeuble, sauf preuve contraire, tout meuble nécessaire à son exploitation.

L'immobilisation d'un meuble cesse par la volonté de son propriétaire, sous réserve des droits des tiers.

#### Article 529

Par leur objet sont immeubles les droits réels sur les immeubles et les actions qui s'y rapportent.

### *Chapitre II – Des meubles*

#### Article 530

Toutes les choses corporelles, autres que celles visées aux articles 527 et 528, ainsi que toutes les choses incorporelles, sont meubles.

#### Article 531

Les meubles meublants sont les choses mobilières servant à l'usage et à l'ornementation des habitations.

#### Article 532

Sous réserve des droits des tiers, le propriétaire de choses susceptibles d'être détachées d'un immeuble et son cocontractant peuvent, par anticipation, les considérer comme meubles: ainsi les récoltes sur pied, les matériaux à extraire d'une mine ou d'une carrière, les produits devant provenir d'une démolition.

#### Article 533

Tous les droits, autres que ceux visés à l'article 529, sont meubles.

## **TITRE III : DE LA PROPRIETE, DE LA POSSESSION ET DE LA DETENTION**

### *Chapitre I - De la propriété*

#### Article 534

La propriété est le droit exclusif et perpétuel d'user, de jouir et de disposer des choses et des droits.

Elle confère à son titulaire un pouvoir absolu sous réserve des lois qui la réglementent.

#### Article 535

Nul ne peut exercer son droit de propriété dans l'intention de nuire à autrui.

### Article 536

La propriété s'étend aux fruits et produits de la chose et à tout ce qui s'unit à elle par accession naturelle ou artificielle.

### Article 537

La propriété ne se perd pas par le non usage.

L'action en revendication est perpétuelle.

### Article 538

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

### Article 539

Par dérogation aux articles précédents, le propriétaire victime d'un empiètement non intentionnel sur son fonds, ne peut, si celui-ci est inférieur à 0,30 mètres, en exiger la suppression que dans le délai de deux ans de la connaissance de celui-ci sans pouvoir agir plus de dix ans après l'achèvement des travaux.

Dans le délai de l'article 2224, commençant à courir à l'expiration de l'action en démolition, le juge peut, à la demande de l'un des propriétaires, transférer la partie du fonds objet de l'empiètement à son bénéficiaire, moyennant une indemnité tenant compte de la valeur du fonds occupé, de la plus value réalisée grâce à l'empiètement et du préjudice qu'il a causé.

### Article 540

La propriété se prouve par tout moyen.

### Article 541

Si aucune des parties ne peut justifier d'une acquisition par prescription, le juge règle les conflits de preuve en déterminant le droit le meilleur et le plus probable. Toutefois, pour les immeubles, le conflit entre plusieurs personnes invoquant des titres émanant d'un auteur commun est tranché selon les règles de la publicité foncière.

### Article 542

Les biens immobiliers sans maître appartiennent aux personnes publiques désignées par la loi.

Les biens mobiliers sans maître appartiennent au premier qui se les approprie, sauf dispositions particulières.

## *Chapitre II - De la possession et de la détention*

### **Section 1 - De la possession**

#### Article 543

La possession est l'exercice paisible, public et non équivoque d'un droit par celui qui, alors même qu'il n'en serait pas titulaire, se comporte, en fait et en intention, comme s'il l'était.

#### **§1 Des règles communes à la possession des meubles et des immeubles**

#### Article 544

Est de bonne foi le possesseur qui peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il exerce.

La bonne foi est toujours présumée.

Elle s'apprécie au jour de l'entrée en possession, sauf pour l'application de l'article 548.

#### Article 545

On peut posséder par soi-même ou par autrui.

On est présumé, jusqu'à preuve contraire, posséder pour soi.

#### Article 546

La possession se prouve par tout moyen.

Elle peut être constatée par un acte de notoriété contenant des témoignages et, le cas échéant, des indices attestant de son existence, de ses qualités et de sa durée.

L'acte de notoriété ne fait foi de la possession que jusqu'à preuve contraire.

#### Article 547

Le possesseur est présumé, jusqu'à preuve contraire, propriétaire. Il est défendeur à l'action en revendication exercée par celui qui se prétend le véritable propriétaire.

La preuve contraire à cette présomption de propriété peut être rapportée par tout moyen.

#### Article 548

Le possesseur de bonne foi fait siens les fruits et les produits procédant de l'exploitation normale du bien. Il peut se faire rembourser les dépenses nécessaires et utiles à cette exploitation dans la limite de la plus-value procurée.

Le possesseur de mauvaise foi est tenu de restituer les fruits et produits avec la chose au propriétaire qui la revendique ; si les fruits et produits ne se retrouvent pas en nature, il en doit la valeur, estimée à la date du paiement.

La bonne ou mauvaise foi s'apprécie à la date de la perception des fruits et produits.

