



**HAL**  
open science

## Le volume immobilier

Marie Gaëlle Desvaux de Marigny

► **To cite this version:**

Marie Gaëlle Desvaux de Marigny. Le volume immobilier. Droit. Université de la Réunion, 2020. Français. NNT : 2020LARE0039 . tel-03142091

**HAL Id: tel-03142091**

**<https://theses.hal.science/tel-03142091v1>**

Submitted on 15 Feb 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**UNIVERSITÉ DE LA RÉUNION**  
*École Doctorale « Sciences Humaines et Sociales » - ED 541*  
*(Centre de Recherche Juridique)*

**THÈSE**

Pour obtenir le grade de  
**DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE LA RÉUNION**  
**Droit – Économie – Gestion**

*Discipline : Droit privé*

Présentée et soutenue publiquement par

**Marie Gaëlle DESVAUX DE MARIGNY**

Le 18 décembre 2020

**LE VOLUME IMMOBILIER**



Directeur de thèse

Monsieur **Pascal PUIG**, Professeur à l'Université de La Réunion - Doyen honoraire de la Faculté de droit et d'économie de La Réunion

JURY

Président :

Monsieur **Romain LOIR**, Maître de conférences à l'Université de La Réunion

Rapporteurs :

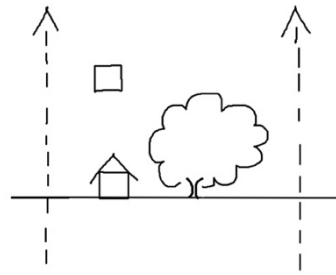
Madame **Anne PÉLISSIER**, Professeur à l'Université de Montpellier I

Monsieur **Hervé LÉCUYER**, Professeur à l'Université Paris 2 Panthéon-Assas

Assesseur :

Monsieur **Jean-Baptiste SEUBE**, Professeur à l'Université de La Réunion - Doyen honoraire de la Faculté de droit et d'économie de La Réunion





- *S'il vous plaît... dessine-moi un volume !*

- *Hein !*

- *Dessine-moi un volume...<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> V. l'extrait de l'œuvre qui en fut la source d'inspiration. « S'il vous plaît... dessine-moi un mouton ! Hein ! Dessine-moi un mouton... » : A. DE SAINT-EXUPÉRY, *Le petit prince*, France, Gallimard, 1946, p. 8. ♦ A. DE SAINT-EXUPÉRY, *The Little Prince*, Reynal & Hitchcock, New York, 1943, p. 8.



## ***Financement***

Cette thèse a reçu le soutien financier de la Région Réunion et de l'Union Européenne (Fonds Européen de Développement Régional - FEDER) dans le cadre du Programme Opérationnel de Coopération Territoriale.

## ***Avertissement***

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

## **Remerciements**

*À la curiosité, la créativité, la détermination et l'audace.*

Je tiens à remercier mon directeur de thèse, Monsieur le professeur Pascal PUIG. Votre esprit, votre perspicacité et vos conseils ont été une source de motivation et d'inspiration qui m'a permis de me dépasser, et d'explorer les limites de ma créativité. Je vous remercie de votre bienveillance et de vos encouragements.

Je remercie chaleureusement mon parrain, Yves MOATTY, magistrat honoraire, autrefois vice-président au tribunal de grande instance de Saint-Denis de La Réunion, et son épouse Marie-Céline MOATTY, grâce auxquels j'ai pu entamer cette belle aventure universitaire à l'île de La Réunion.

Je remercie également la Région Réunion et l'Union Européenne (Fonds Européen de Développement Régional - FEDER) pour le soutien financier reçu dans le cadre du Programme Opérationnel de Coopération Territoriale qui m'a permis de mener à bien et à terme cette thèse de doctorat en Droit.

Je tiens également à remercier Marie Michelle Carla ODDOZ qui m'a fait l'amitié de m'aider de l'Île de La Réunion.

Je ne peux terminer sans remercier de tout cœur ma famille. Ma maman Marie Roseline DESVAUX DE MARIGNY. Mes petites sœurs Marie Aurore DESVAUX DE MARIGNY GUNASEKARAN (son fils Dharma Bruce GUNASEKARAN et son époux Manoj GUNASEKARAN) et Maria Christie DESVAUX DE MARIGNY, et mon petit frère Joseph Guillaume Grégory DESVAUX DE MARIGNY. Ma tante Marie Jeannine CAMANGUE et ma grand-mère Marie Jeannette CAMANGUE (âgée de 101 ans). Je vous aime.

*À ma grand-tante Léa CAMANGUE (101 ans)*

*À mon papa Marie Joseph Roger DESVAUX DE MARIGNY...*



# SOMMAIRE

## **Partie I. LA NATURE DU VOLUME**

### Titre I. UN BIEN

- Chapitre I. Une chose individualisable
- Chapitre II. Une chose appropriable

### Titre II. UN IMMEUBLE

- Chapitre I. Immeuble contre-nature
- Chapitre II. Immeuble par nature

## **Partie II. LE REGIME DU VOLUME**

### Titre I. LA CONSTITUTION DU VOLUME

- Chapitre I. Division de la propriété
- Chapitre II. Division en propriété

### Titre II. LA PROPRIETE DU VOLUME

- Chapitre I. Vers un droit d'accession artificielle propre au volume
- Chapitre II. Vers un droit d'accession naturelle propre au volume

## Liste des abréviations

<i>A posteriori</i>	En s'appuyant sur l'expérience, sur les faits constatés
<i>A priori</i>	Au premier abord
Adm.	Administratif
<i>AJDI</i>	Actualité juridique Droit immobilier (Dalloz)
Al.	Alinéa
Art.	Article
Ass.	Assemblée
Ass. plén.	Arrêt de l'assemblée plénière de la Cour de cassation
<i>Bull. civ.</i>	Bulletin des arrêts des chambres civiles de la Cour de cassation
<i>c/</i>	Contre
CA	Arrêt d'une cour d'appel
Cass.	Arrêt de la Cour de cassation
C. assur.	Code des assurances Dalloz
CCH	Code de la construction et de l'habitation Dalloz
C. civ.	Code civil Dalloz
C. copr.	Code de la copropriété Dalloz
CE	Arrêt du Conseil d'État
CEDH	Arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme
C. for	Code forestier
CGI	Code général des impôts Dalloz
ch.	Chambre
chap.	Chapitre
Ch. mixte	Arrêt d'une chambre mixte de la Cour de cassation
Ch. réun.	Arrêt des chambres réunies de la Cour de cassation
<i>Chron.</i>	Chronique
Civ.	Arrêt d'une chambre civile de la Cour de cassation
C. Nap.	Code Napoléon
Com.	Arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation
<i>Comm.</i>	Commentaire
Comp.	Comparez

<i>Concl.</i>	Conclusions
conf.	Solution conforme
Cons. const.	Conseil constitutionnel
<i>Contra.</i>	Solution contraire
Conv. EDH	Convention européenne des droits de l'homme
C. pén.	Code pénal Dalloz
C. urb.	Code de l'urbanisme Dalloz
<i>D.</i>	Recueil Dalloz
Décis.	Décision
Décr.	Décret
<i>De facto</i>	De fait ; dans les faits ; selon les faits
<i>De jure</i>	De droit ; selon le droit
<i>De lege ferenda</i>	Ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose
<i>De lege lata</i>	Ainsi qu'en dispose la loi ; selon la loi en vigueur
<i>Defrénois</i>	Répertoire du notariat Defrénois
Dir.	Directive
<i>Doctr.</i>	Doctrine
<i>Dr. et patr.</i>	Droit et patrimoine
éd.	Édition ou nom de l'éditeur
EDDV	État descriptif de division en volumes
<i>eo ipso</i>	Par soi-même ; lui-même
Ex.	Exemple
<i>Ex infra</i>	Comme il résulte de ce qui est dit plus loin
<i>Ex supra</i>	Comme il résulte de ce qui est dit ci-dessus
Gaz. Pal.	Gazette du Palais
<i>ibid.</i>	Au même endroit
<i>idem</i>	Voyez la même chose
<i>In concreto</i>	Concrètement
<i>In fine</i>	À la fin ; en dernier ; finalement ; en conclusion
<i>In limine</i>	Au début
<i>infra.</i>	Ci-dessous
<i>Ipso facto.</i>	Par le fait même

JCI. Administratif	JurisClasseur Administratif
JCI. Alsace-Moselle	JurisClasseur Alsace-Moselle
JCI. Bail à Loyer	JurisClasseur Bail à Loyer
JCI. Civil Annexes	JurisClasseur Civil Annexes
JCI. Civil Code	JurisClasseur Code civil
JCI. Construction-Urbanisme	JurisClasseur Construction-Urbanisme
JCI. Copropriété	JurisClasseur Copropriété
JCI. Enregistrement Traité	JurisClasseur Enregistrement Traité
JCI. Notarial Répertoire	JurisClasseur Notarial Répertoire
JCI. Propriétés publiques	JurisClasseur Propriétés publiques
JCI. Roulois	JurisClasseur Roulois
JCI. Rural	JurisClasseur Rural
JCI. Voies d'exécution	JurisClasseur Voies d'exécution
<i>JCP</i>	JurisClasseur périodique (Semaine juridique)
JCP A	La semaine juridique Administrations et collectivités territoriales
JCP G	La semaine juridique Édition générale
JCP N	La semaine juridique Notariale et immobilière
JO	Journal officiel
L.	Loi
Le Lamy Droit immobilier	Le Lamy Droit immobilier
<i>Loyers et copr.</i>	Loyers et copropriété
LPA	Les Petites Affiches
n°	Numéro
<i>obs.</i>	Observations
<i>Op. cit.</i>	Qui renvoie à l'œuvre déjà citée
Ord.	Ordonnance
p.	Page
préc.	Précité
<i>Quid</i>	Qu'en est-il de ?
R.	Rapport annuel de la Cour de cassation
rapp.	Rapport

RD imm.	Revue de droit immobilier (Dalloz)
Rép.	Réponse
Rép. civ.	Répertoire de droit civil Dalloz
Rép. com.	Répertoire de droit commercial Dalloz
Rép. min.	Réponse ministérielle
Req.	Arrêt de la chambre des requêtes de la Cour de cassation
<i>RTD civ.</i>	Revue trimestrielle de droit civil (Dalloz)
<i>RTD com.</i>	Revue trimestrielle de droit commercial (Dalloz)
S.	Recueil Sirey
s.	Et suivants
Sect.	Section
<i>Somm.</i>	Sommaires
<i>Sponte sua</i>	Spontanément
<i>supra.</i>	Ci-dessus
t.	Tome
TA	Jugement d'un tribunal administratif
TGI	Jugement d'un tribunal de grande instance
TI	Jugement d'un tribunal d'instance
V.	Voyez
v°	Voyez le mot ou les mots

*Tout est possible [...].*

SAINT LUC

# INTRODUCTION

« On pourra, si des lois ne s’y opposent pas, acquérir l’habitude de traiter l’espace comme une sorte de chose susceptible d’être appropriée et vendue « au cubage », étant individualisée sur une figure de géométrie cotée ou descriptive établie à partir du sol. Cette individualisation de l’espace permettrait ainsi de l’assimiler à un corps certain. [...] Une telle évolution n’a rien d’impossible. »

R. SAVATIER

*(Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels, RTD civ. 1958. 1, p. 8, n° 8 bis.)*

SOMMAIRE : Entre énigme et évidence. — Étymologie. — *In limine*. — La définition du volume. — Délimitation du sujet. — Historique. — La définition de la division en volumes. — La définition de l'ensemble immobilier complexe. — Illustrations. — Intérêt du volume immobilier. — En droit comparé. — Objectif de la recherche. — Problématique. — Démarche. — Modes de raisonnement. — Intérêt de la recherche. — Difficultés. — Le volume, solution ou conséquence ? — Le volume et le droit. — Le volume et rien que le volume ! — *In fine*.

1. — « Mot terrible » disait PROUDHON<sup>2</sup> de la propriété, « par les nombreuses acceptions que notre langue lui attribue, les équivoques qu'il permet, les amphigouris qu'il tolère »<sup>3</sup>, comme pour faire assavoir<sup>4</sup> l'étendue du labeur qu'il lui fallut pour la cerner. Le volume immobilier éveille curieusement les mêmes pensées.

2. — **Entre énigme et évidence.** — La notion de volume<sup>5</sup> provoque chez le juriste des sentiments contradictoires<sup>6</sup>. Elle est à la fois une énigme et une évidence.

---

<sup>2</sup> PROUDHON Pierre-Joseph (1809-1865) est un éminent « *théoricien politique* » français du XIX<sup>e</sup> siècle, « *père du socialisme. Français, auteur du système mutualiste* », dont nul étudiant ou praticien du droit n'ignore l'existence. V. dans ce sens le site *IdRef* (Identifiants et Référentiels pour l'enseignement Supérieur et la Recherche), v<sup>o</sup> *Proudhon Pierre-Joseph (1809-1865)* : <https://www.idref.fr/027083772>.

<sup>3</sup> P.-J. PROUDHON, *Œuvre posthumes de P.-J. Proudhon. Théorie de la propriété*, t. II, Paris, Librairie Internationale, 1866, p. 2.

<sup>4</sup> Le verbe *assavoir* est un verbe défectif qui signifie « faire connaître », usité seulement à l'infinitif avec le verbe *faire* (<https://www.espacefrancais.com/les-verbess-defectifs/>). ♦ CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v<sup>o</sup> *assavoir*.

<sup>5</sup> La notion de *volume immobilier*, aussi appelée *volume*, est une notion que l'on retrouve de manière récurrente en jurisprudence et en doctrine.

