

JURISCLASSEUR

JurisClasseur Civil Code > Art. 711 et 712

Cote : 03,2011

Date de fraîcheur : 08 Février 2011

Fasc. 10 : MODES DIVERS D'ACQUÉRIR LA PROPRIÉTÉ . - Notions générales

Philippe Kaigl

Maître de conférences à l'Université de Nice Sophia-Antipolis

Lauréat du concours général des facultés de droit

Avocat au Barreau de Grasse

Points-clés

1. - Aucun des critères de classification des biens n'est parfait (V. n° 2).
2. - Le premier critère repose sur la distinction entre modes originares d'acquisition (l'acquéreur ne tient ses droits de personne) et modes dérivés reposant sur un mécanisme translatif entre auteur et ayant cause (V. n° 3 à 7).
3. - Le critère le plus répandu distingue modes conventionnels (vente, donation, constitution d'usufruit ou de servitude) et modes légaux d'acquisition, résultant soit d'un fait juridique tel que le décès ou la possession, fondement de la prescription acquisitive, soit de la manifestation d'une volonté unilatérale : le testament (V. n° 8 à 19).
4. - Le droit de propriété présente un caractère perpétuel ; il n'existe pas de prescription extinctive du droit de propriété (V. n° 21).
5. - La perte du droit de propriété résulte généralement de son transfert d'un patrimoine à l'autre (V. n° 22 à 25).
6. - Rares sont les véritables cas d'extinction d'un droit : prescription extinctive, destruction fortuite ou intentionnelle des biens, statut des *res derelictae* (V. n° 26).

Sommaire analytique

Introduction

I. - Modes d'appropriation

1° Modes originares et modes dérivés d'appropriation

2° Modes conventionnels et modes légaux

a) Modes conventionnels

b) Modes légaux

II. - Perte des droits

1° La vocation du droit de propriété à la perpétuité

2° La perte des droits par transfert à autrui

3° Les véritables cas d'extinction des droits

Bibliographie

Introduction

1. - Situés en tête des dispositions générales du livre III du Code civil consacré aux "différentes manières dont on acquiert la propriété", les articles 711 et 712 n'illustrent guère les vertus didactiques que Stendhal prêtait au "Code Napoléon". En effet, ces textes ne visent que l'acquisition de la "propriété", alors que ces procédés permettent généralement de se procurer aussi les autres droits réels, et même, en ce qui concerne la succession et le testament, les créances et les dettes de *de cuius*. En outre, ces dispositions ont omis de citer d'autres modes d'appropriation, tels que l'occupation et certains procédés d'acquisition par l'effet de la loi, c'est-à-dire la tradition, l'acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi, l'acquisition de la mitoyenneté d'un mur, etc. Enfin, la doctrine a mis en évidence "des doubles emplois, voire des confusions" (*R. Verdoy*), en particulier l'usage impropre du terme "obligations", au lieu et place de "contrat" (*V. Ripert et Boulanger, Traité élémentaire de droit civil, t. II, n° 2361*). Pourtant il est d'autant plus utile de faire le point des divers modes d'appropriation que la jurisprudence ne manque pas de rappeler que "la propriété d'un bien se prouve par tous moyens" (*Cass. 1re civ., 11 janv. 2000, n° 97-15.406 : JurisData n° 2000-000019 ; Bull. civ. 2000, I, n° 5 ; RD imm. 2000, p. 145, obs. Bruschi ; JCP G 2000, I, 265, obs. Périnet-Marquet ; Defrénois 2000, art. 37196, obs. Atias ; D. 2001, p. 890, note Donnier ; RTD civ. 2002, p. 121 s., obs. Th. Revet. - CA Chambéry, 2e civ., 14 mars 2010, n° 08/01631 : JurisData n° 2010-008516*).

Le désordre des articles 711 et 712 contraste avec le silence sur la perte de la propriété.

I. - Modes d'appropriation

2. - L'énumération figurant aux articles 711 et 712 n'est que l'annonce plus ou moins fidèle du plan interne du livre III du Code civil. Elle n'a donc aucune rigueur scientifique, si ce n'est que les rédacteurs du Code Napoléon semblent avoir voulu regrouper au sein de l'article 711 les procédés les plus usités (*Marcadé, Explication théorique et pratique du Code Napoléon, t. VI, 6e éd. 1866, p. 1 à 5. - Ch. Atias, Les biens : Litec, 11e éd. 2011, n° 276*). Tous illustrent la formule du doyen Carbonnier, aux termes de laquelle la propriété est "la relation essentielle de l'homme aux choses".

La doctrine propose plusieurs critères de classification. Aucun n'est à l'abri de la critique.

1° Modes originaires et modes dérivés d'appropriation

3. - Le critère généralement considéré comme le plus rigoureux repose sur la distinction opposant "les modes dérivés aux modes originaires d'acquisition : les premiers seuls combinent un mécanisme translatif ou constitutif avec des relations personnelles établies entre le précédent titulaire - l'auteur - et son successeur - l'ayant cause" (*Ch. Atias, op. cit., n° 276*).

4. - Dans le premier cas de figure, l'acquéreur ne tient ses droits de personne, il n'est pas l'ayant cause d'un auteur. Tel est le cas lorsqu'il n'existe aucun titulaire précédent : création d'un bien nouveau par l'homme, occupation des choses sans maître (*V. JCl. Civil Code, Art. 713 ou Notarial Répertoire, V° Modes divers d'acquérir la propriété, fasc. 20*), accession naturelle (*V. JCl. Civil Code, Art. 556 à 564 ou Notarial Répertoire, V° Propriété, fasc. 100*), acquisition des fruits. Tel serait également le cas lorsque l'auteur n'a pas pu transmettre au titulaire actuel son droit qui s'est préalablement éteint : prescription acquisitive par la possession prolongée (*C. civ., art. 2272*), prescription instantanée d'un meuble par la possession de bonne foi (*C. civ., art. 2276*), accession artificielle (*C. civ., art. 553 à 555*), spécification (*C. civ., art. 570*).

5. - Dans le second cas se produit un mécanisme translatif, c'est-à-dire un rapport entre auteur et ayant cause. La transmission s'opère à titre universel ou à titre particulier. La transmission à titre universel ne peut se réaliser qu'au décès du titulaire du patrimoine, tandis que la transmission à titre particulier peut revêtir de très nombreuses formes.