#### Article 549

Le possesseur d'un bien en acquiert la propriété par une possession continue de trente ans.

#### Article 550

L'ayant cause universel ou à titre universel continue la possession de son auteur. L'ayant cause à titre particulier peut joindre à la sienne celle de son auteur.

#### Article 551

La prescription acquisitive est interrompue lorsque le possesseur est privé pendant plus d'un an de la jouissance du bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers.

#### Article 552

La propriété acquise par l'effet de la possession l'est du jour où celle-ci avait commencé.

#### Article 553

Sont applicables à la prescription acquisitive les articles 2221 et 2222, et les chapitres III et IV du titre XX du livre III sous réserve des dispositions du présent chapitre.

### **§2 Des règles propres à la possession des immeubles**

#### Article 554

Le possesseur de bonne foi d'un immeuble en vertu d'un titre translatif en acquiert la propriété par une possession continue de dix ans. Ce délai est susceptible de suspension, sans que celle-ci puisse conduire à une durée excédant trente ans.

### **§3 Des règles propres à la possession des meubles**

#### Article 555

Le possesseur d'un meuble corporel est présumé le posséder en vertu du titre qu'il allègue.

La preuve contraire à cette présomption de titre peut être rapportée par tout moyen.

### Article 556

Le possesseur de bonne foi d'un meuble corporel qui l'a acquis d'un non-proprétaire en devient propriétaire dès son entrée en possession.

Cependant, le propriétaire d'un meuble corporel perdu ou volé peut en obtenir restitution dans les trois ans de la perte ou du vol. Il doit en rembourser le prix lorsque le nouveau propriétaire l'a acquise dans des circonstances commerciales normales.

### Article 557

Le paiement fait de bonne foi au possesseur d'une créance est valable, encore que le possesseur soit par la suite évincé.

### Article 558

La possession des meubles incorporels obéit aux lois spéciales qui les régissent.

## **Section 2 – De la détention**

### Article 559

La détention est l'exercice licite d'un pouvoir précaire exercé sur un bien en vertu, notamment, d'un titre prévoyant sa mise à disposition tel le bail, le dépôt ou le prêt.

Le détenteur ne possède pas pour lui-même mais pour le compte du propriétaire, sauf si son comportement, contredisant le droit du propriétaire, manifeste son intention d'être possesseur.

## **Section 3 – De la protection de la possession et de la détention**

### Article 560

La possession est protégée contre le trouble qui l'affecte ou qui la menace.

La même protection est accordée au détenteur contre le trouble qu'il subit de tout autre que celui de qui il tient ses droits.

## ***Chapitre III - De l'objet de la propriété immobilière***

### Article 561

La propriété du sol emporte, dans les limites posées par les lois et conventions, la propriété du dessus et du dessous.

## Article 562

Un fonds peut faire l'objet d'une division visant à conférer à un tiers la propriété d'une partie de ce fonds situé au-dessus ou au-dessous d'une limite conventionnellement fixée. La propriété du dessus est appelée propriété superficière, celle du dessous propriété tréfoncière.

Un fonds peut également, moyennant établissement d'un état descriptif de division, faire l'objet d'une division spatiale portant création de volumes.

Les articles 534 et suivants s'appliquent aux fonds issus des divisions mentionnées aux alinéas précédents.

## ***Chapitre IV - De l'accession***

### Article 563

Tout ce qui s'unit et s'incorpore à une chose corporelle appartient au propriétaire de cette chose.

Toutes les constructions et plantations réalisées sur un fonds sont présumées faites par le propriétaire du fonds à ses frais et lui appartenir

### Article 564

Le propriétaire d'un terrain sur lequel des constructions ou plantations ont été réalisées par un possesseur doit indemniser ce dernier de la plus faible des deux sommes que représente, à la date du paiement, la plus value procurée au fonds ou le coût des matériaux et de la main d'œuvre.

Toutefois, si le possesseur est de mauvaise foi, le propriétaire peut choisir d'exiger la remise des lieux en l'état et demander l'allocation de dommages et intérêts.

Le possesseur bénéficie d'un droit de rétention jusqu'au complet paiement de l'indemnisation qui lui est, le cas échéant, due.

### Article 565

Le sort des constructions et plantations faites par un détenteur est réglé par le titre mettant le terrain à sa disposition.

A défaut de convention contraire, les constructions et plantations faites au vu et sans opposition du propriétaire ne deviennent la propriété de ce dernier qu'à la fin du contrat ou de ses éventuels renouvellements ou prorogations. L'indemnité due au détenteur par le propriétaire est alors déterminée conformément aux dispositions de l'article 564 alinéa 1<sup>er</sup>.



### Article 566

Le propriétaire profite des relais que forme un cours d'eau en se retirant insensiblement de l'une des rives et en se portant sur l'autre ; le riverain du coté opposé ne peut venir réclamer le terrain qu'il a perdu.