V. en jurisprudence : CA Nouméa, 1<sup>er</sup> mars 2018, n<sup>o</sup> 16/00086. ♦ CA Nouméa, 14 décembre 2017, n<sup>o</sup> 16/00107. ♦ CA Poitiers, 13 novembre 2015, n<sup>o</sup> 14/02132. ♦ CA Nîmes 16 mars 2005, n<sup>o</sup> 14/00009. ♦ CA Paris, 27 février 2014, n<sup>o</sup> 12/21205. ♦ CA Versailles, 11 juillet 2013, n<sup>o</sup> 13/00939. ♦ CA Versailles, 25 octobre 2012, n<sup>o</sup> 11/01765. ♦ CA Paris, 13 septembre 2012, n<sup>o</sup> 11/17462. ♦ CA Angers, 3 avril 2012, n<sup>o</sup> 11/00137. ♦ CA d'Aix-en-Provence, 24 juin 2011, n<sup>o</sup> 09/18348. ♦ CA Rennes, 18 juin 2009, n<sup>o</sup> 07/07194.

V. en doctrine : W. DROSS, *Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2019, n<sup>o</sup> 19. ♦ B. STEMMER et H. PERINET-MARQUET, *Fasc. 640 : BAIL D'HABITATION. – Règles particulières à certains baux. – Bail à construction*, JCI. Bail à loyer, 2010, n<sup>o</sup> 37. ♦ M. SALUDEN, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 51 : COPROPRIÉTÉ. – Travaux et transformations. – Transformations*, JCI. Civil Code, 2015, n<sup>o</sup> 81. ♦ S. LAMY-WILLING, *Urbanisme - Le permis de construire : délimitation du terrain d'assiette et critères de divisibilité - Étude par Sébastien LAMY-WILLING*, Construction - Urbanisme n<sup>o</sup> 10, Octobre 2018, étude 10, 2018, n<sup>o</sup> 7. ♦ D. RICHARD, *Construction - Les nouvelles servitudes du Code des transports ou la distinction entre sujétion et propriété revisitée par le concept de volume immobilier - Étude par David RICHARD*, Construction - Urbanisme n<sup>o</sup> 1, Janvier 2017, étude 1. ♦ C. GIVERDON, *Gestion des*



Énigme. Le volume n'est point de ces choses que les rédacteurs du Code civil<sup>7</sup> considéraient comme allant de soi, dans les travaux préparatoires de 1804, et dont la « définition s'entend assez d'elle-même et n'a pas besoin d'être expliquée »<sup>8</sup>.

Évidence. Tous, à l'exception de quelques rares isolés<sup>9</sup>, considèrent malgré tout volontiers que le volume est un immeuble par nature<sup>10</sup>, sans que la preuve en soit à proprement parler faite.

---

*ouvrages immobiliers complexes et adaptation du statut de la copropriété*, RD imm. 1999, p. 558, n° 3.

<sup>6</sup> La notion de volume s'entend différemment dans les domaines voisins. ♦ V. dans ce sens CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° *volume*.

- 1° Dans l'antiquité égyptienne, le volume définit un « ensemble de feuilles manuscrites collées côte à côte et enroulées autour d'un bâtonnet ».
- 2° En chimie et physique, le volume « est envisagé comme un rapport physique caractérisant un corps, et que l'on peut déterminer en divisant son poids par sa densité ».
- 3° En acoustique musicale, le volume désigne une « force, intensité d'un son, d'un ensemble de sons ».
- 4° En géométrie, le volume désigne, tantôt une « figure à trois dimensions, délimitée par plusieurs faces jointives », tantôt la « mesure de cette figure, calculée selon certaines formules mathématiques ».
- 5° Aux beaux-arts, le volume désigne un « corps, objet appréhendé dans es trois dimensions ; représentation qui en est faite, par des procédés graphiques ou plastiques ; impression de relief, de masse, de profondeur qui en résulte ».
- 6° En informatique, le volume définit un « encombrement, place de mémoire prise par un programme, un fichier ».

<sup>7</sup> Les rédacteurs du Code civil sont François Denis TRONCHET (1726 – 1806), Jean Etienne Marie PORTALIS (1745 – 1807), Jacques MALEVILLE (1741 – 1824), et Félix-Julien-Jean, Comte BIGOT DE PREAMENEU (1747 – 1825).

<sup>8</sup> LES DIVERS ORATEURS DU CONSEIL D'ÉTAT ET DU TRIBUNAT, *Recueil complet des discours prononcés lors de la présentation du Code civil*, t. I, Discours, Paris, Firmin Didot frères, 1850, 279, n°s 524 et 528.

<sup>9</sup> J.-P. MARTY, *La dissociation juridique de l'immeuble, contribution à l'étude du droit de superficie*, préf. P. Hébraud, LGDJ, coll. « Droit privé », n° 152, 1979. ♦ Th. LAMARCHE, *L'accession différée : une nouvelle approche des grandes classifications*, RTD civ. 2006, p. 1, n° 21. ♦ D. TOMASIN, *Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges*, D. 1992, p. 277, I, A.

<sup>10</sup> V. en ce sens la COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1 – *Sur la division*, qui souligne que le « volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction ».

V. également l'article 527 de l'avant-projet de réforme du droit des biens qui dispose que « 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 » : ASSOCIATION HENRI CAPITANT

Qu'est-ce que le volume au juste ?

**3. — Étymologie.** — L'étymologie du mot « volume » vient du latin *vōlūmen* qui signifie aussi bien « chose enroulée ; rouleau d'un manuscrit, manuscrit, volume, livre, ouvrage », que « partie d'un ouvrage, tome, volume », « enroulement ; replis d'un serpent ; tourbillon de fumée ; courbure circulaire ; mouvement circulaire, révolution des astres », ou « révolution, vicissitude »<sup>11</sup>.

Le latin *vōlūmen* vient lui-même du latin *volvo* qui s'apprécie au sens propre et au sens figuré. Au sens propre, il signifie « rouler », « faire rouler », « former en roulant », « faire rouler à terre des ennemis », « faire rouler un manuscrit autour de son bâton », « projeter en tourbillon, exhiler », « faire aller et venir », et « se rouler, se vautrer ». Au sens figuré, il signifie « rouler, remuer dans son cœur les flots amers des soucis », « fait rouler, déroule les mois », « dérouler une période », et « rouler dans son esprit, méditer »<sup>12</sup>.

La sémantique, aussi riche soit-elle, est à des années lumières de la notion de volume en droit des biens, et plus généralement en droit privé.

**4. — In limine.** — Il faut bien l'avouer, la première impression qu'a le juriste du volume est assez confuse. Il s'agit d'un « cube d'air »<sup>13</sup>, disent les uns. C'est du

---

DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

V. enfin, dans la même ligne de pensée, la doctrine majoritaire : B. GRIMONPREZ, *v° Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANAS, *Environnement - Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, JCP N 2009, n° 40, 1275, n° 30.

<sup>11</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *vōlūmen*, p. 1692.

<sup>12</sup> *Ibid.*, v° *volvo*, p. 1694.

<sup>13</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ Ph. MALAURIE et L. AYNES, *Droit civil, Les biens*, 7e éd., Defrénois, 2015, n° 144. ♦ M.-J. AGLAE, *Division en volumes et propriété privée sur le domaine public*, RD imm. 1993, p. 313, v° *Les transformations du droit de superficie*. ♦ P. SIMLER, *Création de l'ouvrage immobilier complexe et droit de propriété*, RD imm. 1999, p. 489, II,

« vide », disent les autres. Il est un « vide abstrait »<sup>14</sup>, un « espace immatériel »<sup>15</sup>, un « volume d'espace »<sup>16</sup>, un « lot »<sup>17</sup>, un « droit »<sup>18</sup>... La cacophonie est telle qu'on ne sait plus à quel saint se vouer. La seule certitude, c'est que le volume ne laisse point indifférent, même s'il rechigne à se laisser apprivoiser.

**5. — La définition du volume.** — À bien chercher, on finit par trouver en doctrine une double définition du volume. La première le définit au sens large. La seconde, au sens strict.

1° Le volume, au sens *lato sensu* du terme<sup>19</sup>, désigne « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. »<sup>20</sup> Il se réfère à l'ensemble que forme le « dessus » et le « dessous » du sol que caractérise l'article

---

2°. ♦ D. TOMASIN, *Chapitre 112 - Notion de lot*, Dalloz action La copropriété, 2019 2018, n° 112.131. ♦ C. SAINT-ALARY-HOUIN, *Dossier 290 - Droit de superficie. Œuvre collective sous la direction de Philippe Malinvaud*, Dalloz Action Droit de la construction, 2019 2018, n° 290.41. ♦ D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 4, n° 10.

<sup>14</sup> V. dans ce sens : F. COHET, *op. cit.*, n° 144. ♦ D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 4, n° 11. ♦ R. SAINT ALARY et C. SAINT ALARY HOUIN, v° *Superficie* n° 9. - *Droit de la Construction*, 3e éd., p. 19 et 20.

V. dans le sens contraire, « Or, s'il peut s'agir d'un volume vide, il ne s'agira pas d'un vide abstrait » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 5, n°s 12 et 13.

<sup>15</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 144. ♦ D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 3, n° 3. ♦ J.-P. BERTREL, *Les ensembles immobiliers complexes*, Droit et patrimoine, 1994, n° 737 et s. ♦ J.-P. BERTREL, *L'accession artificielle immobilière. Contribution à la définition de la nature du droit de superficie*, RTD civ. 1994, p. 737, p. 44 et s.

<sup>16</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 144. ♦ J.-P. BERTREL, *op. cit.* ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55, p. 18. ♦ D. SIZAIRE, *op. cit.*, n° 11, p. 4.

<sup>17</sup> D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 3, n° 4.

<sup>18</sup> V. dans ce sens, « un « volume d'espace », tant que la construction n'a pas été édifiée, n'est qu'un simple droit de construire sur le sol d'autrui » : *Ibid.*, p. 4, n° 11. ♦ J.-P. BERTREL, *op. cit.*, n° 737 et s. ♦ J.-P. BERTREL, *op. cit.*, p. 44 et s.

<sup>19</sup> L'expression latine *lato sensu* signifie « au sens large ».

<sup>20</sup> P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

552, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil<sup>21</sup>. Il trouve écho dans la maxime latine *a caelo usque ad centrum*<sup>22</sup>, qui elle-même rappelle la formule de Cynus de Pistole du XIV<sup>e</sup> siècle *cujus est solum, ejus est ad caelum usque ad inferos*<sup>23</sup>.

2° Le volume, *stricto sensu*<sup>24</sup>, désigne « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. »<sup>25</sup> Contrairement à la première définition, il ne se réfère qu'à une partie du « dessus » et « dessous » du sol *ex supra*<sup>26</sup>.

La seconde approche, puisque plus précise, sera le point de départ de la recherche. On s'accordera donc sur ce point : le volume est *de facto*<sup>27</sup> un espace<sup>28</sup>.

**6. — Délimitation du sujet.** — L'objet de la thèse de doctorat n'est point la matière. Il n'est question ni du bâti, ni de toutes autres constructions, plantations, ou

---

<sup>21</sup> L'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. » L'article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>22</sup> L'adage latin *a caelo usque ad centrum* signifie « du ciel au centre (de la Terre) ».

<sup>23</sup> La formule latine *cujus est solum, ejus est ad caelum usque ad inferos* signifie « celui qui a le sol a la propriété jusqu'au ciel et jusqu'aux enfers » : J.-Ph. LEVY et A. CASTALDO, *Histoire du droit civil*, Dalloz, 2e éd., 2010, n° 327. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 25.

<sup>24</sup> L'expression latine *stricto sensu* signifie « au sens strict ».

<sup>25</sup> P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

<sup>26</sup> L'expression latine *ex supra* signifie « Comme il résulte de ce qui a été dit ci-dessus ».

<sup>27</sup> L'expression latine *de facto* signifie « de fait ; dans les faits ».

<sup>28</sup> V. dans ce sens : R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958. ♦ R. SAVATIER, *Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui*, t. II, n°s 41 et s, Paris, Dalloz, 1959. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ R. SAVATIER, *La propriété des volumes dans l'espace et la technique des grands ensembles immobiliers*, D. 1976, chron. XVIII, p. 103. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

ouvrages que vise l'article 553 du Code civil<sup>29</sup>. De côté, le « volume bâti » ou le « volume construit ». On ne s'intéressera qu'au volume pur. Le volume lui-même. Le volume sans matière. L'objectif est de ne point se laisser distraire, pour faire apparoir<sup>30</sup> l'essentiel. Le volume dans son plus simple appareil. Le volume nu.

7. — **Historique.** — Afin d'en mieux comprendre les tenants et les aboutissants, il est à propos de remonter aux origines de l'apparition du volume en droit privé, et plus particulièrement en droit des biens.

Le volume est une création de la pratique notariale du début de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle<sup>31</sup>. Il ne figure ni dans le Code civil, d'ailleurs il n'y a jamais figuré, ni dans les cinquante livres du Digeste ou des Pandectes de l'Empereur Justinien du VI<sup>e</sup> siècle, *Digestorum seu Pandectarum libri quinquaginta*<sup>32</sup>.

À en croire l'avant-projet de réforme du droit des biens, soumis au ministère de la justice fin octobre 2008, présenté à l'initiative de l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française, sous la direction du professeur Hugues Périnet-Marquet, le volume a pourtant sa place au côté du fonds de terre et du bâtiment dans le Chapitre 1<sup>er</sup> « Des immeubles », Titre 1<sup>er</sup> « De la distinction des biens », du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

---

<sup>29</sup> L'article 553 du Code civil dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. » L'article 553 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>30</sup> Le verbe *apparoir* est un verbe défectif qui signifie « Être apparent, évident, manifeste », usité seulement à l'infinitif avec le verbe *faire* et au présent de l'indicatif à la troisième personne du singulier (<https://www.espacefrancais.com/les-verbess-defectifs/>). ♦ « (Faire) apparaître, (faire) preuve de... » : CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v<sup>o</sup> *apparoir*.