Ainsi, la vente, la donation, l'échange, l'expropriation ou la nationalisation, la privatisation, la réquisition ou la confiscation, le legs sont des modes d'acquisition dérivés (*Ch. Larroumet, Droit civil, Les biens, droits réels principaux : Economica, 5e éd. 2006, n° 331. - A. Chamoulaud-Trapiers, Droit des biens : Lexifac, 2e éd. - J. Granotier, Le transfert de propriété des valeurs mobilières : Thèse Paris 2010*). La jurisprudence rappelle pertinemment que pour faire prospérer son action en revendication de la propriété, le revendiquant doit établir son droit de propriété, c'est-à-dire démontrer en vertu de quel procédé il s'est approprié le bien (*Cass. com., 25 mars 1997, n° 94-20.297 et n° 94-20.298 : JurisData n° 1997-001392 et n° 1997-001539 ; Bull. civ. 1997, IV, n° 81. - Cass. 3e civ., 1er mars 1995, n° 92-19.398. - CA Nîmes, 1re ch. B, 19 janv. 2010, n° 07/03421 : JurisData n° 2010-015579. - CA Metz, 1re ch., 3 avr. 2003, n° 01/01267 : JurisData n° 2003-215296. - CA Toulouse, 1re ch., 1re sect., 25 janv. 1999, n° 97/03865 : JurisData n° 1999-040251. - CA Aix-en-Provence, 4e civ., 27 mars 1986 : JurisData n° 1986-044077. - CA Orléans, ch. civ., 2e sect., 12 déc. 1989 : JurisData n° 1989-048818*), et ne peut se contenter de démontrer qu'un tiers n'a pu valablement prescrire (*Cass. 3e civ., 26 juin 1996, n° 94-17.461 : JurisData n° 1996-002794 ; Bull. civ. 1996, III, n° 164*).

Tous les mécanismes translatifs ont au moins un point commun : l'application de la règle *nemo plus juris...* selon laquelle l'ayant cause ne peut pas recueillir plus de droits que son auteur, mais il ne peut en recevoir moins. C'est ainsi que le créancier subrogé à une clause de réserve de propriété bénéficie aussi de l'action en revendication découlant de cette clause (*CA Toulouse, 2e ch., 20 mai 1987 : JurisData n° 1987-045657*). La même solution s'applique aussi au préempteur (*Cass. 2e civ., 8 janv. 1992, n° 90-16.503 : JurisData n° 1992-000033 ; Bull. civ. 1992, II, n° 12 ; JCP G 1993, II, 22155 ; JCP N 1994, 100736, note Salvat*).

6. - Cependant, ce critère de classification est controversé (*V. Ch. Atias, op. cit., n° 276*). En effet, il est surtout adapté à l'acquisition du seul droit de propriété. D'aucuns discutent la qualification de la prescription, dans la mesure où ce phénomène opère transmission d'un titulaire à l'autre. Enfin, cette classification "ne met pas suffisamment l'accent sur l'état d'esprit des usagers ni sur les procédés les plus usités" (*Ch. Atias, op. et loc. cit.*).

7. - C'est pourquoi d'autres critères peuvent être proposés, tels que modes d'acquisition à titre universel et modes d'acquisition à titre particulier, modes d'acquisition entre vifs et modes d'acquisition à cause de mort ou modes d'acquisition à titre gratuit et modes d'acquisition à titre onéreux. Chacune de ces classifications présente un intérêt propre, mais insuffisant pour en faire la *summa divisio*. Le critère qui semble recueillir le plus de suffrages est celui qui distingue modes conventionnels et modes légaux.

2° Modes conventionnels et modes légaux

8. - Cette classification a le double mérite de tenir compte du rôle déterminant, en pratique, du contrat comme "technique de répartition de l'utilité des biens entre les personnes" (*Ch. Atias, op. cit., n° 277*), tout en isolant "en vrac, les techniques les plus particulières... où l'acquisition s'effectue sans l'accord du précédent propriétaire" (*Ch. Atias, op. cit., n° 276*).

Cependant ce critère de classification n'est pas parfait puisque certains procédés d'appropriation peuvent figurer dans les deux catégories. C'est ainsi que la fiducie instaurée par la loi n° 2007-211 du 19 février 2007 (*Journal Officiel 21 Février 2007*) "est établie par la loi ou par contrat" (*C. civ., art. 2012*).

a) Modes conventionnels

9. - Toutes les conventions opérant transfert de droits réels sont soumises aux règles de formation (*C. civ., art. 1108 s.*) et d'exécution (*C. civ., art. 1134 s.*) de droit commun. Ainsi, leur effet obligatoire traditionnel se trouve assorti d'un effet translatif. Il s'agit principalement de la vente, de la donation, de la constitution d'usufruit ou de servitude. Elles sont souvent soumises à des règles particulières de formation, notamment en matière immobilière.

10. - L'effet translatif se réalise en principe par le seul consentement des parties (sur le principe du consensualisme, *V. C. civ., art. 1138*. - Pour la vente, *V. C. civ., art. 1583*. - Pour la donation, *V. C. civ., art. 938*. - Pour une étude historique et critique du principe du transfert de la propriété par le seul effet du consentement, *V. J.-P. Chazal et S. Vicente, Le transfert de propriété par l'effet des obligations dans le Code civil : RTD civ. 2000, p. 477*). L'aliénateur doit être propriétaire de la chose aliénée ou titulaire du droit transféré. L'article 1138 du Code civil n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent moduler la règle du transfert immédiat du droit, notamment le retarder au jour de

la livraison effective de la chose servant de support à ce droit - pour protéger l'acquéreur contre les risques de perte de la chose avant la livraison - ou au jour du complet paiement du prix (clause de réserve de propriété) pour protéger le vendeur contre l'insolvabilité de l'acquéreur.