Néanmoins, lorsqu'une partie importante et reconnaissable d'un fonds a été subitement déplacée, par l'effet d'un cours d'eau, vers un autre fonds, son propriétaire peut, dans l'année de l'événement, en réclamer la propriété.

### Article 567

Sauf titre contraire, la propriété de l'étang s'étend aux terres que celui-ci recouvre à la hauteur de la décharge du trop plein, indépendamment de la variation du niveau des eaux. En l'absence de décharge, la preuve se fait par tout moyen.

### Article 568

Est un trésor tout meuble caché ou enfoui, découvert dans un bien par le pur effet du hasard et sur lequel personne ne peut justifier de sa propriété.

Sous réserve des dispositions du Code du patrimoine, le trésor appartient au propriétaire du bien dans lequel il a été trouvé. Toutefois, s'il a été découvert par un tiers, il est partagé par moitié entre le propriétaire du bien et ce tiers.

## ***Chapitre V - Des propriétés collectives***

### **Section 1 – De l'indivision ordinaire**

#### Article 569

L'indivision est la situation d'un bien ou d'un ensemble de biens sur lequel plusieurs personnes sont titulaires de droits de même nature, sans qu'aucune d'entre elles n'ait de droit exclusif sur une partie déterminée.

L'indivision n'a pas la personnalité morale.

#### Article 570

L'indivision est régie par les articles 815 à 815-18, 1873-1 à 1873-18

## **Section 2 – De la copropriété par lots**

### Article 571

La copropriété est la situation dans laquelle la propriété d'un immeuble est répartie en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune.

Elle est régie, outre la présente section, par les textes spéciaux qui la concernent.

### Article 572

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire

### Article 573

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux

### Article 574

La collectivité des copropriétaires est constituée de plein droit en un syndicat qui a la personnalité morale.

## **TITRE IV : DES DEMEMBREMENTS DE LA PROPRIETE**

### *Chapitre I - De l'usufruit*

#### **Section 1 – De la définition et de l'institution de l'usufruit**

### Article 575

L'usufruit est le droit réel d'user et de jouir d'un bien appartenant à un autre, à charge d'en conserver la substance.

Il peut être établi sur toute espèce de biens ou tout ensemble de biens, meubles ou immeubles, corporels ou incorporels.

Il est temporaire et s'éteint conformément aux dispositions des articles 593 à 595.

### Article 576

L'usufruit est établi par la loi, la convention ou le testament.

## **Section 2 - Des obligations mutuelles du propriétaire et de l'usufruitier quant à la conservation des biens objets de l'usufruit**

### Article 577

La conservation des biens objets de l'usufruit est une obligation d'intérêt commun pour le propriétaire et l'usufruitier.

Cette obligation s'apprécie au regard de l'état du bien au début de l'usufruit, selon le descriptif visé à l'article 587 ou, à défaut, par tout moyen. Elle disparaît si le bien est détruit par cas fortuit.

### Article 578

Sauf convention contraire :

- Le propriétaire est tenu des travaux concernant la structure et la solidité générale de l'immeuble et notamment ses éléments porteurs, la réfection intégrale de sa couverture, la reconstruction des ouvrages de soutènement et de clôture ou les digues.
- L'usufruitier est tenu des autres travaux rendus nécessaires par le maintien en état de l'immeuble, ainsi que des dépenses périodiques.

### Article 579

L'usufruitier est intégralement tenu des travaux rendus nécessaires par son abus de jouissance ou son défaut d'entretien.

### Article 580

L'usufruitier ou le propriétaire peut demander au juge de contraindre l'autre à exécuter son obligation ou de l'autoriser à faire réaliser les travaux nécessaires incombant à l'autre.

L'un ou l'autre peut, pour garantir le financement des travaux ou le remboursement des sommes exposées pour le compte de l'autre, être autorisé par le juge à consentir une sûreté réelle sur le bien.

### Article 581

Sauf convention contraire, le propriétaire peut, à la fin de l'usufruit, demander à l'usufruitier ou à ses ayants cause le remboursement d'une fraction des dépenses qu'il a faites au titre de l'article 578, calculée en fonction de la valeur de l'usufruit au regard de sa durée effective

## **Section 3 – Des droits et obligations de l’usufruitier**

### **§1 Des droits de l’usufruitier**

#### Article 582

L’usufruitier peut user et jouir des biens par lui-même ou en en concédant l’usage et la jouissance à autrui.

Il peut céder son droit, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou le grever de sûretés réelles. Les droits ainsi constitués s’éteignent, au plus tard, en même temps que l’usufruit cédé.

Il ne peut constituer seul de droits réels sur le bien objet de l’usufruit, à l’exception des droits d’usage et d’habitation.

#### Article 583

La conclusion ou le renouvellement des baux soumis aux statuts des baux ruraux et commerciaux, ainsi que ceux constitutifs de droit réel, requiert, à peine de nullité, l’accord du propriétaire ou, à défaut, l’autorisation du juge.