<sup>31</sup> D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 2, n<sup>o</sup> 2. ♦ J. LAFOND, *Volumes et copropriété - Étude rédigée par Jacques Lafond*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n<sup>o</sup> 37, 14 Septembre 2007, 1246, n<sup>o</sup> 3.

<sup>32</sup> M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du Digeste ou des Pandectes de l'Empereur Justinien*, t. VI, 1803. ♦ *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. VI, Metz et Paris, Behmer et Lamort, Rondonneau, 1804. ♦ M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, Metz et Paris, 1803. ♦ M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du Digeste ou des Pandectes de l'Empereur Justinien*, t. VII, Metz et Paris, Behmer et Lamort, Rondonneau, 1805.

Le volume fit son apparition en France dans un contexte de densification urbaine. La raréfaction des terres dans les villes et cités fit poindre, tant en droit, qu'en économie politique et en fiscalité, une volonté d'y remédier, ou du moins, d'en apaiser les maux. On sollicita les bâtisseurs et ingénieurs pour développer des techniques savantes et modernes, afin de valoriser au maximum l'espace constructible. La richesse foncière horizontale s'étant tarie, c'est vers la verticale que se rabattirent les convoitises. L'espace devint objet de désir.

Ce n'est point de la conquête des astres dont il est question<sup>33</sup>, mais de celle d'un espace plus proche de nous. L'espace des vies humaines. L'espace que remplissent nos maisons et gratte-ciels. L'espace qui surplomb et enrobe nos terres.

Or, le droit n'a point pris l'habitude de traiter l'espace comme une chose susceptible d'appropriation individuelle, comme un bien. Si l'on s'en tient aux dispositions du Code civil, seule la matière trouva grâce aux yeux du législateur de 1804<sup>34</sup>. Les articles 552, 553, et bien d'autres du Code civil en attestent. La propriété foncière est synonyme de matérialité.

Les romains eux-mêmes, avec la maxime *superficies solo cedit*<sup>35</sup>, ne vouaient-ils point un culte à la *Terre* qui, depuis le monde antique, s'impose comme la « mère et nourricière des hommes, principe de la vie, en attendant d'en être le tombeau »<sup>36</sup> ?

Si *in illo tempore*<sup>37</sup>, nul ne prit conscience que le sol sans espace n'est, *ipso facto*, qu'une chose stérile, il en fut autrement de la doctrine du XX<sup>e</sup> siècle.

Le Professeur René SAVATIER<sup>38</sup>, dans sa chronique « La propriété de l'espace », l'avait bien compris et s'attela à éveiller la curiosité de ses confrères et

---

<sup>33</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.*, p. 213, I.

<sup>34</sup> Cette matière se réfère, tant aux « constructions, plantations et ouvrages », qu'à la consistance matérielle du sol terrestre lui-même.

<sup>35</sup> La maxime latine *superficies solo cedit* signifie "La superficie cède au sol ».

<sup>36</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.*, p. 214, II.

<sup>37</sup> L'expression latine *in illo tempore* signifie « en ce temps-là ».

<sup>38</sup> SAVATIER René (1892 – 1984) est un juriste français qui marqua le droit du XX<sup>e</sup> siècle, notamment par ses travaux avant-gardistes sur le volume. Il fut professeur de droit civil de la faculté de droit et de sciences économiques de Poitiers de 1920 à 1963, et en fut doyen de 1955 à 1959. Il fut maire de Lésigny de 1929 à 1953, et fut membre correspondant de l'Académie des sciences morales et politiques en 1960. V. en ce sens le site *IdRef* (Identifiants et Référentiels pour l'Enseignement supérieur et la Recherche), v<sup>o</sup> *Savatier René (1892-1984)* : <https://www.idref.fr/034324003>.

contemporains à l'appel de la « troisième dimension d'Euclide »<sup>39</sup> : « Idéalement mince, [le sol] n'est ainsi pleinement utilisable par le droit que si l'on y joint un volume, puisque dans le monde, une surface ne peut servir qu'à porter ou à soutenir un volume »<sup>40</sup>.

Les notaires l'avaient auparavant devancé, dans la notoire opération de l'ensemble immobilier complexe du quartier de La Défense à Paris<sup>41</sup>, qui s'impose, encore à nos jours, comme l'illustration la plus probante de la division en volumes.

L'idée motrice est de découper l'espace situé au-dessus et en dessous du sol pour en faire des biens à part entière, que l'on peut appeler *volumes*. La théorie du volume immobilier crée donc une rupture avec la maxime latine jalousement conservée en droit privé *accessorium sequitur principale*<sup>42</sup>.

Qu'entend-on par division en volumes ?

**8. — La définition de la division en volumes.** — Au sens de la doctrine, il s'agit d'une technique juridique qui consiste « à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme en dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant, respectivement, dans l'emprise de volumes définis géométriquement, en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des cotes, sans qu'il existe de parties communes entre ces différentes fractions. »<sup>43</sup>

---

<sup>39</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.*, p. 213, I.

<sup>40</sup> *Ibid.*, p. 213, I.

<sup>41</sup> B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 9. ♦ M.-J. AGLAE, *op. cit.* ♦ Ph. MALINVAUD, *Les ouvrages immobiliers complexes*, RD imm. 1999, p. 487. ♦ J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *103e Congrès des notaires de France. La division de l'immeuble -.- Audit des procédures de division conventionnelle : des techniques contrôlées à l'organisation conventionnelle de l'espace - Étude par Jean-Christophe Chaput et Stéphane Rochegude*, JCP N 2007, n° 18, p. 1167, n° 16. ♦ D. SIZAIRE, *DIVISION ET VOLUMES - Étude par Daniel Sizaire*, JCP N 1998, n° 11, p. 388, n° 20. ♦ G. ROULLEAU, *Des plus petites copropriétés aux très grands ensembles, les géomètres-experts formulent des propositions concrètes - Libres propos par Gérard Roulleau*, JCP N 2012, n° 29, 2012, act. 730, n° 5. ♦ Y. GAUDEMET, *Ouvrage immobilier complexe et domanialité publique*, RD imm. 1999, p. 507.

<sup>42</sup> La maxime latine *accessorium sequitur principale* signifie « l'accessoire suit le principal ».

<sup>43</sup> D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 2, n° 1. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p.449, n° 2258. ♦ FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, v° *Définition*.

*In solidum*<sup>44</sup>, qu'entend-on par ensemble immobilier complexe ?

**9. — La définition de l'ensemble immobilier complexe.** — Au premier abord, on peut synthétiser en disant qu'il s'agit d'un ouvrage « faisant l'objet d'une division en volumes et de superpositions »<sup>45</sup>. Bien qu'exacte, la définition mérite d'être approfondie.

Conformément à l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, on peut considérer qu'un ensemble immobilier complexe définit un ouvrage « comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. »<sup>46</sup>

Qu'en est-il dans les faits ?

*In concreto*<sup>47</sup>, il s'agit d'un ouvrage dans lequel vient s'imbriquer, se juxtaposer et se superposer, au-dessus comme au-dessous d'une seule et même dalle, plusieurs propriétés immobilières autonomes<sup>48</sup> et distinctes<sup>49</sup>, soumises à des affectations et des régimes juridiques hétérogènes, qui peut à titre d'exemple regrouper des lignes de chemins de fer, des voies de métro, des locaux d'habitation, des locaux de bureau et de commerce, des hôpitaux, des écoles, des galeries, des voiries, des garages, ou encore des parkings souterrains.

On est en présence d'une concentration d'activités et de vies humaines à la verticale, que l'on peut d'ailleurs envisager comme une *ville à la verticale*.

---

<sup>44</sup> L'expression latine *in solidum* signifie « solidairement ».

<sup>45</sup> Ph. MALINVAUD, *op. cit.*

<sup>46</sup> L'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a été modifié par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 – art. 6.

<sup>47</sup> L'expression latine *in concreto* signifie « Concrètement ».

<sup>48</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>49</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 2, n° 1.



**10. — Illustrations.** — On retrouve dans la *Ville Lumière*<sup>50</sup> plusieurs illustrations de la division en volumes, après celle du quartier de La Défense : la gare Montparnasse<sup>51</sup>, la Gare Saint-Lazare-Condorcet<sup>52</sup>, le secteur Beaugrenelle<sup>53</sup> et le quartier des Halles<sup>54</sup>.

Dans l’Océan Indien, l’île de La Réunion fait figure de pionnière en la matière. Elle est la première île à avoir eu recours à la division en volumes, notamment dans les opérations photovoltaïques<sup>55</sup>.

La Réunion fut toutefois rattrapée par l’île Maurice qui devint, en 2018, la première île de la région à consacrer la division en volumes dans son Code civil<sup>56</sup>. La législation mauricienne devance ainsi Madagascar, les Seychelles, les Comores, Mayotte, et La Réunion.

Quel est l’intérêt du volume immobilier ?

**11. — Intérêt du volume immobilier.** — La division en volumes présente des avantages notables sur le plan juridique, pratique et fiscal.

*Primo*, elle est une alternative à la rigidité du régime de la copropriété. Elle offre aux propriétaires une souplesse de gestion et une autonomie juridique appréciable

---

<sup>50</sup> Le surnom *Ville Lumière* fait référence à la ville de Paris.

<sup>51</sup> B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 9. ♦ M.-J. AGLAE, *op. cit.*

<sup>52</sup> Ch. LAPP, *La réalisation de l’ouvrage complexe. Maîtrise d’ouvrage ou maîtrise d’œuvre*, RD imm. 1999, p. 533, n° II.3.1.

<sup>53</sup> G. ROULLEAU, *op. cit.*, n° 5.

<sup>54</sup> *Ibid.*, n° 5.

<sup>55</sup> C. VIGNON-BARRAULT, *Antennes-relais, panneaux photovoltaïques, publicités lumineuses...*, AJDI 2015, p. 265, p. 265. ♦ Ph. MALINVAUD, *Photovoltaïque et responsabilité*, RD imm. 2010, p. 360, p. 360. ♦ H. PERINET-MARQUET, *Les techniques de montages d’un projet photovoltaïque*, RD imm. 2010, p. 352. ♦ P. DESSUET, *Bâtir un plan d’assurance pour couvrir les risques en matière de photovoltaïque*, RD imm. 2010, p. 472. ♦ J. DUVAL, *Fasc. 151 : Aspects juridiques du développement de projets d’installation photovoltaïques*, JCI. Construction - Urbanisme, 2010, n° 45 et ♦ B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *op. cit.*, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANAS, *op. cit.*, n° 30.

<sup>56</sup> V. dans ce sens THE CODE CIVIL MAURICIEN (AMENDMENT) BILL, (No. XIII of 2018), v° n° 2 « *Code civil Mauricien amended* ».

(absence de parties communes)<sup>57</sup>, qu'ils ne retrouveront point dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

*Secundo*, elle permet la cohabitation du domaine public et du domaine privé sur un seul et même sol<sup>58</sup>. En ce sens, elle permet de contourner l'inaliénabilité du domaine public.

*Tertio*, elle laisse poindre à l'horizon, en faveur de l'État, des gains fiscaux non négligeables. À la place d'une assiette foncière imposable unique (fonds de terre), le fisc se retrouve avec autant d'assiettes imposables que de volumes existants<sup>59</sup>.

*Quid* du volume en droit comparé ?

**12. — En droit comparé.** — On retrouve à l'international des pratiques qui se rapprochent, de près ou de loin de la division en volumes, ou du moins, qui laissent présager son apparition dans un futur proche.

*Chine.* Peut-on vendre de « l'air » ?<sup>60</sup> Chen Guangbiao (陈光标), un milliardaire et philanthrope de l'Empire du milieu, démontra que « oui ». En 2013, l'homme d'affaire créa le *buzz* lorsqu'il se mit à vendre dans Pékin de « l'air en canettes »<sup>61</sup>.

---

<sup>57</sup> D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. - Application et mise en œuvre*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1998, p. 2, n° 4. ♦ ASSOCIATION CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, op. cit., p. 449, n° 2259.

<sup>58</sup> D. SIZAIRE, op. cit., p. 2, n° 3. ♦ R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 161.

<sup>59</sup> Les États-Unis s'en sont vite rendu compte, et n'hésitent plus à en user à outrance : V. dans ce sens l'article du M. A. LANDIS et L. L. SMITH, *Airspace Conveyance Policy Changes. New York City's new requirement has widespread implications*, New York Law Journal, Real Estate and Title Insurance Trends, 2009, v° *Taxation of Airspace Parcels*.

<sup>60</sup> C'est la question qui taraude les juristes français qui considèrent que le volume est un « cube d'air ».

<sup>61</sup> L'histoire, *a priori* anecdotique, cache en réalité une campagne de sensibilisation de la population et des autorités chinoises aux conséquences dramatiques du réchauffement climatique, suite au *smog* (pic de pollution sans précédent) qui sévit sur Pékin en janvier 2013 (la pratique fut imitée dans plusieurs pays du monde). V. en ce sens l'article sur le site du journal *Le Monde* (<https://www.lemonde.fr/>) : *SMOG – À Pékin, un milliardaire chinois vend des canettes...d'air pur*,

*Ipso facto*<sup>62</sup>, la Chine prouva qu'une chose utile, devenue rare, acquiert une valeur marchande, et devient qualifiable de bien<sup>63</sup>.