11. - La règle du transfert immédiat du droit présente des risques pour les tiers car l'absence de formalisme encourage les aliénations multiples d'une même chose par le même aliénateur. C'est pourquoi, il existe aussi des tempéraments au principe du consensualisme dans le seul intérêt des tiers. Ainsi, d'une part, en matière mobilière, le possesseur de bonne foi est protégé par la règle de l'article 2276 du Code civil (*L. n° 2008-561, 17 juin 2008 : Journal Officiel 18 Juin 2008*) : "En fait de meubles, la possession vaut titre", même si son titre est plus récent. "Car la règle n'est pas seulement de preuve, mais aussi de fond du droit" (*Piedelièvre, Droit des biens : éd. Masson 1977, n° 101. - V. Cours de droit civil, De Juglart, A. Piedelièvre, S. Piedelièvre, t. 1, vol. 2, Biens, Obligations : Montchrestien, 13e éd. 1997*). D'autre part, en matière immobilière, la publicité foncière confère en principe la primauté du droit à l'acquéreur qui procède le premier à l'inscription à la conservation des hypothèques. C'est pourquoi et à titre d'illustration, il a été jugé que l'acte de donation qui n'a pas été publié à la conservation des hypothèques n'était en conséquence pas opposable à l'adjudicataire ni à la SAFER usant de son droit de préemption (*Cass. 2e civ., 8 janv. 1992, n° 90-16.503 : préc.*). Inversement la clause d'inaliénabilité contenue dans un acte de donation d'une parcelle de terre régulièrement publiée a été jugée opposable à la SAFER, privant celle-ci d'exercer son droit de préemption (*Cass. 3e civ., 5 nov. 1975, n° 74-12.268 : JurisData n° 1975-098319 ; Bull. civ. 1975, III, n° 319. - Cass. 3e civ., 5 nov. 1974, n° 73-12.761 : JurisData n° 1974-000401 ; Bull. civ. 1974, III, n° 401*).

12. - L'anéantissement de l'acte translatif de propriété prive l'ayant cause de tout titre de propriété s'il n'est pas fondé à invoquer un autre titre. Il en est ainsi aussi bien en cas de nullité de l'acte qu'en cas de résiliation. Un arrêt d'assemblée plénière a rappelé que la nullité de l'acte de vente privait l'acquéreur de tout titre de propriété s'il ne démontrait pas l'existence à son profit d'une cause d'acquisition du droit de propriété distincte de l'acte nul (*Cass., ass. plén., 6 janv. 1994, n° 89-17.049 : JurisData n° 1994-000140 ; Bull. civ. 1994, ass. plén., n° 1 ; JCP G 1994, II, 22207, concl. Jéol ; CJEG 1994, n° 501, p. 413, Sablière ; D. 1994, p. 153, concl. Jéol ; D. 1994, p. 327, Carrias ; D. 1994, n° 5, inf. rap. p. 30 ; RFD adm. 1994, n° 6, p. 1121, Boiteau ; Bull. inf. C. cass. 1994, n° 382, p. 1, Jéol ; Bull. inf. C. cass. 1994, n° 382, p. 1, Renard-Payen. - F. Zénati, Construction sur le terrain d'autrui : RTD civ. 1994, p. 889*). De même, dans un bail à construction, lorsque le preneur bénéficie sur le terrain d'un droit réel immobilier et sur les constructions d'un droit de propriété temporaire et que le bailleur, propriétaire du sol, devient, sauf convention contraire, propriétaire des constructions en fin de bail, un tribunal en a déduit à bon droit, notamment sur le fondement des articles 711 et 712 du Code civil, que, par l'effet de la résiliation anticipée du contrat, le preneur perd ce droit de propriété temporaire et permet au bailleur d'accéder à la propriété des immeubles construits avant l'expiration du bail (*Cass. com., 24 juin 1997, n° 95-13.038 : JurisData n° 1997-003004 ; Bull. civ. 1997, IV, n° 202 ; Defrénois 1998, n° 1, p. 57, Chappert ; JCP G 1998, II, 10059, Cornille, Gonzalez ; JCP N 1998, p. 1493 ; Gaz. Pal. 1998, pan. jurispr. p. 88 ; Dr. fiscal 1997, p. 1248, n° 1094 et 1095*).

b) Modes légaux

13. - Nombreux sont les procédés prévus par la loi et opérant transfert de droits en dehors de tout accord de volonté. Tantôt l'acquisition résulte d'un fait juridique, tantôt elle provient de la manifestation d'une volonté unilatérale.

1) Faits juridiques

14. - Le décès *ab intestat* constitue un fait juridique transmettant les biens du *de cuius* à ses héritiers, lesquels se trouvent investis immédiatement, de plein droit et à titre universel de l'actif et du passif, par le phénomène de la continuation de la personne.

15. - L'accession constitue aussi un mode d'acquisition du droit de propriété. Consacré et défini par l'article 546, alinéa 1er du Code civil, le droit d'accession comporte un certain nombre d'applications (*C. civ., art. 547 à 577*). La théorie de l'accession n'est qu'une illustration particulière de la règle *accessorium sequitur principale*. L'article 551 précède deux sections du Code civil respectivement consacrées à l'accession relative aux immeubles (*C. civ., art. 552 à 564*) et à l'accession relative aux meubles (*C. civ., art. 565 à 577*). Dans l'un et l'autre cas, l'accession est tantôt naturelle, tantôt artificielle ou industrielle, suivant qu'elle se produit sans le fait de l'homme ou par le fait de l'homme (sur la notion d'accession par union ou incorporation, *V. JCl. Civil Code, Art. 551 à 553 ou Notarial*

Répertoire, V° Propriété, fasc. 90. - Sur l'accession naturelle au profit d'un immeuble, V. JCl. Civil Code, Art. 556 à 564 ou Notarial Répertoire, V° Propriété, fasc. 100).