Les autres baux peuvent être consentis par l’usufruitier seul. Lors de l’extinction de l’usufruit, ils n’obligent le propriétaire, sauf accord de celui-ci, que pour la période en cours, dans la limite de six ans pour les baux immobiliers et de trois ans pour les baux mobiliers.

#### Article 584

Les fruits appartiennent à l’usufruitier.

Il en va de même des produits procédant de l’exploitation du bien suivant l’usage antérieur du propriétaire ou, à défaut d’un tel usage, suivant la convention des parties.

#### Article 585

Sauf convention contraire :

- Les revenus procurés par les biens, tels que les loyers, intérêts et dividendes dont la distribution a été votée, s’acquièrent jour par jour ;
- Les récoltes qui sont à maturité lorsque l’usufruit prend fin appartiennent en totalité à l’usufruitier. Dans le cas contraire, elles reviennent au propriétaire sans indemnité.

### **§2 Des obligations de l’usufruitier**

#### Article 586

L’usufruitier jouit du bien d’une manière conforme à sa destination, sans pouvoir en altérer la substance. Il le restitue au propriétaire à la fin de l’usufruit, sous réserve des articles 596 à 599.

Il n'est tenu de restituer les choses non consommables que dans l'état où elles se trouvent à la fin de l'usufruit, à moins que les dégradations ne soient dues à sa faute.

#### Article 587

A l'ouverture de l'usufruit, un descriptif des biens et de leur état est établi, sauf convention contraire, par le propriétaire et l'usufruitier. En cas de désaccord entre eux, il est réalisé par un professionnel indépendant choisi conjointement ou, à défaut, désigné par le Président du Tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

#### Article 588

L'usufruitier doit fournir une sûreté suffisante du respect des obligations mentionnées à l'article 586, à moins qu'il n'en soit dispensé par la loi, l'acte constitutif ou le propriétaire.

En sont ainsi dispensés les père et mère, titulaires du droit de jouissance légale des biens de leurs enfants mineurs, ainsi que les vendeurs ou donateurs ayant retenu l'usufruit des biens vendus ou donnés.

#### Article 589

L'usufruitier universel ou à titre universel et le propriétaire sont obligés au passif successoral à proportion de la valeur respective de l'usufruit et de la propriété.

Ils y contribuent dans les mêmes proportions, sauf convention contraire.

#### Article 590

Le propriétaire peut demander que l'usufruitier soit déchu de son droit s'il ne respecte pas ses obligations.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir à l'instance pour la conservation de leurs droits en proposant de se substituer à lui dans l'exécution de ses obligations et en fournissant toutes garanties.

Le juge peut assortir l'extinction de l'usufruit de l'obligation pour le propriétaire de verser à l'usufruitier une prestation. Elle prend la forme d'un capital dont le montant est fixé par le juge. Toutefois, si les circonstances le justifient, le juge peut fixer la prestation sous la forme d'une rente à verser jusqu'à la date à laquelle l'usufruit aurait dû cesser.

### **Section 4 – De la durée de l'usufruit**

#### Article 591

L'usufruit peut être suspendu à un terme ou à une condition : il ne s'ouvre alors que par l'échéance du terme ou la réalisation de la condition.

### Article 592

L'usufruit est constitué soit pour la vie de son titulaire, soit pour une durée déterminée ou déterminable, laquelle ne peut dépasser trente ans.

### Article 593

L'usufruit viager s'éteint par la mort de son titulaire personne physique ou la dissolution de son titulaire personne morale sans que sa durée ne puisse, dans ce dernier cas, excéder trente ans

S'il est cédé, il ne s'éteint pas, sauf convention contraire, par la mort ou la dissolution du cessionnaire, mais par la mort ou la dissolution de son premier titulaire.

### Article 594

L'usufruit à durée déterminée ou déterminable s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été établi.

### Article 595

Tout usufruit s'éteint :

- par la réunion des qualités d'usufruitier et de propriétaire,
- par le non-usage pendant trente ans,
- par la perte totale de la chose sur laquelle il a été établi, sauf l'accord de l'usufruitier et du propriétaire pour le reporter sur la chose représentant celle qui a péri.

## **Section 5 – Des usufruits spéciaux**

### **§1 Du quasi-usufruit**

#### Article 596

L'usufruitier peut librement disposer des choses consommables, à charge de restituer au propriétaire, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur à la date de la restitution.

#### Article 597

L'acte constitutif peut autoriser l'usufruitier à disposer de tout bien meuble non consommable. Il détermine les conditions de la restitution. A défaut, l'usufruitier restitue soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur à la date de la restitution.

#### Article 598

Le remploi des fonds issus de l'aliénation peut être imposé par l'acte constitutif. Il peut l'être également par le juge, sur demande du propriétaire, pour la conservation de son droit.

L'usufruitier doit alors restituer les biens issus du emploi ou leur valeur estimée à la date de restitution.