*États-Unis.* À New York, les promoteurs immobiliers ont développé une pratique inédite qui s'appelle *Air Rights*<sup>64</sup>. Elle consiste à transférer (par convention) le quota d'espace (non utilisé) au-dessus d'un immeuble à un autre immeuble du voisinage. L'idée est de contourner la législation du droit de l'urbanisme local, qui impose aux constructeurs une limitation de la hauteur constructible. La technique attire surtout les plus riches, qui s'assurent le luxe d'une vue toujours dégagée de la fenêtre de leur appartement<sup>65</sup>.

*Australie.* Sydney s'est inspiré et a adopté la pratique américaine des *Air Rights*<sup>66</sup>.

*Royaume-Unis.* Londres a, quant à elle, développé une pratique sensiblement distincte de celle des États-Unis et de l'Australie. Elle s'intitule *Air-Rights buildings* ou *Airspace development*<sup>67</sup>. En janvier 2019, le *Secretary of State for Housing Local Government*, James BROKENSHERE, lança une campagne de lutte contre la précarité du logement à Londres. Celui-ci proposa d'utiliser l'espace libre au-dessus des locaux

---

31 janvier 2013. ♦ V. également l'article sur le site *Huffpost* (<https://www.huffingtonpost.fr/>) : *Chen Guangbiao, un millionnaire chinois, vend de l'air en canettes pour combattre la pollution*, 30 janvier 2013.

<sup>62</sup> L'expression latine *ipso facto tempore* signifie « par le fait même ».

<sup>63</sup> Par analogie, le raisonnement est applicable au volume.

<sup>64</sup> Les *Air Rights* est une technique immobilière que la doctrine américaine définit comme « *the right to occupy the space above a specifies plane over, on, or beneath a designated tract of land* », qui se traduit « le droit d'occuper l'espace situé au-dessus, sur, ou en dessous d'une parcelle de terre déterminée ». ♦ *Conveyance and Taxation of Air Rights*, *Columbia Law Review*, vol. 64, n° 2, JSTOR, 1964.

<sup>65</sup> V. dans ce sens l'article sur le site du journal *Le Parisien* (<http://www.leparisien.fr/>) : *New York : ils paient 9,8 millions d'euros pour sauver leur vue sur l'Empire State Building. Des riches propriétaires ne voulaient pas la construction d'un immeuble qui leur aurait bouché la vue. Parmi eux, l'acteur Harrison Ford*, 23 juillet 2019.

<sup>66</sup> V. dans ce sens l'article sur le site du journal *news.com.au* (<https://www.news.com.au/>) : A. DEVINE, *Battle of the skies : developer are paying millions for Sydney air*, 5 octobre 2019.

<sup>67</sup> V. dans ce sens l'article sur le site *GOV.UK* (<https://www.gov.uk/>) : MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES & LOCAL GOVERNMENT, HOMES ENGLAND, AND THE RT HON JAMES BROKENSHERE MP, *Brokenshire unveils £500 million affordable homes funding boost*, 30 janvier 2019.

commerciaux, locaux d'habitation ou locaux publics, pour y construire de futures habitations privatives<sup>68</sup>. L'inédite démarche consiste à construire, en amont, les bâtis au sol, à l'aide d'une imprimante 3D, puis de les déposer sur le toit de l'immeuble servant, à l'aide d'une grue<sup>69</sup>.

*Pays divers.* On retrouve dans plusieurs États voisins la pratique de la *division verticale de la propriété foncière en trois dimensions*, qu'il s'agisse de l'Afrique du Sud<sup>70</sup>, Singapour<sup>71</sup>, la Malaisie<sup>72</sup>, l'Allemagne, le Canada<sup>73</sup>, entre autres.

**13. — Objectif de la recherche.** — Le dessein du présent travail de recherche est ambitieux. Il s'agit d'offrir au volume une étude de fond exhaustive. L'idée est de lui assurer l'assise juridique qui lui fait si cruellement défaut. L'approche se veut théorique, et non pratique. Il ne s'agira point de s'attarder sur les questions techniques et pratiques de l'ingénierie de la division en volumes. Il s'agira de déterminer ce qu'est un volume en droit et d'en préciser les implications juridiques.

**14. — Problématique.** — La problématique de la recherche s'impose *ergo*<sup>74</sup> d'elle-même : quelle est la nature et quel est le régime du volume ?

---

<sup>68</sup> En Angleterre, la définition de la notion de *Air-rights buildings* est la suivante : « *air-rights buildings are constructed above existing infrastructure such as roads or railways, or over buildings such as low-rise shopping centres that may have been developed when space was at less of a premium* » :

<sup>69</sup> L'idée est de perturber au minimum l'intégrité de l'immeuble servant qui, souvent, peut être classé ou inscrit au titre de monument historique.

<sup>70</sup> V. dans ce sens L. HUMBY et J.F. WHITTAL, *3D Cadastral Parcels in South Africa – representing the third dimension in the South African cadastal system*, Conference: FIG Working Week, Helsinki, Finland, 2017.

<sup>71</sup> J.M. PAASCH et J. PAULSSON, *Terminological Aspects Concerning Three-dimensional Real Property*, Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, Volume 8, Number 1, 2011.

<sup>72</sup> V. dans ce sens T. LIAT CHOON, K. HUSSIN et E. KHOO HOCK OON, *New Cadastral System Approach for Planning Sustainability in Malaysia*, International Surveying Research Journal, 2011.

<sup>73</sup> V. dans ce sens D.C. HARRIS, *Condominium and the City: The Rise of Property in Vancouver*, Law & Social Inquiry, Volume 36, Issue 3, 694-726, Summer 2011.

<sup>74</sup> Le mot latin *ergo* signifie « donc ; par conséquent ».

15. — **Démarche.** — Afin d’y répondre, on suivra un mode de raisonnement par étapes et par enchaînement. Chaque maillon de l’argumentation participera à la compréhension et la bonne intelligence de la démonstration globale. Par conséquent, il conviendra de valider une idée, avant et afin de pouvoir passer à la suivante, et ainsi de suite. Ce raisonnement par liaison d’idées assurera le fil conducteur de la recherche.

16. — Le point de départ est la détermination de la nature du volume. Qu’est-ce qu’un volume en droit ? Pour la doctrine majoritaire, il s’agit d’un immeuble par nature<sup>75</sup>. L’indice, loin d’être insignifiant, ne sera point le début de la démonstration. L’article 516 du Code civil dispose que « Tous les biens sont meubles ou immeubles. »<sup>76</sup> On devine, par induction, que le volume est un bien. Il convient de débiter l’étude de fond en en faisant la preuve.

17. — La démarche consiste à démontrer que le volume est un bien, et à le confronter aux critères de la notion de bien. L’entreprise est délicate, notamment en raison de la mise en garde sur l’impossible définition de ladite notion<sup>77</sup>. Aussi sibylline soit-elle, cette première étape est inéluctable.

Aux détracteurs qui tenteront de tuer l’étude dans l’œuf, en s’indignant qu’un simple espace puisse emporter la qualification de bien, on citera le discours de DOMAT<sup>78</sup> : « c’est pour nôtre usage [que Dieu] a fait tout cet univers, & qu’il destine à nos besoins tout ce que contiennent la terre & les Cieux. »<sup>79</sup> Puisque les techniciens et scientifiques parviennent désormais à circonscrire et découper l’espace en trois

---

<sup>75</sup> V. dans ce sens la note n° 7 *ex supra*.

<sup>76</sup> L’article 516 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>77</sup> C. GREGORCZYK, *Le concept du bien juridique : l’impossible définition*, Archives Phil. Dr, t. XXIV, 1979, p. 259. ♦ R. LIBCHABER, *op. cit.*, n°5

<sup>78</sup> DOMAT Jean (1625-1696) est un éminent jurisconsulte français du XVII<sup>e</sup> siècle que nul bon étudiant ou praticien du droit ne peut ignorer. V. dans ce sens le site *IdRef* (Identifiants et Référentiels pour l’enseignement Supérieur et la Recherche), v° *Domat Jean (1625-1696)* : <https://www.idref.fr/030598451>.

<sup>79</sup> J. DOMAT, *Les Loix civiles dans leur ordre naturel*, t. I, Paris, Jean Baptiste Coignard, 1694 1689, p. 52.

dimensions, le devoir des juristes n'est-il point, en ce temps, de bienvenir ce nouvel objet de commerce et de désir dans la famille des biens ?

18. — La première étape validée (démontrer que le volume est un bien), on passera à la deuxième, qui consiste à trouver la place du volume dans la *summa divisio* des biens. POTHIER<sup>80</sup> rappelle, au XVIII<sup>e</sup> siècle, que « Il est très important dans presque toutes les matières de notre Droit François de distinguer quelles choses sont meubles, & quelles choses sont immeubles », et ce, en raison du régime applicable en matière de succession, d'hypothèque, de nantissement, etc.<sup>81</sup>

Conformément à la *summa divisio* des biens, le volume est, ou meuble, ou immeuble, puisque l'article 516 du Code civil dispose que « Tous les biens sont meubles ou immeubles. »<sup>82</sup> TREILHARD<sup>83</sup>, au corps législatif de 1804, souligne d'ailleurs qu'il « est impossible d'en concevoir qui ne doivent pas être compris dans l'une de ces deux classes »<sup>84</sup>.

La visée de la recherche, d'apparence lisse, est plus ardue qu'elle n'y paraît, puisqu'il n'y a plus difficile entreprise que de tenter d'expliquer l'évidence (le volume n'est point meuble, il est immeuble).

19. — La première partie de la thèse de doctorat (la nature du volume) passée, il siera d'envisager le régime du volume. Comment constitue-t-on un volume ? Qu'est-ce qu'implique sa propriété en droit ?

---

<sup>80</sup> PROUDHON Pierre-Joseph (1809-1865) est un éminent « *théoricien politique* » français du XIX<sup>e</sup> siècle, « *père du socialisme. Français, auteur du système mutualiste* », dont nul étudiant ou praticien du droit n'ignore l'existence. V. dans ce sens le site *IdRef* (Identifiants et Référentiels pour l'enseignement Supérieur et la Recherche), v<sup>o</sup> *Proudhon Pierre-Joseph (1809-1865)* : <https://www.idref.fr/027083772>.

<sup>81</sup> R.-J. POTHIER, *Œuvres posthumes de M. Pothier, dédiées à Monseigneur le Garde des Sceaux de France*, t. II, Orléans et Paris, 1777, p. 638, § I.

<sup>82</sup> L'article 516 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>83</sup> TREILHARD Jean-Baptiste (1742-1810) est un éminent juriste de la fin du XVIII<sup>e</sup> et du début du XIX<sup>e</sup> siècle, qui pris une part active dans les Travaux préparatoires du Code civil. V. dans ce sens le site *IdRef* (Identifiants et Référentiels pour l'enseignement Supérieur et la Recherche), v<sup>o</sup> *Treilhard Jean-Baptiste (1742-1810)* : <https://www.idref.fr/068526490>.

<sup>84</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 362, v<sup>o</sup> (3) MOTIFS.

20. — La constitution du volume est de loin l'étape la plus aisée à mener, ce en raison de l'abondante documentation doctrinale et jurisprudentielle qui s'y rapporte. D'ailleurs, une thèse de doctorat a déjà été menée à ce sujet<sup>85</sup>.

21. — La propriété du volume est une toute autre affaire. Il ne s'agira point de préciser les modes d'acquisition du volume. En ce sens, l'article 711 du Code civil dispose que « La propriété des biens s'acquiert par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. »<sup>86</sup>, suivi de l'article 712 du Code civil qui dispose que « La propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription. »<sup>87</sup> Il s'agira de s'intéresser au contenu du volume. Comment le propriétaire du volume acquiert-il la propriété de son contenu ? Quel est le fondement juridique de l'acquisition ? S'agit-il d'un fondement conventionnel, ou d'un fondement légal (le droit accession) ?

On peut l'affirmer. Cette étape de la recherche est, de loin, la plus créative et la plus féconde de toute la thèse de doctorat.

22. — **Modes de raisonnement.** — Les méthodes de recherche déployées sont diverses. Elles vacillent entre l'analogie, l'induction, la déduction, la transposition, le syllogisme, ainsi que l'approche exégétique, dogmatique et pragmatique.

Quel est l'intérêt de la recherche ?

23. — **Intérêt de la recherche.** — Il est triple :

1° *Intérêt législatif.* La thèse de doctorat s'inscrit dans le sillage d'un avant-projet de loi portant réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens, présenté à l'initiative de l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française, sous la direction du professeur Hugues Périnet-Marquet. Il propose de

---

<sup>85</sup> N. LE RUDULIER, *La division en volumes*, Thèse Nantes, 2010.

<sup>86</sup> L'article 712 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>87</sup> L'article 712 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

consacrer le volume dans le Code civil, au côté du fonds de terre et du bâtiment, dans un nouvel article 527 qui dispose que « 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. »<sup>88</sup>

2° *Intérêt théorique.* Aucune thèse de doctorat n'a encore été menée sur le « volume immobilier » à proprement parler dans son individualité<sup>89</sup>.

3° *Intérêt pratique.* Tous juristes, en particulier les praticiens du droit (notaires, géomètre-experts, etc.), pourront retrouver, en un seul et même ouvrage, les connaissances dévouées au volume.

**24. — Difficultés.** — On en a conscience, la tâche à mener est d'ampleur. La difficulté majeure consiste dans le fait que le volume se rapporte à un nombre important de notions fondamentales du droit privé, et notamment du droit des biens (les biens, la possession, la prescription acquisitive, l'immeuble par nature, la copropriété, le lotissement, le démembrement de propriété, le droit de superficie, le droit d'accession, entre autres), chacune de ces notions ayant elles-mêmes fait l'objet d'une thèse ou d'une étude de fond approfondie à un moment ou à un autre.

Une autre difficulté de la recherche, latente cette fois-ci, fut de parvenir à faire abstraction de tout ce que contient et de tout ce qui entoure le volume, afin de parvenir à se focaliser sur l'objet de la thèse : le volume lui-même. L'exercice intellectuel requiert de la volonté et de la ténacité.