16. - Parmi les faits juridiques opérant acquisition de la propriété figure également la possession, condition de la prescription acquisitive. Celle-ci est définie à l'article 2258 du Code civil : "*La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi*". La possession n'est pas seulement l'un des "moyens qui peuvent être utilisés pour établir la propriété... Dans l'ordre probatoire, elle vaut présomption de propriété" (*Th. Revet, note ss Cass. 1re civ., 27 nov. 2001, n° 99-18.335 : JurisData n° 2001-011875 ; RTD civ. 2002, p. 121 s. - V. aussi D. 2002, p. 119*). L'article 712 du Code civil rappelle opportunément que le droit de propriété "*s'acquiert aussi par (...) prescription*". La prescription acquisitive est soumise à un corps de conditions communes (*C. civ., art. 2260 à 2271*), outre les règles spécifiques applicables à la possession des immeubles (*C. civ., art. 2272 à 2275*) et à celle des meubles (*C. civ., art. 2276 et 2277*). La jurisprudence qui se prononce au cas par cas sur les conditions de la prescription ne manque pas de rappeler au moins l'article 712 du Code civil : "si selon l'article 711 du Code civil la propriété se transmet notamment par succession, l'article 712 du même code édicte que la propriété s'acquiert aussi par prescription ; que par ailleurs il est toujours possible de prescrire contre un titre ; que pour pouvoir prescrire il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non-équivoque et à titre de propriétaire" (*CA Papeete, ch. civ., 8 juill. 2004, n° 310/CIV/93 : JurisData n° 2004-249039*). L'exception d'usucapion permet au possesseur de faire échec à une action en revendication dès lors que "les conditions de la prescription acquisitive trentenaire sont établies" (*CA Papeete, 4 mars 1999, n° 280/CIV/93 : JurisData n° 1999-041630*). La possession trentenaire permettant d'acquérir la propriété par prescription (*C. civ., art. 2272*), l'action en revendication de propriété doit être admise sur le fondement des articles 712 et 2261 du Code civil "dans la mesure où la possession est paisible, continue, publique, non équivoque et exercée à titre de propriétaire" (*CA Amiens, 1re civ., 10 janv. 1997 : JurisData n° 1997-041564*) ou dès lors que pendant trente ans il n'y a eu ni trouble de jouissance, ni citation en justice, ni interpellation des possesseurs, ni aveu de l'existence du droit du véritable propriétaire qui aient pu interrompre la prescription acquisitive, et dès lors que pendant plus de trente ans la possession a été réelle, ininterrompue et exclusive" (*CA Colmar, 1re ch., 21 sept. 1983 : JurisData n° 1983-043972. - CA Orléans, ch. civ., 2e sect., 12 déc. 1989 : JurisData n° 1989-048818*). De même la Cour de cassation a approuvé les juges du fond, ayant fait référence à l'article 712 du Code civil, d'avoir fait droit à une action en revendication d'un canal fondée sur sa possession utile pendant plus d'un siècle démontrée par des témoignages et par un arrêté préfectoral réglementant l'usage de l'eau dudit canal (*Cass. 3e civ., 13 févr. 2002, n° 00-14.714 : JurisData n° 2002-012959*).

La jurisprudence a également précisé que "les dispositions de l'article 712 du Code civil (...) n'ont rien d'incompatible avec l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme, qu'au contraire la stabilité d'une situation de fait perpétuée paisiblement pendant plus de 30 ans fait partie de tels droits" (*CA Papeete, 4 mars 1999, préc.*).

Inversement, lorsque le défendeur à une action en revendication fondée sur un titre ne démontre pas réunir les éléments constitutifs de la possession, l'exception d'usucapion est rejetée sur le fondement des dispositions de l'article 711 (*CA Nîmes, 2e ch., sect. A, 22 oct. 1996 : JurisData n° 1996-030194*) ou de l'article 712 du Code civil : "si par application de l'article 712 du Code civil, il est possible de prescrire contre un acte ou contre une inscription au Livre foncier, encore faut-il que le revendiquant justifie par application de l'article 2229 du Code civil [devenu art. 2261 en vertu de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008], d'une prescription trentenaire à titre de propriétaire, continue, paisible, publique et non équivoque" (*CA Metz, 1re ch., 20 déc. 2007, n° 04/02549 : JurisData n° 2007-358146*).

De même, sur le fondement de la violation de l'article 712 du Code civil, la Cour de cassation a successivement cassé un arrêt qui avait rejeté le moyen tiré de la prescription acquisitive sans rechercher si le propriétaire indivis ne s'était pas comporté en propriétaire exclusif (*Cass. 3e civ., 22 janv. 1992, n° 89-21.142 : JurisData n° 1992-000048 ; Bull. civ. 1992, III, n° 29 ; JCP G 1992, IV, p. 94 ; JCP N 1992, II, p. 269*) ainsi qu'un arrêt qui avait fait prévaloir le titre de propriété sans examiner les mérites des moyens tirés de la prescription acquisitive (*Cass. 3e civ., 4 déc. 1991, n° 89-14.921 : JurisData n° 1991-003045 ; Bull. civ. 1991, III, n° 306 ; JCP G 1992, IV, p. 52 ; Gaz. Pal. 1992, 1, pan. p. 92 ; JCP N 1993, II, p. 44 et p. 274, note Camoz ; D. 1992, inf. rap. p. 11. - Cass. 3e civ., 12 juin 1969 : Bull. civ. 1969, III, n° 466. - Cass. 3e civ., 12 mars 1971, n° 70-11.041 : JurisData n° 1971-000187 ; Bull. civ. 1971, III, n° 187*) et rejeté le pourvoi formé par un locataire qui "ne justifiait pas d'une possession à titre de propriétaire conforme aux exigences de l'article 2229 [2261] du Code civil" (*Cass. 3e civ., 21 mars 1990, n° 88-13.788 : JurisData n° 1990-000948*).

Le rôle probatoire de la possession mobilière est pourtant écarté par la Cour de cassation lorsque le Code civil édicte des règles de preuve spéciales de la propriété ("les règles de preuve de la propriété entre époux séparés de biens édictées par l'article 1538 du Code civil excluent l'application de l'article 2279 du Code civil" [devenu C. civ., art. 2276 en vertu de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008] : *Cass. 1re civ.*, 27 nov. 2001, n° 99-10.633 : *JurisData* n° 2001-011877 ; *Bull. civ.* 2001, I, n° 297 ; *RTD civ.* 2002, p. 121 s. ; *D.* 2002, p. 119. - *Cass. 1re civ.*, 7 nov. 1995, n° 92-10.051 : *JurisData* n° 1995-002885 ; *Bull. civ.* 1995, I, n° 395 ; *JCP G* 1996, I, 3908, n° 16, obs. *Storck* ; *Defrénois* 1996, art. 36278, n° 37, obs. *Champenois* ; *D.* 1996, p. 451, note *Piedelièvre* ; *LPA* 1996, n° 115, p. 6, note *Causse* ; *RTD civ.* 1997, p. 211, obs. *Vareille* ; *RTD civ.* 1998, p. 139, obs. *Zenati*. - *CA Paris*, 2e ch., sect. B, 14 nov. 2002, n° 2000/22864 : *JurisData* n° 2002-198520).