#### Article 599

Le emploi peut aussi être librement effectué par l'usufruitier. Ce dernier restitue alors la plus forte des deux sommes que représente la valeur actuelle du bien acquis en emploi ou de celui sur lequel le quasi-usufruit avait été constitué.

Le emploi ainsi effectué peut être prouvé par tout moyen.

### **§2 De l'usufruit des créances**

#### Article 600

L'usufruitier d'une créance de somme d'argent fait siens les intérêts à titre de fruits. En cas de remboursement du capital au cours de son usufruit, il exerce, sauf convention contraire, son droit sur ce capital conformément à l'article 596 jusqu'à l'arrivée du terme prévu pour son droit.

### **§3 De l'usufruit des droits sociaux**

#### Article 601

Les dividendes distribués à titre de revenus appartiennent à l'usufruitier.

Sauf convention contraire, l'usufruitier exerce son droit sur les autres sommes conformément à l'article 596, jusqu'à l'arrivée du terme prévu pour son droit.

### **§4 De l'usufruit des biens formant un ensemble**

#### Article 602

Sauf s'il en est autrement convenu, lorsque l'usufruit porte sur des biens formant un ensemble, l'usufruitier peut disposer de chacun de ces éléments, sauf à les remplacer conformément à la destination de cet ensemble.

Si son droit est en péril, l'usufruitier peut demander au juge de modifier la destination de l'ensemble.

## ***Chapitre II - Du droit d'usage et d'habitation***

#### Article 603

Le droit d'usage et d'habitation est celui qui confère à son bénéficiaire, dans la limite de ses besoins et de ceux de sa famille actuelle et future, l'usage personnel d'un fonds et la perception des fruits.

#### Article 604

Le droit d'usage et d'habitation s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit.

Il ne peut être ni cédé ni loué.

Il doit être exercé par son titulaire dans le respect de la destination normale du bien.

#### Article 605

Le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation est soumis aux obligations imposées à l'usufruitier par les articles 587 et 588.

#### Article 606

Si l'usager utilise la totalité du fonds, il est tenu des dépenses d'entretien et plus généralement des dépenses périodiques que l'article 578 met à la charge de l'usufruitier.

S'il n'utilise qu'une partie du fonds, il y contribue au prorata de ce dont il jouit.

### ***Chapitre III - Des droits réels conférés par des baux***

#### Article 607

Des droits réels sur le sol peuvent être conférés par certains contrats, tels les baux emphytéotiques ou à construction.

Ces droits, cessibles et susceptibles d'hypothèque, confèrent à leurs titulaires, pendant la durée du contrat, la propriété des constructions ou plantations ou installations dont ils autorisent la réalisation.

Ils sont régis par les lois qui les instituent.

### ***Chapitre IV - Du droit réel de jouissance spéciale***

#### Article 608

Le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un ou plusieurs droits réels conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un ou de plusieurs de ses biens.

Les droits réels de jouissance sur le domaine public s'établissent et s'exercent dans le cadre du code général de la propriété des personnes publiques et selon les lois qui les régissent

#### Article 609

Le droit réel de jouissance spéciale s'établit de la même manière que l'usufruit.

Il est exercé dans le respect de la destination normale du bien.



## Article 610

Le titulaire d'un droit réel de jouissance spéciale bénéficie des droits mentionnés aux articles 582 à 585 et supporte les obligations de l'usufruitier mentionnées aux articles 586 à 590.

## Article 611

Le droit réel de jouissance spéciale s'éteint :

- par l'expiration du temps pour lequel il a été consenti, lequel ne peut excéder trente ans ;
- par la réunion dans le même patrimoine des deux qualités de bénéficiaire de la jouissance spéciale et de propriétaire ;
- par le non-usage pendant une durée déterminée, le cas échéant, par la convention ;
- par la perte totale de la chose sur laquelle il a été établi.

## ***Chapitre V - Des servitudes***

### **Section 1 – Dispositions générales**

#### Article 612

La servitude est une charge réelle grevant un fonds pour l'usage et l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire.

Elle n'établit ni prééminence d'une propriété sur l'autre, ni obligations personnelles au profit ou à la charge des propriétaires, mais seulement des rapports entre fonds servant et fonds dominant et des services qui leur sont attachés.

### **Section 2 – De l'établissement des servitudes**

#### Article 613

Toutes les servitudes peuvent s'établir par convention.

#### Article 614

Les servitudes établies par la loi obéissent aux règles qui les instituent.

#### Article 615

Les servitudes qui se manifestent par des ouvrages extérieurs ou par une activité humaine apparente et renouvelée peuvent s'acquérir par la possession dans les conditions des articles 549 et 554

#### Article 616

Les servitudes peuvent aussi s'établir par destination du propriétaire entre fonds issus d'une division, à défaut de stipulation contraire de l'acte de division. Elles résultent, dans ce cas, du

maintien d'ouvrages ou d'aménagements extérieurs réalisés par le propriétaire avant la division du fonds.