**25. — Le volume, solution ou conséquence ?** — Il ne faut pas se méprendre. La pratique de la division en volumes ne réduira point la densification des cités et des villes. Elle n'en est point la solution, mais la conséquence directe. Elle offre

---

<sup>88</sup> ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009, *op. cit.*

<sup>89</sup> À l'exception près, V. le mémoire de Master II qui précéda la présente thèse de doctorat, et qui traita de la première moitié du travail de recherche : M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, *op. cit.*



simplement aux habitants (personnes physiques et morales) une alternative aux techniques juridiques existantes.

D'ailleurs, la fluidité de l'accès au volume est un point sur lequel devront travailler les scientifiques. Ils le font déjà, sans s'en rendre compte, en poursuivant l'ambition folle de défier la gravité (création d'engin volant à propulsion en tout genre, pour usage individuel ou collectif). On imagine demain pouvoir tous s'envoler, au moyen d'engin sophistiqué, vers son « chez-soi » (son volume) situé à plusieurs mètres du sol dans un gigantesque gratte-ciel futuriste.

**26. — Le volume et le droit.** — Quant au présent, il est l'occasion de devancer, ou du moins d'égaliser, les innovations technologiques qui foisonnent sur la scène mondiale. La fonction du droit est d'en retranscrire les découvertes, en leur attribuant un juste reflet. Pour y parvenir, le droit se doit de se renouveler, et de se dépoussiérer.

**27. — Le volume et rien que le volume !** — En définitive, la thèse de doctorat s'inscrit dans une volonté d'approfondissement et de continuité de la recherche, tant en droit des biens, qu'en droit privé en général. L'étude n'est pas foncièrement la première de son genre à s'aventurer sur les terres inconnues de « La propriété de l'espace »<sup>90</sup>. Toutefois, contrairement aux précédentes, il ne s'agira point d'appréhender la division en volumes dans sa *globalité*<sup>91</sup>, ou d'envisager le volume dans sa *relativité* au sol (nouvelle phase de représentation, et de conceptualisation, du sol en trois dimensions)<sup>92</sup>. Il s'agira de s'intéresser au volume dans son *individualité*.

**28.** — L'angle d'approche n'est point anodin. AUBRY et RAU<sup>93</sup> rappellent que l'une des tâches du droit civil, notamment du Livre II du Code civil, est de s'occuper

---

<sup>90</sup> V. les thèses menées dans ce sens : N. LE RUDULIER, *La division en volumes*, *op. cit.* ♦ D. RICHARD, *De la propriété du sol en volume*, Thèse Paris 2, 2015. ♦ L'expression « la propriété de l'espace » nous vient du professeur René Savatier : R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.*

<sup>91</sup> V. dans ce sens : N. LE RUDULIER, *La division en volumes*, *op. cit.*

<sup>92</sup> V. dans ce sens : D. RICHARD, *De la propriété du sol en volume*, *op. cit.*

<sup>93</sup> C. AUBRY et C. RAU, *Cours de droit civil français par C.-S. Zachariæ*, 2e éd., t. I, Bruxelles, Hauman et cie, 1842, v. *AVERTISSEMENT*, p. VI.

« des droits sur les objets du monde extérieur, envisagés dans leur individualité ». C'est cette individualité qu'il convient d'appréhender.

29. — L'objet de la thèse est *ergo* défini. Il est question du volume, et du volume seul ! C'est l'une des premières fois<sup>94</sup> qu'une étude de fond, d'une telle ampleur, lui est, pour ainsi dire, exclusivement et individuellement consacrée. On s'en enquerra de manière directe, et sans détour.

30. — *In fine*. — La volonté de la thèse de doctorat est d'assurer audit *volume immobilier* la sécurité juridique qu'il réclame, et de lui offrir un régime qui lui soit propre<sup>95</sup>, sans qu'il ait besoin de l'emprunter à une quelconque technique juridique existante (copropriété, lotissement, droit de superficie, etc.).

Pour ce faire, il sied de s'intéresser, tour à tour, à la nature du volume (**première partie**), puis au régime du volume (**seconde partie**).

Première partie : La nature du volume

Seconde partie : Le régime du volume

---

<sup>94</sup> V. notamment le mémoire de Master II qui précéda la présente thèse de doctorat, et qui traita de la première moitié du présent travail de recherche : M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, *op. cit.*

<sup>95</sup> L'auteur confirme que le volume ne dispose point d'un régime juridique propre : N. LE RUDULIER, *La division en volumes*, *op. cit.*, v° *Introduction*, n° 26.



# PREMIERE PARTIE / LA NATURE DU VOLUME

SOMMAIRE : La notion de volume. — En droit privé. — En droit romain (Institutes de l'empereur Justinien). — Vide juridique. — Problématique. — Étymologie du mot « volume ». — Définition (sens général). — La définition du volume. — Observation. — En doctrine. — L'avant-projet de réforme du droit des biens. — Approche. — Démarche. — Intérêt.

Le volume... *quid est hoc*<sup>1</sup> ?

**31. — La notion de volume.** — La notion de *volume immobilier*, plus connue sous le nom de « volume », est une création de la pratique notariale<sup>2</sup>. Elle fait son apparition en droit privé au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle avec l'avènement des grands ensembles immobiliers complexes en France métropolitaine.

---

<sup>1</sup> Le latin *quid est hoc* signifie « Qu'est-ce que c'est ? ».

<sup>2</sup> D. SIZAIRE, *Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert, 1997, p. 2, n° 2.

**32. — En droit privé.** — En droit positif, le législateur ne consacre point la notion de volume. On ne la retrouve point dans le Code civil. Elle repose essentiellement sur un système conventionnel de droit privé<sup>3</sup>. Dans les textes, le « volume » n'apparaît qu'en filigrane *primo* de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *secundo* dans la loi n° 2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, *tertio* dans la recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 de la Commission relative à la copropriété<sup>4</sup>, *quarto* dans un avis en date du 19 mars 2004<sup>5</sup>, et *quinto* dans une dizaine d'arrêtés allant de 1993 à nos jours<sup>6</sup>.

**33. — En droit romain (Institutes de l'Empereur Justinien).** — En droit romain, ni Gaïus, ni Ulpien, ni Paul n'évoquent la notion de volume dans les Institutes ou Éléments de l'Empereur Justinien (*Institutionum seu elementorum divi Justiniani sacratissimi principis*)<sup>7</sup>.

**34. — Vide juridique.** — On est *de jure* face à un vide juridique.

---

<sup>3</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier*, Defrénois, 2007, n° 8, p. 573, III, A.

<sup>4</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2.

<sup>5</sup> Il s'agit d'un avis en date du 19 mars 2004 qui s'intitule « Avis de vacance d'emplois offerts au titre de la mobilité statutaire des membres des corps recrutés par la voie de l'École nationale d'administration et des administrateurs des postes et télécommunications ».

<sup>6</sup> V. dans ce sens : Arrêté du 5 juillet 2018 autorisant la cession amiable d'un ensemble immobilier situé 56, avenue Didier et 16, avenue Pierre-Semard, à Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne) ♦ Arrêté du 16 décembre 2015 portant déclaration d'inutilité, désaffectation et déclassement du domaine public de l'État du volume 2 « Hôtel » situé dans le bâtiment B du Campus CentraleSupélec à Gif-sur-Yvette (Essonne) ♦ Arrêté du 31 décembre 2008 portant attribution à titre de dotation d'un ensemble immobilier domanial ♦ Arrêté du 27 décembre 2007 portant déclassement du domaine public de Réseau ferré de France et transfert d'immeubles à la Société de valorisation foncière et immobilière ♦ Arrêté du 27 septembre 2006 portant déclassement du domaine public de Réseau ferré de France et transfert d'immeubles à la Société de valorisation foncière et immobilière ♦ Arrêté du 22 novembre 2005 portant cession amiable de locaux domaniaux ♦ Arrêté du 15 décembre 1997 portant attribution d'un ensemble immobilier ♦ Arrêté du 15 avril 1996 portant attribution d'immeubles ♦ Arrêté du 6 juillet 1993 portant affectation d'immeubles ♦ Arrêté du 25 mars 1993 portant affectation d'un immeuble.

<sup>7</sup> M. HULOT, *Les institutes de l'Empereur Justinien*, Traduite en Français par M. HULOT, Metz et Paris, Behmer et Lamort, Rondonneau, 1806.

**35. — Problématique.** — Or, qu'est-ce que le volume en soi ?

**36. — Étymologie du mot « volume ».** — On sait que l'étymologie du mot « volume » vient du latin *vōlūmen* qui signifie, aussi bien une « chose enroulée ; rouleau d'un manuscrit, manuscrit, volume, livre, ouvrage », que la « partie d'un ouvrage, tome, volume », « enroulement ; repli d'un serpent ; tourbillon de fumée ; courbure circulaire ; mouvement circulaire, révolution des astres », ou encore une « révolution, vicissitude »<sup>8</sup>.

**37. — Définition (sens général).** — Dans le langage courant, le mot « volume » désigne, tantôt la « portion de l'espace à trois dimensions occupée par un corps »<sup>9</sup>, tantôt un espace « défini par des limites »<sup>10</sup>, tantôt la « mesure de cet espace »<sup>11</sup>, entre autres définitions.

**38. — La définition du volume.** — À bien chercher, on finit par trouver en doctrine une double définition de la notion de volume :

1° Au sens *lato sensu* du terme<sup>12</sup>, le volume définit « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont

---

<sup>8</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *vōlūmen*, p. 1692.

<sup>9</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Volume*, II. ♦ LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Volume*.

<sup>10</sup> « Espace occupé par un corps ou défini par des limites » : LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° *Volume*.

<sup>11</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° *Volume*, II. ♦ LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° *Volume*.

<sup>12</sup> L'expression latine *lato sensu* signifie « au sens large ».

l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. »<sup>13</sup>

2° *Stricto sensu*<sup>14</sup>, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. »<sup>15</sup>

**39. — Observation.** — Bien que la doctrine n'y voit, tantôt qu'un « cube d'air »<sup>16</sup>, tantôt qu'un « vide abstrait »<sup>17</sup>, on ne peut que constater au vu des définitions *ex supra* que le volume constitue, par sa nature, un espace<sup>18</sup>.

Or, quel est-il en droit privé ? S'agit-il d'une chose, d'un bien, d'un droit ?

---

<sup>13</sup> P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

<sup>14</sup> L'expression latine *stricto sensu* signifie « au sens strict ».

<sup>15</sup> P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

<sup>16</sup> R. MISCHLER, *Fasc. 415 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Particularités du régime foncier des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. – Droits inscrits. Inscription définitive ou provisoire*, JCI. Alsace-Moselle, 2012, n° 39. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 80. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 46.

<sup>17</sup> D. DUTRIEUX, *Fasc. 13-25 : PRÉEMPTION. – Droit de préemption urbain et ZAD. – Règles communes. – Champ matériel d'application*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 56. ♦ D. SIZAIRE, *V° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 5, n° 12. ♦ F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 4, n° 11.

<sup>18</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

**40. — En doctrine.** — Étonnamment, malgré le mystère qui entoure sa nature, la doctrine est convaincue, de manière quasi-unanime<sup>19</sup>, que le volume constitue un immeuble par nature<sup>20</sup>.

**41. — L'avant-projet de réforme du droit des biens.** — D'ailleurs, l'avant-projet de réforme du droit des biens, remis au ministère de la justice par l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française en 2008, propose de consacrer le volume au côté du fonds de terre dans un nouvel article 527 du Code civil qui dispose que « 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. »<sup>21</sup>

**42. — Approche.** — La présente étude de fond, en se fondant sur le travail de recherche dûment mené, agréé au fait que le volume est un immeuble par nature. Or, si tel est le cas, le volume est nécessairement, conformément à l'article 516 du Code civil, un bien<sup>22</sup>.

---

<sup>19</sup> V. la partie de la doctrine qui considère que le volume constitue un « immeuble par anticipation » : J.-P. MARTY, *La dissociation juridique de l'immeuble, contribution à l'étude du droit de superficie*, préf. P. Hébraud, LGDJ, coll. « Droit privé », n° 152, 1979. ♦ Th. LAMARCHE, *L'accession différée : une nouvelle approche des grandes classifications*, RTD civ. 2006, p. 1, n° 21. ♦ D. TOMASIN, *Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges*, D. 1992, p. 277, I, A.

<sup>20</sup> B. GRIMONPREZ, v° *Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANAS, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, JCP N 2009, n° 40, 1275, n° 30.

<sup>21</sup> ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

<sup>22</sup> L'article 516 du Code civil dispose que « Tous les biens sont meubles ou immeubles ». Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.



**43. — Démarche.** — Il convient par conséquent de procéder par étapes et par échelon. L'idée consiste à démontrer dans un premier ordre que le volume est un bien, avant d'établir dans un second ordre qu'il s'agit d'un immeuble par nature.

**44. — Intérêt.** — La démarche est d'importance. Parvenir à démontrer que le volume est un bien, c'est aussi prouver qu'il est « susceptible d'être aliéné, hypothéqué, acquis par prescription, grevé d'usufruit, de servitudes ou donné à bail à construction ou faire l'objet de libéralités »<sup>23</sup>. C'est établir qu'il est apte à faire l'objet de « tous les droits et obligations susceptibles de porter sur un bien immeuble »<sup>24</sup>. C'est démontrer qu'il est une chose susceptible de faire l'objet d'une propriété pleine et entière, perpétuelle et non susceptible d'extinction par le non-usage (contrairement à la servitude ou à l'usufruit.).

*In fine*, il sied en premier lieu d'apporter la preuve que le volume est un bien (**Titre II**), avant de mettre en évidence qu'il est immeuble (**Titre I**).