À défaut de se prévaloir de la prescription acquisitive, le revendiquant d'un bien immobilier doit rapporter la preuve de la propriété de ce bien par un acte de transmission en sa faveur (*CA Aix-en-Provence*, 27 mars 1986, *préc.* n° 5). La Cour de cassation sanctionne les juges du fond qui, méconnaissant les articles 711, 712, 1315 et 1341 du Code civil, inversent la charge de la preuve (*Cass. 3e civ.*, 20 févr. 2002, n° 00-16.680 : *JurisData* n° 2002-013307. - *Cass. 3e civ.*, 9 nov. 1999, n° 97-15.239 : *JurisData* n° 1999-004163). Elle rejette également le pourvoi en cassation fondé sur l'article 712 du Code civil et sur la prétendue violation de l'article 1315 du Code civil lorsque l'auteur du pourvoi ne démontre pas que les juges du fond ont inversé la charge de la preuve (*Cass. 3e civ.*, 10 mars 2010, n° 09-11.632). Selon la Cour de cassation, en cas de contradiction entre titres émanant du même auteur, seules les dispositions du titre commun aux parties en litige doivent être prises en considération (*Cass. 3e civ.*, 31 mai 1978, n° 76-14.865 : *JurisData* n° 1978-098234 ; *Bull. civ.* 1978, III, n° 234. - Pour un ré-examen de la notion de prescription, *V. F. Zenati-Castaing et S. Fournier, Essai d'une théorie unitaire de la prescription* : *RTD civ.* 1996, p. 339).

Au surplus, la possession présente la particularité d'être mise en oeuvre par une volonté, et non pas seulement par le seul effet de la loi.

2) Manifestation de volonté unilatérale

17. - La succession n'est pas seulement provoquée par le décès *ab intestat*. Elle peut être également déterminée par un acte juridique, manifestation de volonté unilatérale : le testament.

18. - De même, l'occupation est un mode d'acquisition des choses corporelles mobilières sans maître (*V. JCI. Civil Code, Art. 713 ou Notarial Répertoire, V° Modes divers d'acquérir la propriété, fasc. 20*). Il s'agit même d'un "mode originaire d'acquisition en ce que l'acquéreur n'est l'ayant cause de personne, il obtient une propriété neuve" (*A. Weill, Droit civil, Les biens : Précis Dalloz, 3e éd. 1985, n° 427. - Piedelièvre, Droit des biens : éd. Masson 1997, n° 94*).

19. - La volonté unilatérale d'appropriation peut aussi émaner de l'autorité publique, cette dernière agissant principalement par voie d'expropriation (*V. Ch. Atias, op. cit., n° 320*) ou de nationalisation (*V. Ch. Larroumet, op. cit., n° 358*), voire dans le cadre d'une opération de remembrement rural (*Ch. Atias, op. cit., n° 321*). Dans le même ordre d'idée, il convient de citer le délaissement, "faculté de transfert forcé de propriété, à la requête du propriétaire, lorsque sa dépossession future est pratiquement certaine, et qu'une servitude pèse d'ores et déjà sur ses biens" (*F. Bouyssou, Une garantie méconnue de la propriété : le droit de délaissement en matière d'urbanisme et d'expropriation* : *JCP G* 1979, I, 2925. - *V. C. urb., art. L. 123-17, L. 311-2 et L. 230-1 à L. 230-6. - V. S. Pérignon, Le nouveau droit de délaissement* : *AJDA* 2002, p. 1116. - *A. Lévy, Les incidences de la loi SRU sur les droits de préemption et les droits de délaissement* : *AJDI* 2001, p. 6. - *M. Van Brustem, E. Van Brustem, note ss CEDH, 21 oct. 2008* : *RFDA* 2009, p. 285. - *Guiso-Gallissay, Les limites au droit de délaissement* : *AJDI* 2009, p. 639. - *J. Tremeau, L'urbanisme au service du logement - À propos de la L. n° 2009-323, 25 mars 2009* : *AJDA* 2009, p. 1291. - *Y. Broussolle, La loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II)* : *Defrénois* 2010, p. 1757). Ce procédé s'analyse ainsi en une expropriation anticipée par laquelle le propriétaire contraint l'autorité publique à acquérir sans délai le terrain qu'elle avait de toute façon l'intention d'exproprier plus tard (*V. Ch. Atias, op. cit., n° 297*). D'une certaine manière, le propriétaire prend l'initiative de perdre son droit.

II. - Perte des droits

20. - Trois hypothèses méritent d'être étudiées.

1° La vocation du droit de propriété à la perpétuité

21. - La question de la perte des droits doit être envisagée à la lumière du caractère perpétuel du droit de propriété. Le législateur n'a pas limité ce droit dans sa durée. Il n'est légalement assorti d'aucun terme extinctif. La doctrine était unanime (V. C. Aubry et C. Rau par P. Esmein, t. II, 7e éd., op. cit., § 191 ; t. XII, op. cit., § 772, p. 437-438. - L. Aulagnon, *La pérennité de la propriété* : Rev. crit. législ. et jurispr. 1934, p. 277. - J.-F. Barbiéri, *Perpétuité et perpétuation dans la théorie des droits réels* : Thèse Toulouse, 1977. - Ch. Beudant par R. Beudant, P. Lerebours-Pigeonnière et P. Voirin, t. IV, op. cit., n° 285. - V. Bonnet, *La durée de la propriété* : RRJ 2002, p. 273. - J. Carbonnier, *Droit civil, Les biens*, t. III : coll. *Thémis*, PUF, 16e éd. 1995, n° 77. - Chauffardel, *Le problème de la perpétuité de la propriété* : Thèse Aix, 1933. - G. Marty et P. Raynaud par P. Jourdain, op. cit., n° 49. - H., L. et J. Mazeaud par F. Chabas, t. II, 2e vol., op. cit., n° 1349). La perpétuité est de l'essence de la propriété (V. M. Planiol et G. Ripert, *Traité élémentaire de droit civil* : LGDJ 1939, t. 1, n° 2330). En effet le droit de propriété ne cesse pas au décès du propriétaire et se trouve transmis à ses ayants cause par l'effet de la continuation de la personne. "N'a-t-il pas vocation à l'éternité ? Le droit de propriété dure autant que dure son objet, indépendamment du titulaire du droit et de la nature de l'objet" (V. JCl. *Civil Code*, Art. 544, fasc. 10 ou *Notarial Répertoire*, V° *Propriété*, fasc. 10), au point de revenir dans le patrimoine du précédent propriétaire lorsque celui-ci n'en a été privé que temporairement à la suite d'un phénomène naturel (Cass. ass. plén., 23 juin 1972, n° 70-12.960 : Bull. civ. 1972, ass. plén., n° 3 ; D. 1972, jurispr. p. 705, concl. Lindon ; JCP G 1973, II, 17331, note Goubeaux et Jégouzo ; Gaz. Pal. 1972, 2, p. 579, note Cabanac) ; affaire dite de "l'étang Napoléon" : une société civile et agricole avait acquis de l'État en 1824 un plan d'eau. En 1872, une tempête ayant détruit le cordon littoral, l'étang était devenu une baie du rivage de la Méditerranée, devenant ainsi une dépendance du domaine public. Le cordon littoral et l'étang s'étant reconstitués en 1942, la société a revendiqué la propriété acquise en 1824 et perdue en 1872. La Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel qui avait considéré que la notion de propriété "potentielle" invoquée par la société ne reposait sur aucune base juridique.