### **Section 3 – De l'exercice des servitudes**

#### Article 617

La servitude comprend tout ce qui est nécessaire pour en user.

#### Article 618

Le propriétaire du fonds dominant réalise sur le fonds servant les ouvrages éventuellement nécessaires à l'exercice ou au maintien de la servitude et en supporte le coût, sauf la convention de l'article 619.

#### Article 619

Lorsque le propriétaire du fonds servant est tenu par la convention de faire ou de laisser faire à ses frais des ouvrages nécessaires à l'exercice et au maintien de la servitude, il peut toujours s'en affranchir en abandonnant au propriétaire du fonds dominant, à sa convenance, soit le fonds servant soit le terrain d'assiette de la servitude.

#### Article 620

La servitude est indivisible.

En cas de division du fonds servant ou du fonds dominant, la servitude continue à être exercée activement et passivement selon les mêmes modalités sur la totalité du fonds servant et au profit de la totalité du fonds dominant.

#### Article 621

Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à le rendre plus incommode. Ainsi, il ne peut modifier l'état des lieux, ni les modalités d'exercice de la servitude.

Cependant, si des conditions nouvelles de fait ou de droit rendent l'exercice de la servitude plus onéreuse pour le fonds servant ou en empêchent l'usage normal, le propriétaire du fonds servant peut offrir une autre assiette au propriétaire du fonds dominant.

En cas de refus, le juge détermine l'assiette la plus appropriée eu égard aux intérêts en présence.

#### Article 622

Le propriétaire du fonds dominant ne peut user de la servitude que suivant son titre et sans aggraver la situation du fonds servant.

### Article 623

La servitude s'éteint par le non-usage pendant trente ans.

Le délai de trente ans commence à courir à compter du jour où l'on a cessé d'en jouir pour les servitudes qui s'exercent par une activité humaine apparente et renouvelée et du jour où il a été fait un acte contraire pour les autres servitudes.

### Article 624

Si l'exercice d'une servitude est devenu définitivement impossible, le propriétaire du fonds servant peut à tout moment en faire constater l'extinction par le juge.

### Article 625

Toute servitude s'éteint par la réunion du fonds dominant et du fonds servant dans le même patrimoine.

### Article 626

Si le fonds dominant est en indivision, la jouissance de l'un des indivisaires empêche la prescription à l'égard de tous.

### Article 627

La suspension de la prescription à l'encontre d'un des indivisaires profite à tous.

### Article 628

Les modalités d'exercice de la servitude s'établissent, à défaut de convention contraire, par un usage trentenaire.

## **TITRE V : DES RELATIONS DE VOISINAGE**

### ***Chapitre I - Des troubles de voisinage***

#### Article 629

Nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

#### Article 630

Les actions découlant de l'article précédent sont ouvertes aux propriétaires, locataires et bénéficiaires d'un titre ayant pour objet principal de les autoriser à occuper ou à exploiter le fonds. Elles ne peuvent être exercées que contre eux.

Elles ne peuvent être intentées lorsque le trouble provient d'activités économiques, exercées conformément à la législation en vigueur, préexistantes à l'installation sur le fonds et s'étant poursuivies dans les mêmes conditions.

## ***Chapitre II - Des arbres et plantations***

### Article 631

A défaut d'usage ou de disposition contraire, les arbres et arbustes ne peuvent être plantés à moins de deux mètres de la limite séparative de deux fonds lorsqu'ils ont une hauteur égale ou supérieure à deux mètres, et à moins de cinquante centimètres de la limite séparative lorsqu'ils ont une hauteur inférieure à deux mètres.

Toutefois, les arbres et arbustes peuvent être plantés en espalier immédiatement contre un mur mitoyen sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers sans que ceux-ci puissent dépasser la hauteur du mur.

### Article 632

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres et arbustes du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Le droit de faire couper ces branches, ainsi que celui de couper à la limite des deux fonds contigus les racines, ronces et brindilles débordant sur sa propriété, est imprescriptible.

## ***Chapitre III - Des clôtures***

### Article 633

Le droit de clore son fonds, qui appartient à tout propriétaire, s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires ou, à défaut, des usages locaux.

Le propriétaire peut, dans les parties urbanisées de la commune, contraindre son voisin à contribuer à l'édification et à l'entretien de la clôture les séparant.

### Article 634

Le propriétaire d'un fonds ne peut faire obstacle à l'entretien indispensable d'un mur légalement établi en limite séparative du fonds voisin. En cas de refus abusif d'accès à son fonds, les travaux sont autorisés par le juge qui fixe les modalités de leur réalisation.

## *Chapitre IV - De la mitoyenneté*

### Article 635

La mitoyenneté est un droit de propriété indivis sur un mur, une clôture ou un fossé.