Titre I : Un bien

Titre II : Un immeuble

---

<sup>23</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier*, Defrénois, 2007, n° 8, p. 573, III, B.

<sup>24</sup> *Ibid.*



## TITRE I / UN BIEN

SOMMAIRE : *In limine*. — L'étymologie du mot « bien ». — Domaines voisins. — Le Code civil. — Les travaux préparatoires du Code civil. — Proudhon. — En droit romain (Institutes ou éléments de l'Empereur Justinien). — Ulpian. — En doctrine (XIX<sup>e</sup> siècle). — En doctrine (XXI<sup>e</sup> siècle). — La notion de bien (droit positif). — L'idée de *réservation* et de *commercialisation*. — Remarque. — L'idée de *appropriabilité* et de *commercialité*. — Approche. — L'idée de valeur. — Le critère de commercialité. — Démarche.

Le volume est-il un bien ?

**45.** — *In limine*. — Nonobstant la mise en garde contre son « impossible définition »<sup>1</sup>, qu'est qu'un bien en soi ?

**46.** — **L'étymologie du mot « bien ».** — L'étymologie du mot « bien » vient du latin *bĕnĕ* qui signifie tantôt le « bien [au sens le plus général du mot] », tantôt les « tournures particulières »<sup>2</sup>, et du latin *bŏna* qui signifie à la fois « les biens (les

---

<sup>1</sup> C. GREGORCZYK, *Le concept du bien juridique : l'impossible définition*, t. XXIV, Archives Phil. Dr, 1979, p. 259. ♦ R. LIBCHABER, v<sup>o</sup> *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n<sup>o</sup> 5.

<sup>2</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v<sup>o</sup> *bĕnĕ*, p. 213.

avantages) de la fortune (du sort), c'est-à-dire la naissance, les richesses, les parents... », et les « biens, avoir »<sup>3</sup>.

**47. — Domaines voisins.** — Dans le langage courant, le mot « bien » définit de manière générale « ce qui favorise l'équilibre, l'épanouissement d'un individu, d'une collectivité ou d'une entreprise humaine (à tous points de vue). »<sup>4</sup> À y voir de plus près, on s'aperçoit que la définition varie d'un domaine à l'autre :

1° *En économie.* Selon les économistes, le bien définit un « produit apte à satisfaire les besoins et disponible à cet usage. »<sup>5</sup>

2° *En philosophie.* Selon PLATON, le bien est un « objectif suprême vers lequel se dirige le sage et à l'égard duquel les autres objectifs sont subordonnés »<sup>6</sup>. Selon SAINT PAUL, il est un « acte de la charité qui ne peut se réaliser sans la grâce de Dieu »<sup>7</sup>. Selon Kant, il est le « but final théorique imposé par la loi morale, que tout homme possède « au fond de son cœur »<sup>8</sup>.

3° *En théologie.* Selon les théologiens, le bien correspond « aux aspirations essentielles de la nature humaine »<sup>9</sup>. Il est un « ensemble de facteurs propres à amener et maintenir chaque être au summum de son accomplissement vital – notamment par la voie du perfectionnement spirituel »<sup>10</sup>. De manière plus spécifique, le bien se réfère à « Dieu même en tant qu'Être suprême, parfait,

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, v° *bõna*, p. 223.

<sup>4</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Bien*<sup>3</sup>, I, A.

<sup>5</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Bien*.

<sup>6</sup> *Ibid.*, v° *Bien*.

<sup>7</sup> *Ibid.*, v° *Bien*.

<sup>8</sup> *Ibid.*, v° *Bien*.

<sup>9</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° *Bien*<sup>3</sup>, I, A.

<sup>10</sup> *Ibid.*, v° *Bien*<sup>3</sup>, I, A.

éternel, source de tout ce qui est favorable à la progression des créatures et but de leur évolution. »<sup>11</sup>

*Quid en droit privé ?*

**48. — Le Code civil.** — Le législateur ne définit point la notion de bien. Après le Livre I<sup>er</sup> « Des personnes », le Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil débute directement par l'article 515-14<sup>12</sup>, et le Titre I<sup>er</sup> « De la distinction des biens » qui suit par l'article 516<sup>13</sup>, sans que la notion de bien soit au préalable définie<sup>14</sup>.

**49. — Les travaux préparatoires du Code civil.** — Néanmoins, on retrouve dans les travaux préparatoires du Code civil de 1804 l'explication selon laquelle « les biens s'identifient nécessairement avec les choses, car ce sont les choses qui constituent les biens. »<sup>15</sup>

**50. — Proudhon.** — Selon Proudhon, « On entend en général par la dénomination et sous le nom de biens, toutes les choses qui contribuent au bien-être de l'homme : *Naturaliter bona ex eo dicuntur, quòd beant, hoc est beatos faciunt ; beare est prodesse* »<sup>16</sup>.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, v<sup>o</sup> *Bien*<sup>3</sup>, I, A.

<sup>12</sup> L'article 515-14 du Code civil dispose que « Les animaux sont des êtres vivants doués de sensibilité. Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des biens. » Cet article a été créé par la loi n<sup>o</sup> 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

<sup>13</sup> L'article 516 du Code civil dispose que « Tous les biens sont meubles ou immeubles. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>14</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 516 - Fasc. unique : BIENS. – Distinctions*, JCI. Civil Code, 2011, n<sup>o</sup> 1.

<sup>15</sup> A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. I, Paris, 1836, p. 13.

<sup>16</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 1, n<sup>o</sup> 1.

**51. — En droit romain (Institutes ou éléments de l'Empereur Justinien).** — En droit romain, on retrouve principalement la notion de « chose » dans les Institutes ou Éléments de l'Empereur Justinien (*Institutionum seu elementorum divi Justiniani sacratissimi principis*). Le Titre premier « De la division des choses et des manières d'en acquérir la propriété » (*De rerum divisione, et acquirendo ipsarum dominio*) du Livre deuxième des Institutes débute par l'expression de « choses »<sup>17</sup>, et en précisant qu'elles « sont ou dans le commerce ou hors du commerce »<sup>18</sup>, sans évoquer ou définir la notion de « bien ».

**52. — Ulpien.** — Ulpien, au Livre 59 sur *l'Edit* situé dans le Titre XVI « De la signification des termes » (*De verborum significatione*) du Livre L des cinquante livres du Digeste ou des Pandectes de l'Empereur Justinien (*Digestorum seu pandectarum*), considère que « Le terme de *biens* s'entend de ceux que l'on possède naturellement ou d'après la fiction du droit civil. » (« *Bonorum appellatio aut naturalis, aut civilis est* »)<sup>19</sup>.

**53. — En doctrine (XIX<sup>e</sup> siècle).** — Selon la doctrine du XIX<sup>e</sup> siècle, Ulpien n'entend donner qu'une « étymologie », et non une « définition », de la notion de bien<sup>20</sup>. Selon ses partisans, un bien désigne « toute chose susceptible d'appropriation individuelle. »<sup>21</sup>

**54. — En doctrine (XXI<sup>e</sup> siècle).** — Les biens ne sont point des personnes<sup>22</sup>. Ce sont des choses<sup>23</sup>. Mais pas n'importe lesquelles. Demolombe le soulignait jadis dans

---

<sup>17</sup> M. HULOT, *Les institutes de l'Empereur Justinien*, Traduite en Français par M. HULOT, Metz et Paris, Behmer et Lamort, Rondonneau, 1806, p. 50.

<sup>18</sup> *Ibid.*, p. 50.

<sup>19</sup> M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du Digeste ou des Pandectes de l'Empereur Justinien*, t. VII, Metz et Paris, Behmer et Lamort, Rondonneau, 1805, p. 604, n° 49. ♦ A. VAUGEOIS, *De la distinction des biens en droit romain et en droit français*, Caen, E. Poisson, 1860, p. 6, n° 4.

<sup>20</sup> A. VAUGEOIS, *De la distinction des biens en droit romain et en droit français*, *op. cit.*, p. 6, n° 4.

<sup>21</sup> *Ibid.*, p. 7, n° 7.

<sup>22</sup> R. LIBCHABER, *op. cit.*, n° 5.

son « Cours de Code Napoléon »<sup>24</sup> : « toutes les choses ne [sont] pas des biens »<sup>25</sup>, ainsi « La *chose* est le genre ; le *bien* est une espèce. »<sup>26</sup>

**55. — La notion de bien (droit positif) .** — En droit positif, la doctrine estime que les biens sont en première approximation « tous les objets possibles des désirs individuels, mais des désirs qui peuvent être satisfaits »<sup>27</sup>. La notion de bien se trouve ainsi au carrefour de l'idée de *valeur*<sup>28</sup>, d'*appropriabilité*<sup>29</sup> et de *commercialité*<sup>30</sup>.

**56. — L'idée de réservation et de commercialisation.** — On retrouve également en doctrine l'idée selon laquelle « Par « *biens* » nous entendons tout élément, matériel ou non, suscitant un double souci de réservation et de commercialisation chez son maître du moment qui appelle et obtient la sollicitude de l'organisation sociale. »<sup>31</sup> L'idée de *réservation* ici dépeinte requiert une « intervention du Droit »<sup>32</sup>. En somme, pour qu'une *valeur* devienne *bien*, il est nécessaire que le *Droit* intervienne pour la « réserver à tel ou tel »<sup>33</sup>.

---

<sup>23</sup> A. VAUGEOIS, *De la distinction des biens en droit romain et en droit français*, *op. cit.*, p. 6. ♦ C. DEMOLOMBE, *Cours de Code Napoléon IX : Traité de la distinction des biens, de la propriété, de l'usufruit, de l'usage et de l'habitation*, t. I, 4e éd., Paris, A. Durand et L. Hachette et Cie, 1870, p. 5, n° 9. ♦ R. LIBCHABER, *op. cit.*, n° 5.

<sup>24</sup> C. DEMOLOMBE, *Cours de Code Napoléon IX - Traité de la distinction des biens, de la propriété ; de l'usufruit, de l'usage et de l'habitation*, t. I, Paris, Durand et Pedone Lauriel, Hachette et Cie, 1875.

<sup>25</sup> *Ibid.*, p. 5, n° 9.

<sup>26</sup> *Ibid.*, p. 6, n° 9.

<sup>27</sup> R. LIBCHABER, *op. cit.*, n° 5.

<sup>28</sup> *Ibid.*, n° 12.

<sup>29</sup> *Ibid.*, n° 12.

<sup>30</sup> *Ibid.*, n° 12.

<sup>31</sup> J.-M. MOUSSERON, « Valeurs, biens, droits », *Mélange en hommage à André Breton et Fernand Derrida*, 1991, p. 279, n° 7.

<sup>32</sup> *Ibid.*, p. 279, n° 8.

<sup>33</sup> « Une simple idée, une proposition scientifique peuvent être des valeurs ; dès lors que le Droit n'intervient pas pour contribuer à les réserver à tel ou tel, leur auteur ou tel autre, ni l'idée ni la proposition scientifique ne sont des biens. » : *Ibid.*, p. 279, n° 7.

**57. — Remarque.** — On ne retiendra pas cette seconde approche (l'idée de *réserve*) pour deux raisons. *Primo*, elle s'intéresse davantage à « la vie collective, l'organisation de la société et, corrélativement, son instrument : le Droit », sans véritablement s'intéresser aux traits caractéristiques qui dans les faits font d'une chose un bien. *Secundo*, elle fait appel à une *intervention du Droit* qui peut ne jamais arriver.

**58. — L'idée de l'appropriabilité et de la commercialité.** — On lui préférera l'idée de *l'appropriabilité* et de la *commercialité*. Pour cause, l'appropriabilité est un concept qui permet d'appréhender davantage la chose pour ce qu'elle est (dans les faits), et de jauger son aptitude réelle à être un bien.

**59. — Approche.** — Pour être un bien, le volume doit donc être une chose de *valeur* (rare et utile<sup>34</sup>), *appropriable*, et *commercialisable*.

**60. — L'idée de valeur.** — L'idée de valeur, étant davantage du ressort de l'économie politique, il est préférable de laisser aux économistes le soin de dire ce qu'elle est<sup>35</sup>, même si l'on constate que les juristes s'y intéressent de plus en plus<sup>36</sup>. Ce qu'il faut simplement retenir, c'est que les choses de valeur sont utiles et rares<sup>37</sup>.

**61. — Le critère de commercialité.** — La notoriété de la division en volumes<sup>38</sup>, et le succès croissant des ensembles immobiliers complexes<sup>39</sup>, suffisent à attester de

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, p. 278, n° 6.

<sup>35</sup> R. LIBCHABER, *op. cit.*, n° 16.

<sup>36</sup> *Ibid.*, n°s 16 et s.

<sup>37</sup> *Ibid.*, n° 11.

<sup>38</sup> C. VIGNON-BARRAULT, *Antennes-relais, panneaux photovoltaïques, publicités lumineuses...*, AJDI 2015, p. 265. ♦ Ph. MALINVAUD, *Photovoltaïque et responsabilité*, RD imm. 2010, p. 360. ♦ H. PERINET-MARQUET, *Les techniques de montages d'un projet photovoltaïque*, RD imm. 2010, p. 352. ♦ P. DESSUET, *Bâtir un plan d'assurance pour couvrir les risques en matière de photovoltaïque*, RD imm. 2010, p. 472. ♦ J. DUVAL, *Fasc. 151 : Aspects juridiques du développement de projets d'installation photovoltaïques*, JCI. Construction - Urbanisme, 2010, n°s 45 et s.



la commercialité du volume. *De facto* et *de jure*, le volume est une chose cessible, susceptible de faire l'objet de commerce<sup>40</sup>, et de passer d'un patrimoine à un autre. Il est une chose commercialisable.