La perpétuité du droit de propriété est désormais légalement consacrée par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 (*Journal Officiel 18 Juin 2008*) : "Le droit de propriété est imprescriptible" (C. civ., art. 2227), validant la jurisprudence constante : "la propriété ne s'éteint pas par le non-usage" (V. Cass. 3e civ., 22 mars 1994, n° 92-15.701 : *JurisData* n° 1994-000557. - Cass. 1re civ., 2 juin 1993, n° 90-21.982, n° 91-10.971, n° 91-10.429 : *JurisData* n° 1993-001013 ; Bull. civ. 1993, I, n° 197. - CA Poitiers, 2e ch., 26 mai 1982 : *JurisData* n° 1982-043968) ; "le droit de propriété ne peut s'éteindre par le non-usage, même trentenaire" (CA Toulouse, 1re ch., 1re sect., 5 févr. 2007, n° 05/06469CF/CD : *JurisData* n° 2007-341522).

En conséquence, l'action en revendication ne s'éteint pas non plus par prescription : "la propriété ne se perdant pas par le non-usage, l'action en revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive" (Cass. 3e civ., 5 juin 2002, n° 00-16.077 : *JurisData* n° 2002-014580. - Cass. req., 12 juill. 1905 : DP 1907, I, p. 141. - CA Paris, 2e ch., sect. A, 6 févr. 2008, n° 07/07464 : *JurisData* n° 2008-360720). Seule la prescription acquisitive réalisée par un tiers peut ainsi priver le propriétaire de son droit sur la chose possédée (V. supra n° 16. - CA Paris, 2e ch., sect. A, 16 juin 1986 : *JurisData* n° 1986-023404). C'est pourquoi la Cour de cassation a estimé qu'avait violé l'article 712 du Code civil l'arrêt qui refusait au défendeur à une instance en revendication l'offre qu'il faisait de rapporter la preuve d'une possession plus que trentenaire d'une parcelle aux motifs qu'il existerait, en matière de revendication, une hiérarchie des preuves, à savoir les titres, la possession et les indices matériels, et qu'en conséquence il ne pourrait être fait échec à l'acte de partage produit par le revendiquant que par la production d'un autre titre (Cass. 3e civ., 12 mars 1971, n° 70-11.605 : *JurisData* n° 1971-098187 ; Bull. civ. 1971, III, n° 187).

Quant à la règle consacrée à l'article L. 624-9 du Code de commerce qui fixe à trois mois à compter de la publication du jugement d'ouverture le délai dont dispose le propriétaire de meubles pour agir en revendication, elle a été jugée conforme aux articles 711 et 712 du Code civil au motif que si le bien n'a pas été revendiqué dans le délai imparti, le droit de propriété du propriétaire ne disparaît pas, il devient seulement inopposable au mandataire judiciaire et aux autres créanciers (à propos du crédit-bailleur d'un véhicule : Cass. com., 11 mai 2010, n° 524, 09-14.048 : *JurisData* n° 2010-005921. - CA Orléans, ch. civ., 1re sect., 9 août 1994 : *JurisData* n° 1994-044732). Le droit des procédures collectives sanctionne simplement la négligence du propriétaire en considérant la revendication comme une condition d'exercice du droit de propriété (CA Dijon, 1re ch., 2e sect., 21 janv. 1993 : *JurisData* n° 1993-040438. - TGI Avesnes-sur-Helpe, 2 mars 1993, aff. Norbail et a., inédit, cité par Soinne : *Traité des procédures collectives*, 2e éd. 1995, note n° 6791-1).

2° La perte des droits par transfert à autrui

22. - La perte du droit de propriété n'est le plus souvent que le résultat de son transfert d'un patrimoine à l'autre au moyen d'une cession volontaire (vente, donation, etc.), d'une dépossession forcée (expropriation, nationalisation, confiscation, réquisition, saisie) ou d'une appropriation forcée (délaissement, *V. supra* n° 19). L'auteur perd effectivement les prérogatives liées au droit de propriété au profit de l'ayant cause, mais le droit subsiste tel quel. Seul son titulaire change (*V. CA Toulouse, 20 mai 1987, préc. n° 5*). Il convient donc de renvoyer le lecteur aux "modes dérivés d'appropriation" (*V. supra* n° 5 s.).

Le transfert de propriété s'opère généralement pour une durée indéterminée, bien que les propriétés temporaires ne soient pas ignorées du droit français : traditionnellement, les ventes avec faculté de rachat, dites à réméré (*C. civ., art. 1659 à 1673*), le bail à construction (*CCH, art. L. 251-1 à L. 251-9*), l'emphytéose (*C. rur. pêche marit., art. L. 451-1 à L. 451-14*) ; plus récemment, la fiducie instituée par la loi n° 2007-211 du 19 février 2007 (*Journal Officiel 21 Février 2007*), définie comme "*l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires*" (*C. civ., art. 2011*). Le transfert de propriété ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans (*V. C. civ., art. 2018, 2°, réd. L. n° 2008-776, 4 août 2008 : JO 5 août, rect. 4 oct. 2008*).