### Article 636

Un mur, une clôture, un fossé ne peuvent être réalisés à cheval sur la ligne séparative de deux fonds contigus que du commun accord des propriétaires de ces fonds.

Le propriétaire qui n'a pas consenti à l'édification du mur à cheval sur la ligne séparative des fonds ne peut, dans les parties urbanisées de la commune visées à l'article 633, exiger la démolition du mur. Il en acquiert de plein droit et gratuitement la mitoyenneté.

### Article 637

Les murs, clôtures ou fossés existants, réalisés en limite séparative ou sur la ligne séparant les deux fonds, sont présumés mitoyens, sauf titre, prescription ou élément de fait contraire.

### Article 638

Sauf titre contraire :

- un mur est censé appartenir au propriétaire du fonds vers lequel son sommet est incliné en totalité ou sur le côté duquel existent des éléments architecturaux attestant de la volonté initiale des constructeurs du mur ;
- un fossé est censé appartenir au propriétaire du fonds du côté duquel le rejet de la terre se trouve ;
- une clôture est censée appartenir au propriétaire du fonds clos si un seul des fonds est clôturé.

### Article 639

Les dépenses d'entretien, de réparation ou de reconstruction d'un mur, d'une clôture ou d'un fossé mitoyen sont réparties entre les propriétaires à proportion de leurs droits, sauf si les dépenses ont été rendues nécessaires par le fait de l'un d'entre eux.

Le propriétaire peut se soustraire aux dépenses en abandonnant la mitoyenneté du mur, de la clôture ou du fossé, sauf si le mur soutient un bâtiment qui lui appartient ou si le fossé sert à l'écoulement des eaux de son fonds.

### Article 640

Chaque propriétaire peut appuyer sa construction sur le mur mitoyen.

#### Article 641

Chaque propriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, à charge pour lui de supporter l'ensemble des dépenses liées à l'exhaussement et à son entretien.

Si le mur n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais et l'excédent d'épaisseur éventuellement nécessaire doit se prendre de son côté.

L'exhaussement est la propriété exclusive de celui qui l'a réalisé. La mitoyenneté de l'exhaussement s'acquiert conformément aux dispositions de l'article 642.

#### Article 642

Le propriétaire du fonds joignant un mur a la faculté d'en acquérir la mitoyenneté en tout ou partie, en remboursant au propriétaire du mur la moitié de la valeur actuelle du mur et la moitié de la valeur du sol supportant le mur ou la partie du mur.

Cette faculté ne s'applique pas aux autres modes de clôture ni aux fossés.

#### Article 643

Aucun propriétaire ne peut faire de travaux affectant la structure du mur mitoyen sans le consentement de l'autre ou, à défaut, l'autorisation du juge.

#### Article 644

Les fruits et produits d'une haie mitoyenne appartiennent aux propriétaires par moitié.

Chaque propriétaire peut exiger l'arrachage ou l'élagage d'un arbre isolé mitoyen.

### ***Chapitre V - Des jours et vues***

#### Article 645

Sont des vues les ouvertures ou aménagements qui permettent le regard vers un fonds voisin, comme les fenêtres, balcons, terrasses et plates-formes.

Sont des jours les ouvertures qui laissent passer l'air ou la lumière sans permettre aucun regard sur le fonds voisin.

#### Article 646

Jours et vues constituent des aménagements extérieurs au sens de l'article 615.

#### Article 647

Il ne peut être pratiqué dans un mur mitoyen ni jour ni vue.

Le propriétaire d'un mur non mitoyen établi en limite séparative ne peut y pratiquer que des jours.

#### Article 648

Aucune vue, droite ou oblique, ne peut être créée à moins de trois mètres d'un fonds voisin.

Cette distance se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait ou depuis la ligne extérieure des balcons ou terrasses, jusqu'à la limite séparative des fonds.

#### Article 649

L'article précédent ne s'applique pas aux vues donnant sur une voie publique, un jardin public aménagé ou une promenade publique.

Il ne s'applique pas aux vues donnant sur des fonds grevés d'une servitude de passage faisant obstacle aux constructions, établie au profit de celui qui veut ouvrir la vue, ou sur des fonds indivis entre voisins

Toutefois, aucune vue ne peut être créée si un fonds est situé, par delà le fonds indivis ou celui grevé de servitudes, à une distance inférieure à celle mentionnée à l'article 648.

### ***Chapitre VI - De l'égout des toits***

#### Article 650

Tout propriétaire doit établir ses toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son fonds ou sur la voie publique. Il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

### ***Chapitre VII - Du bornage***

#### Article 651

Le bornage est l'opération qui a pour effet de reconnaître et fixer, de façon contradictoire et définitive, les limites séparatives des propriétés privées appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents.

Il résulte de la convention des parties ou d'une décision du juge.

#### Article 652

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs, sauf convention contraire.

### Article 653

Le propriétaire qui n'a pas accepté une proposition de bornage amiable contradictoire établie par un professionnel agréé doit intenter l'action en bornage judiciaire, dans les 6 mois de la signification, par son voisin, du projet de bornage.