**62. — Démarche.** — On mettra donc l'accent sur le critère de *l'appropriabilité* du volume. Or, avant de pouvoir être appropriable, une chose doit être en amont identifiable. Dans le cas du volume, la recherche révèle qu'il est une chose qui s'identifie par « individualisation de l'espace »<sup>41</sup>.

*In fine*, pour établir que le volume est un bien, il est à propos d'apporter la preuve qu'il s'agit d'une chose individualisable (**Chapitre I**) et d'une chose appropriable (**Chapitre II**).

Chapitre I : Une chose individualisable

Chapitre II : Une chose appropriable

---

<sup>39</sup> A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, n° 16. ♦ D. SIZAIRE, *V° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 2. ♦ D. SIZAIRE, *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE*, JCP G 1988, n° 50, doct. 3367, n° 1. ♦ J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *103e Congrès des notaires de France. La division de l'immeuble -. - Audit des procédures de division conventionnelle : des techniques contrôlées à l'organisation conventionnelle de l'espace - Étude par Jean-Christophe Chaput et Stéphane Rochegude*, JCP N 2007, n° 18, p. 1167, n° 16. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. - Classification tripartite des immeubles. - Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 51.

<sup>40</sup> R. LIBCHABER, *op. cit.*, n°15.

<sup>41</sup> R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958, 1, p. 8, n° 8 bis.



## CHAPITRE I / UNE CHOSE INDIVIDUALISABLE

SOMMAIRE : Règle générale. — L'étymologie du mot « individualisable ». — Définition (sens général). — Démarche. — Fondement. — Approche.

Le volume est-il une chose individualisable ?

**63. — Règle générale.** — En droit des biens, une chose n'a pas à être individualisée pour être un bien. Il lui suffit d'être individualisable<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> V. en ce sens l'accord et la formation de la vente. « La vente est un contrat qui se forme par la rencontre d'une offre et d'une acceptation. Il est malgré tout nécessaire que la chose soit déterminable et individualisable. On a pu faire remarquer que dans la vente d'immeuble, l'individualisation tend à se confondre avec la détermination du bien » : S. PIEDELIEVRE, *Immobilier - Droit de l'immeuble - Chronique rédigée par : Stéphane Piedelièvre*, JCP N 2013, n° 4, 1007, n° 15. ♦ V. également la récolte de raisins encore pendants par branches. C'est ainsi qu'une récolte de raisins encore pendants par branches peut faire l'objet d'une saisie-brandon et, par transposition, d'une saisie de récoltes sur pieds dès lors que celle-ci est parfaitement individualisable grâce aux tickets d'apport à une cave coopérative, lesquels déterminent dans leur individualité le cépage, le poids et le degré de la récolte (*CA Montpellier, ch. 1, 12 juill. 1984 : JurisData n° 1984-601211*). » : N. CASAL, « Fasc. 840 : SAISIE-VENTE. – Récoltes sur pieds », JCI. Voies d'exécution, 2018, n° 11. ♦ Pour aller encore plus loin, V. la valeur mobilière. « [...] la valeur mobilière constitue un bien incorporel et non individualisable. » : R. MORTIER et P.J. SAINT-AMAND, « Cession de droits sociaux - La numérotation des actions - Étude par Renaud MORTIER et Pascal Julien SAINT-AMAND », *Droit des sociétés* n° 12, Décembre 2015, étude 21, n° 9 ; Th. BONNEAU, *La diversification des valeurs mobilières : ses implications en droit des sociétés*, RTD com. 1998, n° 80.

**64. — L'étymologie du mot « individualisable » .** — L'étymologie du mot « individualisable » vient du latin *indivīdūus* qui signifie « indivisible » et « inséparable »<sup>2</sup>.

**65. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, le mot « individualisable » définit ce « qui peut être individualisé, différencié »<sup>3</sup>. Il désigne ce « qui peut être individualisé, distingué d'autre chose »<sup>4</sup>. *Stricto sensu*, une chose individualisable est une chose susceptible de faire l'objet d'une individualisation.

**66. — Démarche.** — Il s'agira de démontrer que le volume est une chose individualisable, mais pas n'importe laquelle. Il s'agit d'apporter la preuve que l'on est face à l'individualisation d'un « contenant »<sup>5</sup>.

**67. — Fondement.** — Le volume n'est point matière. Il en contient.

**68. — Approche.** — L'approche se veut épurée et pragmatique. La complexité du volume ne peut être élucidée qu'en le dénudant entièrement. Ce n'est qu'alors qu'on pourra en saisir l'essence pure et en apprécier la véritable nature.

*In fine*, il s'agit de mettre en lumière que lorsque l'on observe attentivement un volume, on s'aperçoit que l'on est face à l'individualisation d'un contenant (**Section 1**) et la délimitation d'un contenu (**Section 2**).

## Section 1 : L'individualisation d'un contenant

---

<sup>2</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *indivīdūus*, p. 806.

<sup>3</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Individualisable*.

<sup>4</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Individualisable*, REM. 1.

<sup>5</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

## Section 2 : La délimitation d'un contenu

**SECTION 1. L'INDIVIDUALISATION D'UN CONTENANT**

SOMMAIRE : En doctrine. — Motifs. — L'étymologie du mot « contenant ». — Définition (sens général). — En pratique. — Position. — Problématique. — Démarche.

Le volume est-il un contenant ?

**69. — En doctrine.** — Une partie de la doctrine l'a bien compris. Le volume est un contenant<sup>6</sup>. Quelle en est la preuve ?

**70. — Motifs.** — Le volume est un contenant puisqu'il répond *de facto* à l'étymologie et à la définition de la notion de contenant.

**71. — L'étymologie du mot « contenant ».** — L'étymologie du mot « contenant » vient du latin *contīnĕo* qui signifie à la fois « maintenir uni, relié », « embrasser, enfermer », « maintenir, retenir [dans le devoir] », « renfermer en soi, contenir », et « contenir, réprimer, réfréner [qqn ou les passions de qqn] »<sup>7</sup>.

**72. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, le mot « contenant » définit « Ce qui renferme quelque chose dans son volume ou sa capacité. »<sup>8</sup> Il est un « récipient »<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

<sup>7</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *contīnĕo*, p. 417.

<sup>8</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Contenant*, III, B.

<sup>9</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Contenant*.

**73. — En pratique.** — En pratique, le volume est un contenant pour la simple et bonne raison qu'il est un espace. Comme tel, il contient de la matière (solide, liquide ou gazeuse), ou a vocation à en contenir. Il en est le récipient. Le réceptacle naturel. *In concreto*, le volume est le contenant de la matière.

**74. — Position.** — Le volume est un contenant. La matière qui s'y trouve n'en est que le contenu.

**75. — Problématique.** — Or, quelle est la nature de ce « contenant » ?

**76. — Démarche.** — Il s'agira de démontrer qu'il s'agit en droit privé d'une *res corporales* d'un nouveau genre.

*In fine*, l'idée est de démontrer que le volume est un corps *sui generis* que l'on peut appeler « corps altimétrique » (§1), et qu'il constitue en droit des biens un corps certain (§2).

§1 : Un corps altimétrique

§2 : Un corps certain

## §1. UN CORPS ALTIMETRIQUE

SOMMAIRE : Proposition. — Problématique. — Position. — Démarche.

Le volume est-il une *res corporales*, un *corpus*, un corps ?

---

---

**77. — Proposition.** — L'idée est de démontrer que le volume est un corps. La proposition est qu'il s'agit d'un corps d'un nouveau genre (*sui generis*) que l'on peut appeler « corps altimétrique » ;

**78. — Problématique.** — Et c'est là que point tout l'intérêt de la recherche : en quoi ce corps est-il nouveau ?

**79. — Position.** — Le volume est un corps *sui generis* puisqu'il cumule *de facto* deux qualités *a priori* antinomiques : l'immatérialité et la corporalité. Le volume est une chose corporelle, tout en étant une chose immatérielle. Il est un corps sans matière.

**80. — Démarche.** — Il sied d'en apporter la preuve.

*In fine*, l'idée est de démontrer que le volume est un corps *sui generis* puisqu'il constitue *de facto* une chose de nature immatérielle (**A**), tout en étant une chose de nature corporelle (**B**).

A : Une nature immatérielle

B : Une nature corporelle

### *A. Une nature immatérielle*

SOMMAIRE : En doctrine. — Les notaires. — Définition du volume. — Position. — Motifs. — L'étymologie du mot « chose ». — L'étymologie du mot « immatériel ». — Définition (sens général). — Observation. — Critique. — Contre-critique. — Remarque.

Le volume est-il une chose immatérielle ?

**81. — En doctrine.** — La doctrine est partagée. Les uns considèrent que le volume est immatériel<sup>10</sup>. Les autres estiment qu'il a une nature hybride (*volume matériel* lorsqu'il est construit, et *volume immatériel* lorsqu'il est non construit)<sup>11</sup>.

**82. — Les notaires.** — Les notaires sont contradictoires. Bien qu'ils agrèent au fait que « le volume est un espace homogène à trois dimensions, toujours délimité par des cotes géométriques », ils estiment qu'un volume peut être « tantôt matérialisé en totalité ou en partie », « tantôt totalement immatériel »<sup>12</sup>.

Or, qu'est qu'un volume en soi ?

**83. — Définition du volume.** — Par définition<sup>13</sup>, le volume est un espace<sup>14</sup>. Plus exactement, un espace à trois dimensions<sup>15</sup>.

---

<sup>10</sup> « La division en propriété des immeubles, au-dessus et en-dessous du sol naturel et à différents niveaux, participe d'une conception évolutive et dynamique du droit de propriété, jusqu'à son acception immatérielle : un volume défini en trois dimensions » : D. SIZAIRE et C. DESTAME, *Division en volumes : reconstruction et réparations par Daniel SIZAIRE et Claude DESTAME*, JCP N 1993, n° 16, 100568, n° 1.

<sup>11</sup> P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 50.

<sup>12</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 456, n° 2294.

<sup>13</sup> La notion de volume peut se définir de deux manières distinctes :

1° Au sens *lato sensu* du terme, le volume se définit comme « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. » V. en ce sens : P. WALET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

2° Au sens *stricto sensu* du terme, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » V. en ce sens : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, *op. cit.*, n° 28.

<sup>14</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.



**84. — Position.** — Comme tel, il est, par son *essence*<sup>16</sup> même, immatériel. Le volume est un espace, et comme tout espace il est immatériel.

**85. — Motifs.** — La preuve en est que le volume répond à l'étymologie, et à la définition générale de la notion de chose immatérielle.

**86. — L'étymologie du mot « chose » .** — L'étymologie du mot « chose », *rēs* en latin, signifie à la fois « chose, objet, être, affaire, fait, événement, circonstance »<sup>17</sup>, et « le fait, l'acte, la réalité »<sup>18</sup>.

**87. — L'étymologie du mot « immatériel » .** — L'étymologie du mot « immatériel », *immātērīālīs* en latin<sup>19</sup>, dérive de son antonyme latin *mātērīālīs* qui signifie « matériel, formé de matière »<sup>20</sup>. Ce dernier dérive lui-même du latin *mātērīa* qui signifie « la matière », « matériaux », « le bois de construction », et « matière, sujet, thème »<sup>21</sup>.

---

<sup>15</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Histoire et généralités, Art. 544 à 577*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

<sup>16</sup> La notion d'*essence* se réfère à la quintessence même du volume, dans la forme la plus raffinée et épurée de son être.

<sup>17</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *rēs*, I, p. 1349.

<sup>18</sup> *Ibid.*, v° *rēs*, II, p. 1349.

<sup>19</sup> *Ibid.*, v° *immātērīālīs*, p. 775.

<sup>20</sup> *Ibid.*, v° *mātērīālīs*, p. 954.

<sup>21</sup> *Ibid.*, v° *mātērīa*, p. 953.

**88. — Définition (sens général) .** — Enfin, dans le langage courant, le mot « immatériel » définit ce « Qui n'a pas de consistance matérielle, qui n'est pas formé de matière. »<sup>22</sup>

**89. — Observation.** — Le volume, espace par sa nature, a tout d'une *res immateriales*. Son immatérialité est manifeste.

**90. — Critique.** — Certes, il existe *de facto* un lien irréfragable, étroit et intime, entre le volume et la matière (contenu). Cette *intimité* en fait une véritable *universalité de fait*. C'est à ce titre que l'on pourrait à bon droit prétendre qualifier un volume de *volume matériel* ou de *volume immatériel* selon qu'il est bâti ou non bâti.

**91. — Contre-critique.** — Cependant, comme le souligne la doctrine, « ici, la chose, c'est le volume »<sup>23</sup> ! Ce n'est point son contenu (matière). Ce n'est point le bâti. Il n'est question ni des constructions, ni des plantations, ni des autres ouvrages qui s'y trouvent.

**92. — Remarque.** — Parler de *volume matériel* et de *volume immatériel* est en réalité une faute de langage. En temps normal, elle est anodine. Néanmoins, l'étude de fond se veut être concise, claire et précise. Les approximations hâtives sont à proscrire. On conviendra qu'il est donc à propos d'éviter tout à-peu-près, pour se concentrer uniquement sur le volume lui-même. Le volume pur. Le volume sans matière.

*In fine*, il est à bon escient de mettre en évidence que le volume est une chose immatérielle puisqu'il constitue *de facto* une chose impalpable (I), voire une chose imperceptible (II).

---

<sup>22</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Immatériel*, A.

<sup>23</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *L'appréhension d'une troisième dimension*, LPA, 06 septembre 2007 n° 179, p. 21, 2007, v° *Question 4*.

I : Une chose impalpable

II : Une chose imperceptible

## I. Une chose impalpable

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « impalpable ». — Définition (sens général). — Définition du volume. — Observation. — Approche. — En doctrine. — Fondement. — Critique. — Motifs. — Conclusion générale. — Difficulté.