23. - L'usufruit est également très marqué par la détermination de durée, au point que le Code civil intitule une section entière "*Comment l'usufruit prend fin*" (*C. civ., art. 617 à 624*). "L'usufruit ne pourrait être perpétuel" (*Ch. Atias, op. cit., n° 240*). L'article 617 du Code civil (légèrement modifié par *L. n° 2009-526, 12 mai 2009 : Journal Officiel 13 Mai 2009*) énumère les cinq cas d'extinction de l'usufruit, au premier rang desquels figure "*la mort de l'usufruitier*". L'usufruit s'éteint de plein droit par le décès de l'usufruitier, même si ce décès survient avant l'échéance du terme certain convenu lors de la constitution de l'usufruit (*Cass., ch. réunies, 16 juin 1933 : DH 1933, p. 393*). En effet "l'usufruit confère temporairement la jouissance directe de la chose d'autrui" (*V. Ch. Atias, op. cit., n° 209*), à tel point que "*le non-usage du droit pendant trente ans*" emporte extinction de l'usufruit (*C. civ., art. 617*). Cette prescription extinctive applicable à l'usufruit n'est pas une véritable exception à l'imprescriptibilité du droit de propriété. En effet, l'usufruit est moins un droit réel qu'une situation juridique conférant des droits réels. C'est pourquoi l'usufruit s'éteint "*par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire*" (*C. civ., art. 617*). "C'est à son achèvement que l'usufruit révèle sa véritable nature. Lorsqu'il cesse, la pleine propriété se reconstitue sur la tête du nu-propriétaire : elle se recompose automatiquement et nécessairement à son profit (...). Il est de la nature de l'usufruit de constituer seulement un intermédiaire" (*V. Ch. Atias, op. cit., n° 210*). Au demeurant la prescription extinctive de l'usufruit semble dépourvue d'intérêt pratique. "Le non-usage pendant trente ans est très rare. Cette cause d'extinction de l'usufruit n'a pratiquement pas d'application" (*V. JCl. Civil Code, Art. 617 à 624 ou Notarial Répertoire, V° Usufruit, fasc. 80, n° 20. - V. Cass. 1re civ., 21 déc. 1987 : Bull. civ. 1987, I, n° 349 ; D. 1988, inf. rap. p. 16 ; JCP G 1988, IV, 84 : non-usage d'un usufruit pendant vingt-sept ans, durée trop courte pour avoir un effet extinctif*).

L'usufruit étant principalement conçu pour s'appliquer à des personnes physiques, la question s'est posée de savoir comment articuler exceptionnellement le caractère naturellement viager de l'usufruit avec la durée plus longue des personnes morales. Une société peut-elle être titulaire d'un usufruit pendant plus de trente ans ? L'article 619 du Code civil édicte catégoriquement la réponse négative suivante : "*L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans*". Cependant le débat a rebondi lorsque la question s'est posée de savoir si ce texte était impératif. Après avoir longtemps jugé l'article 619 comme un texte supplétif, la Cour de cassation le considère maintenant comme un texte d'ordre public (*V. Cass. 3e civ., 7 mars 2007, n° 06-12.568 : JurisData n° 2007-037924 ; Bull. civ. 2007, III, n° 36 ; Bull. inf. C. cass. 1er juill. 2007, n° 664, n° 1440 ; D. 2007, p. 2084, note F. Julienne ; AJDI 2007, p. 499, obs. Y. Rouquet ; JCP G 2007, act. 300 ; Procédures 2007, comm. 145, obs. J. Junillon ; JCP G 2007, I, 1997, obs. H. Périnet-Marquet ; JCP N 2007, 1219, obs. H. Hovasse*), cassant dans un arrêt de principe par une brève formule ("vu l'article 619 du Code civil, attendu que l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans") un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 17 novembre 2005 qui avait admis que des conventions aient pu "déroger à la règle instituée par l'article 619 du Code civil qui n'est pas d'ordre public".

24. - D'autres procédés d'abandon apparent du droit sont aussi en réalité des actes translatifs. Tel est le cas de la renonciation opérée par le propriétaire en vue de se décharger des impôts fonciers afférents à des immeubles improductifs (*V. CGI, art. 1401. - V. JCl. Civil, Code, Art. 713 ou Notarial Répertoire, V° Modes divers d'acquérir la propriété, fasc. 20*). L'abandon du droit de propriété opère transfert au profit de la commune. De même l'"abandon" de la mi-

toyenneté est un procédé de transfert du droit au bénéfice du voisin (*C. civ., art. 667. - V. JCl. Civil Code, Art. 653 à 662, fasc. 20 ou Notarial Répertoire, V° Servitudes, fasc. 31-2*).

25. - Même les "biens sans maître" au sens de l'article 713 du Code civil restent soumis à un droit de propriété. En effet le régime des biens sans maître est déterminé par les articles 539 et 713 du Code civil (*V. JCl. Civil Code, Art. 713 ou Notarial Répertoire, V° Modes divers d'acquérir la propriété, fasc. 20*). Il y a lieu de rappeler que "*Les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'État*" (*C. civ., art. 539*) tandis que "*Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés*" (*C. civ., art. 713*).

Dans ces conditions, existe-t-il véritablement des cas de perte, c'est-à-dire d'extinction proprement dite d'un droit ?

3° Les véritables cas d'extinction des droits

26. - Il est permis de citer la prescription extinctive, limitée aux droits de créance (*C. civ., art. 2219*) et aux servitudes (*C. civ., art. 706*). Cependant, en ce qui concerne les droits réels, il y a des cas d'"abandon". En effet, le propriétaire d'une chose a la faculté d'abdiquer son droit. C'est d'ailleurs une illustration de l'*abusus* du propriétaire. "Il s'agit non pas de la destruction matérielle de la chose ni de son aliénation, mais de sa disparition juridique du patrimoine du titulaire du droit" (*Ch. Larroumet, op. cit., n° 259*). Les biens ainsi abandonnés sont couramment qualifiés *res derelictae*, et l'abandon du droit de propriété est le déguerpissement ou *derelictio*. L'abandon, c'est-à-dire la volonté de renoncer à tout droit sur la chose, soulève quelques difficultés de preuve.

La méthode la plus simple consiste à détruire le bien sur lequel porte le droit. Si la destruction d'un meuble peut être totale, elle est généralement partielle en matière immobilière, du fait de la subsistance des sols, notamment en cas d'incendie. Si la destruction est accidentelle, une indemnité remplace souvent l'objet détruit (indemnité d'assurance, indemnité en matière d'immeubles sinistrés par fait de guerre). La règle de la subrogation réelle opère alors transfert des droits antérieurs sur l'indemnité.