A défaut, la limite proposée est réputée lui être opposable et définitive.

### Article 654

L'action en bornage est perpétuelle.

### Article 655

Le bornage requiert le consentement de tous les indivisaires.

### Article 656

Le bornage ne fait pas obstacle à la possibilité du propriétaire de prescrire au-delà des bornes dans les conditions des articles 549 et 554

## ***Chapitre VIII : De la servitude légale de passage en cas d'enclave***

### Article 657

Est enclavé un fonds qui n'a pas une issue suffisante sur la voie publique pour permettre son utilisation ou son exploitation économique normale.

### Article 658

Le propriétaire d'un fonds enclavé peut réclamer en justice un passage suffisant sur les fonds de ses voisins, à charge d'indemniser ces derniers du préjudice subi, à moins que l'état d'enclave n'ait été volontairement constitué.

### Article 659

Sous réserve des dispositions de l'article 660, le passage doit être pris du côté et sur le ou les fonds où le trajet du fonds enclavé à la voie publique est le plus court, à moins qu'un autre trajet ne soit moins dommageable.

### Article 660

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une convention, le passage ne peut être demandé, dans les trente ans suivant la division, que sur les terrains qui sont issus de cette division.

Toutefois, le propriétaire du fonds enclavé peut, dans le cas où aucun passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, intenter l'action prévue à l'article 658.



### Article 661

L'assiette et les modalités de passage pour cause d'enclave sont déterminées par trente ans d'usage continu.

### Article 662

L'action en indemnité du propriétaire du fonds servant se prescrit par trente ans, mais le passage demeure malgré cette prescription.

### Article 663

En cas de cessation de l'enclave, le propriétaire du fonds assujetti peut à tout moment demander sa suppression.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par le juge.

### Article 664

L'entretien du passage obéit aux règles de l'article 618.

# TEXTES DEPLACES, SUPPRIMES OU AJOUTES

---

## I – TEXTES DEPLACES

- Transfert des articles 556, 560 à 564 du Code civil au Code de l'environnement.

## II – TEXTES SUPPRIMES (REPLACES PAR DES DISPOSITIONS NOUVELLES DU LIVRE II DU CODE CIVIL)

- Suppression des articles 516 à 717, 1240, 2255 à 2279 du Code civil.

- Suppression de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation.

- Suppression des articles 1264 à 1267 du code de procédure civile

## III – TEXTES AJOUTES

- Ajout d'un nouvel article après l'article L. 215-2 du Code de l'environnement : « *Depuis le bord de la rive, la limite (entre les propriétés situées d'un même côté) est la perpendiculaire abaissée depuis cette rive jusqu'à l'axe du cours d'eau et éventuellement s'il est prouvé que le cours d'eau appartient à un même propriétaire, son prolongement jusqu'à l'autre rive* »

## IV – TEXTES MODIFIES

1° L'expression « les biens et les droits » est remplacée, dans tous les articles du code où elle se trouve par les mots : « les biens »

2° à l'article 1638 du code civil les mots « de servitudes non apparentes » sont remplacés par « de servitudes occultes »

3° L'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété est remplacé par les textes suivants :

### Article 1

La copropriété est la situation dans laquelle la propriété d'un immeuble est répartie en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune.

### Article 1-1

La présente loi s'applique à toute division d'un bâtiment qui comporte, outre les parties attribuées à des propriétaires différents, des éléments communs ou d'utilité commune, notamment de structure, de desserte ou d'équipement.

### Article 1-2

Par exception, elle ne s'applique pas si les seuls éléments communs entre les parties attribuées à des propriétaires différents sont constitués par le terrain, les murs et la toiture de l'immeuble et si les règles de propriété, d'entretien et de gestion de ces éléments communs ont été conventionnellement prévues

### Article 1-3

La présente loi s'applique également aux ensembles immobiliers implantés sur plusieurs terrains ou réalisés dans plusieurs volumes lorsque la propriété ou la gestion de leurs éléments communs n'a pas fait l'objet d'une organisation différente.

3° Après le premier alinéa de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété est ajouté l'alinéa suivant :

« Cette personne morale prend naissance lors de la première cession ou attribution d'un lot si la copropriété s'applique à un immeuble existant. Elle naît lors de la livraison du premier lot, lorsque les lots font l'objet de ventes d'immeubles à construire. »

3° Il est ajouté au début de l'article 43 fixant la liste des textes d'ordre public : « Sauf dans les copropriétés dont aucun des lots n'est à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et dont le règlement prohibe ces destinations...»

## **V – DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Les règles des articles 648 et suivants ne s'appliquent qu'aux constructions dont l'autorisation de construire est déposée après l'entrée en vigueur de la loi du... Les constructions antérieures demeurent régies par les textes des articles 675 et suivants anciens.

\* \*  
\*