Bibliographie

Ch. Atias

Droit civil, Les biens : Litec, 10e éd. 2009

J.-L. Aubert

Droit de la gestion de l'immeuble : Dalloz Action, Dalloz 2000

Aubry et Rau

Cours de droit civil français : Librairies techniques, 7e éd., t. II, par Esmein et Ponsard

J.-F. Barbiéri

Perpétuité et perpétuation dans la théorie des droits réels : Thèse Toulouse 1977

J.-L. Bergel, M. Bruschi et S. Cimamonti

Traité de droit civil, Les biens, ss dir. J. Ghestin, Les biens, Paris : LGDJ, 2e éd. 2010

J.-L. Bergel

Le droit des biens : Coll. Que sais-je ? PUF, 3e éd. 1996
La propriété, Coll. Connaissance du droit : Dalloz 1997

J.-L. Bergel et G. Cimamonti

Traité de droit civil, Les biens : LGDJ 2000

J.-L. Bergel

: Lamy Droit immobilier 2010

P. Berlioz

La notion de bien : thèse Paris I, 2006

Beudant et Lerebours-Pigeonnière

Traité de droit civil, 2e éd., t. VI bis, par Rodière

Y. Buffelan-Lanore et V. Larribau-Terneyre

Droit civil : introduction, biens, personnes, famille : Sirey 2009

J. Carbonnier

Droit civil, t. III, Les biens, Monnaie, Immeubles, Meubles : Thémis, PUF, 19e éd. 2000

Droit civil, les biens, les obligations : Coll. Quadrige, PUF 2004

Ch. Caron et H. Lécuyer

Le droit des biens : Coll. Connaissance du droit, Dalloz 2002

F. Chabas et F. Gianviti

Biens : droit de propriété et ses démembrements, t. II, vol. II : coll. Leçons de droit civil par H., L. et J. Mazeaud : Montchrestien, 8e éd. 1994

A. Chamoulaud-Trapiers

Droit des biens : éd. Lexifac 2e éd

Chauffardel

Le problème de la perpétuité de la propriété : Thèse Aix 1933

J.-P. Chazal et S. Vicente

Le transfert de propriété par l'effet des obligations dans le Code civil : RTD civ. 2000, p. 477

G. Cornu

Droit civil, les biens : Précis Domat, Montchrestien, 13e éd. 2007

P. Courbe

Droit civil, Les biens : Mémentos Dalloz, 5e éd. 2009

S. Druffin-Bricca

L'essentiel du droit des biens, Les Carrés : Gualino Éditeur, 5e éd

S. Druffin-Bricca et L.-C. Henry

Droit des biens : Gualino Éditeur, 3e éd. 2009

V. Gomez-Bassac

Les personnes, la famille, les biens, Coll. LMD Fiches & QCM : éd. Sup'Foucher 2010

J. Granotier

Le transfert de propriété des valeurs mobilières : thèse Paris 2010

J.-L. Halperin

Histoire du droit des biens : Economica 2008

P. Jourdain

Droit civil, Les biens : Dalloz Référence 1995

de Juglart et Piedelièvre

Cours de droit civil, Biens, Obligations : Montchrestien, t. I, 2e vol., 13e éd. 1992

G. Lambert et G. Barberoux

Cours de droit civil, L. II, t. I, Droit du patrimoine : Librairie de l'Université, 1977

Ch. Larroumet

Droit civil, t. II, Les biens, droits réels principaux : Economica, 5e éd. 2006

J. Lefebvre

Leçons de droit des biens : Ellipses 2009

Ph. Malaurie et L. Aynès

Cours de droit civil, Les biens, la publicité foncière : Cujas, 4e éd. 1998

Les biens : Defrénois, 4e éd. 2010

G. Marty et P. Raynaud

par P. Jourdain, *Droit civil, Les biens, t. II, 2e vol.* : Dalloz 1995

G. Mémeteau

Droit des biens : Paradigme, 4e éd. 2009

A.-M. Patault

Introduction historique au droit des biens : coll. Droit fondamental, PUF 1989

H. Périnet-Marquet

Propositions de l'association Henri Capitant pour une réforme du droit des biens : Litec 2009

A. Piedelièvre

Droit des biens : éd. Masson 1997

Planiol et Ripert

Traité pratique de droit civil français, 2e éd., t. III, Les biens, par Picard

J.-B.-V. Proudhon

Traité des droits d'usufruit, d'usage et d'habitation : Dijon, 1823-1827

N. Reboul-Maupin

Droit des biens, coll. *HyperCours* : Dalloz, 3e éd. 2010

Ripert et Boulanger

Traité élémentaire de droit civil (de Planiol), 4e éd., t. II

S. Schiller

Droit des biens : Dalloz, 4e éd. 2009

J.-B. Seube

Droit des biens, coll. *Objectif droit* : Litec, 5e éd. 2010

Ph. Simler

Les biens : Presses universitaires de Grenoble, 3e éd. 2006

Ph. Simler et M. Storck

Droit des biens, coll. *Dalloz TD* : Dalloz, 1994

Ph. Simler et F. Terré

Droit civil, Les biens : Précis Dalloz, 8e éd. 2010

Y. Strickler

Les biens, coll. *Thémis* : PUF 2006

M. Troplong

De la propriété d'après le Code civil : 1848

M. Villey

Les biens et les choses, *Archives de philosophie du droit* : Sirey, t. 24, 1979

P. Voirin et G. Goubeaux

Droit civil, t. I, personnes, famille, personnes protégées, biens, obligations, sûretés : LGDJ, 32e éd. 2009

F. Zenati-Castaing et Th. Revet

Droit civil, Les biens, coll. *Droit fondamental* : PUF, 3e éd. 2008

F. Zenati-Castaing et S. Fournier

Essai d'une théorie unitaire de la prescription : RTD civ. 1996, p. 339

F. Zenati-Castaing

Pour une rénovation de la théorie de la propriété : RTD civ. 1993, p. 305.

L'évolution contemporaine du droit des biens, Troisièmes journées René Savatier : PUF 1991, rapp. Patault, Zenati, Moreau, Tomasin, Peyret, Lachaume, Sablière, Mousseron, Catala. - ADEF, Un droit inviolable et sacré, la propriété : Paris 1989