Le volume est-il une chose impalpable ?

**93. — L'étymologie du mot « impalpable » .** — Pour saisir l'étymologie du mot « impalpable », il convient de remonter au mot « palpable », dont il est l'antonyme. L'étymologie du mot « palpable » vient du latin *palpābilis* qui signifie « palpable, tangible »<sup>24</sup>. Il dérive lui-même du latin *palpo* qui signifie, au sens propre « palper, tâter, toucher », au sens figuré « caresser, flatter », et dans un sens particulier « tâtonner, chercher sa route en tâtonnant »<sup>25</sup>.

**94. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, le mot « impalpable » définit ce « Qu'on ne peut palper, toucher »<sup>26</sup>. De manière générale, il se réfère à une chose « sans consistance, de nature immatérielle »<sup>27</sup>. De manière subtile, il désigne ce « Qui ne peut être senti au toucher à cause de sa ténuité »<sup>28</sup>, c'est-à-dire « Qui est léger, trop ténu pour être palpé, presque imperceptible. »<sup>29</sup>

---

<sup>24</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *palpābilis*, p. 1107.

<sup>25</sup> *Ibid.*, v° *palpo*, p. 1107.

<sup>26</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Impalpable*, A.

<sup>27</sup> *Ibid.*, v° *Impalpable*, I, A.

<sup>28</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Impalpable*.

*Quid* du volume ?

**95. — Définition du volume.** — Par définition<sup>30</sup>, le volume est un espace. Plus exactement, un espace à trois dimensions<sup>31</sup>.

**96. — Observation.** — À ce titre, il ne fait aucun doute que le volume est, par son *essence* même, une chose impalpable. L'individu ne peut le saisir des mains, le palper.

**97. — Approche.** — L'approche se veut pragmatique. Elle se fonde sur l'objectivité des faits réels. Le volume est un espace et, comme tout espace, il est impalpable.

---

<sup>29</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° *Impalpable*, A.

<sup>30</sup> La notion de volume peut se définir de deux manières distinctes :

1° Au sens *lato sensu* du terme, le volume se définit comme « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. » V. en ce sens : P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

2° Au sens *stricto sensu* du terme, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » V. en ce sens : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

<sup>31</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Histoire et généralités, Art. 544 à 577*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

**98. — En doctrine.** — Nonobstant cette approche objectiviste, on retrouve en doctrine une analyse différente. Selon ses partisans, le volume a une double nature, selon qu'il se situe en superficie ou en tréfonds. À leur sens :

1° Un volume en superficie (non construit) est de nature immatérielle<sup>32</sup>.

2° Un volume en tréfonds (du fait de la matière terrestre qui s'y trouve) est de nature matérielle<sup>33</sup>.

**99. — Fondement.** — L'approche est compréhensible. Elle se fonde sur une approche classique et une conception *matérialiste* du droit des biens. Depuis le droit romain, la matière est au cœur du droit des biens. Par tradition, elle sert à la compréhension des relations d'appartenance entre l'individu et les choses qui l'entourent.

**100. — Critique.** — Or, pour comprendre ce qu'est un volume, il importe de se détacher de la matière pour en découvrir la nature véritable. Il convient d'adopter une démarche plus épurée, en substituant à l'approche matérialiste du droit des biens, une approche davantage apprêtée à la singularité du volume. En somme, au lieu d'avoir recours à la *physique de la matière*, on lui préférera ce que l'on peut appeler la *physique de l'espace* (géophysique, géodésie, géométrie cotée, etc.).

**101. — Motifs.** — Ce qui fait un volume, c'est l'espace. Ce n'est point la matière. Il n'y a donc pas lieu de raisonner par défaut, et de se cacher derrière cet accessoire,

---

<sup>32</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Acquisition de la propriété par union ou incorporation. - Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 80, p. 29. ♦ Ph. SIMLER, *Copropriété et propriété en volumes : antinomie ou symbiose ? : Mélanges P. Catala*, Litec, 2001, p. 679 et p. 691. ♦ D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 4, n° 10.

<sup>33</sup> « Un volume en sous-sol correspondant à une partie du tréfonds possède une réalité physique. En revanche, un volume en sur-sol, dont le niveau de base est différent du sol naturel, tant qu'une construction n'aura pas été édifée à l'intérieur de ses limites n'a pas de réalité matérielle : c'est un cube d'air. » : D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 4, n° 10.

ce contenu (matière). Pour conclure, osons nous concentrer exclusivement sur le volume lui-même. Le volume sans matière. Le volume nu.

**102. — Conclusion générale.** — Toute confusion entre le volume (contenant<sup>34</sup>) et la matière (contenu) est à proscrire.

**103. — Difficulté.** — Certes, le juriste n'a point l'habitude de se détacher du repère visuel et palpable qu'est la matière. Néanmoins, la démarche est plus que nécessaire. Elle est indispensable. Sans elle, le volume restera en droit des biens (et plus généralement en droit privé) une chose à la nature obscure et insaisissable.

Après une chose impalpable, *quid* d'une chose imperceptible ?

## II. Une chose imperceptible

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « imperceptible ». — Définition (sens général). — Définition du volume. — Observation. — Approche. — Les cinq sens en droit privé. — En doctrine. — Critique. — Conclusion générale. — Difficulté.

Le volume est-il une chose imperceptible ?

**104. — L'étymologie du mot « imperceptible » .** — Pour appréhender l'étymologie du mot « imperceptible », il convient de remonter au mot « perceptible », dont il est l'antonyme. L'étymologie du mot « perceptible » vient du latin *perceptibilis* qui signifie « perceptible, compréhensible »<sup>35</sup>, et du latin *percipibilis* qui signifie « qui peut être perçu, perceptible »<sup>36</sup>. Tous deux dérivent du

---

<sup>34</sup> H. PERINET-MARQUET, *op. cit.*, p. 647.

<sup>35</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *Perceptibilis*, p. 1141.

<sup>36</sup> *Ibid.*, v° *Percipibilis*, p. 1141.

latin *percipio* qui signifie aussi bien « s’emparer de, se saisir de », que « prendre [sur soi] », « recueillir, recevoir », « percevoir, éprouver ; percevoir qqch par l’ouïe, la vue, par qqn des sens », « recueillir par l’intelligence, se pénétrer de », et « [phil.] connaître avec certitude »<sup>37</sup>.

**105. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, le mot « imperceptible » définit ce « Qui n’est pas perceptible, qui échappe à nos sens »<sup>38</sup>. Il s’agit de choses qui ne peuvent être perçues par la vue, l’ouïe, le goût, l’odorat et le toucher (*visūs*<sup>39</sup>, *audītūs*<sup>40</sup>, *gustātūs*<sup>41</sup>, *ōdōrātūs*<sup>42</sup> et *tangībīlis*<sup>43</sup>). De manière plus subtile, le mot « imperceptible » définit ce qui est « À peine perceptible ; très petit, très léger. »<sup>44</sup>. Au sens figuré, il se réfère à ce « Qui échappe à l’observation, à l’attention, à l’esprit de tous ou de la plupart. »<sup>45</sup>

*Quid* du volume ?

**106. — Définition du volume.** — Par définition<sup>46</sup>, le volume est un espace. Plus exactement, un espace à trois dimensions<sup>47</sup>.

---

<sup>37</sup> *Ibid.*, v° *Percipio*, p. 1141.

<sup>38</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Imperceptible*, A. ♦ LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Imperceptible*.

<sup>39</sup> L’expression latine *visūs* signifie « la vue » : F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], *op. cit.*, v° *visūs*, p. 1685.

<sup>40</sup> L’expression latine *audītūs* signifie « l’ouïe » : *Ibid.*, v° *audītūs*, p. 188.

<sup>41</sup> L’expression latine *gustātūs* signifie « le goût » : *Ibid.*, v° *gustātūs*, p. 728.

<sup>42</sup> L’expression latine *ōdōrātūs* signifie « l’odorat » : *Ibid.*, v° *ōdōrātūs*, p. 1070.

<sup>43</sup> L’expression latine *tangībīlis* signifie « le toucher » : *Ibid.*, v° *tangībīlis*, p. 1542.

<sup>44</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° *Imperceptible*, B. ♦ LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° *Imperceptible*.

<sup>45</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° *Imperceptible*, B. ♦ LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° *Imperceptible*.

<sup>46</sup> La notion de volume peut se définir de deux manières distinctes :

**107. — Observation.** — Au vu de la définition *ex supra*, il est manifeste que le volume est une chose imperceptible. Les individus ne peuvent ni le voir, ni l'entendre, ni le goûter, ni le sentir, et encore moins le toucher. *De facto*, le volume échappe à nos sens (*visūs*<sup>48</sup>, *audītūs*<sup>49</sup>, *gustātūs*<sup>50</sup>, *ōdōrātūs*<sup>51</sup> et *tangībīlis*<sup>52</sup>).

**108. — Approche.** — L'approche se veut pragmatique. Elle se fonde sur l'objectivité des faits réels. Le volume est un espace, et comme tout espace, il est imperceptible.

---

1° Au sens *lato sensu* du terme, le volume se définit comme « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. » V. en ce sens : P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

2° Au sens *stricto sensu* du terme, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » V. en ce sens : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

<sup>47</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

<sup>48</sup> L'expression latine *visūs* signifie « la vue » : F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], *op. cit.*, v° *visūs*, p. 1685.

<sup>49</sup> L'expression latine *audītūs* signifie « l'ouïe » : *Ibid.*, v° *audītūs*, p. 188.

<sup>50</sup> L'expression latine *gustātūs* signifie « le goût » : *Ibid.*, v° *gustātūs*, p. 728.

<sup>51</sup> L'expression latine *ōdōrātūs* signifie « l'odorat » : *Ibid.*, v° *ōdōrātūs*, p. 1070.

<sup>52</sup> L'expression latine *tangībīlis* signifie « le toucher » : *Ibid.*, v° *tangībīlis*, p. 1542.



**109. — Les cinq sens en droit privé.** — En droit des biens, les *cinq sens* (la vue, l'ouïe, le goût, l'odorat, le toucher) ont de tous temps été nécessaires à la description et à la compréhension des relations entre une personne et les choses du monde qui l'entourent<sup>53</sup>. Pour les juristes, les choses imperceptibles par excellence sont les *droits*.

**110. — En doctrine.** — La doctrine agréée au fait qu'un volume nu (non construit) « n'a pas de réalité matérielle »<sup>54</sup>, et ne peut alors qu'être imperceptible. Cependant, au lieu d'y voir un corps d'un nouveau genre, elle ne perçoit qu'un « cube d'air »<sup>55</sup>, un « vide abstrait »<sup>56</sup>, ou un « simple droit de construire »<sup>57</sup>.

**111. — Critique.** — S'il est vrai que le volume nu n'a point de réalité matérielle, c'est également le cas lorsqu'il comporte du bâti. Pour cause, avec ou sans matière, le volume est et reste par définition un espace. *Ipsa facto*, le volume n'est point matière (constructions, plantations et autres ouvrages), il en contient. Il en résulte que, dans l'idée du « cube d'air », le volume n'est point « l'air »<sup>58</sup>, mais le « cube ».

---

<sup>53</sup> F. TERRE et P. SIMLER, *Droit civil. Les biens*, 10e éd., Précis, Dalloz, 2018, p. 7, n° 6 et s.

<sup>54</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 80, p. 29. ♦ Ph. SIMLER, *Copropriété et propriété en volumes : antinomie ou symbiose ? : Mélange P. Catala*, Litec, 2001, p. 679 et p. 691. ♦ D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 4, n° 10.

<sup>55</sup> M.-J. AGLAE, *Division en volumes et propriété privée sur le domaine public*, RD imm. 1993, p. 313. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, p. 16, n° 46. ♦ F. COHET, *op. cit.*, n° 144. ♦ W. DROSS, *op. cit.*, n° 80, p. 29. ♦ W. DROSS, *Art. 543 - Fasc. unique : BIENS. – Droits dont les biens peuvent être l'objet*, JCI. Civil Code, 2010, n° 18, p. 8. ♦ D.-C. JAFFUEL, *op. cit.*, p. 16, n° 81. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 41, p. 23 et n° 51, p. 30. ♦ Ph. MALAURIE et L. AYNES, *Droit civil : les biens*, Cujas, 1990, n° 905, p. 253. ♦ P. SIMLER, *Création de l'ouvrage immobilier complexe et droit de propriété*, RD imm. 1999, p. 489, p. 489.

<sup>56</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 144. ♦ D. GABORIEAU, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2002, p. 13, n° 40. ♦ J. HUGOT, *Fasc. 13-25 : PRÉEMPTION. – Droit de préemption urbain et ZAD. – Règles communes. – Champs matériel d'application*, JCI. Construction - Urbanisme, 2007, p. 26, n° 52. ♦ D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 5, n°s 12 et 13.

<sup>57</sup> Ph. MALAURIE et L. AYNES, *Droit civil : les biens*, Cujas, *op. cit.*, p. 253, n° 905. ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-20 : DIVISION EN VOLUMES. – Construction et gestion*, JCI. Construction - Urbanisme, 2013, p. 6, n° 13.

<sup>58</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, p. 9, n° 26.

**112. — Conclusion générale.** — Le volume est le principal. La matière, son accessoire. Le volume est un contenant. La matière, son contenu.

**113. — Difficulté.** — Le juriste a encore du mal à concevoir qu'un espace, sans le sol, puisse être susceptible d'une appropriation individuelle<sup>59</sup>. Cependant, la pratique notariale prouve que c'est parfaitement plausible et possible (l'exemple des ensembles immobiliers complexes). Au final, tout est une question d'habitude et de volonté. Dans l'absolu d'ailleurs, si la science et les technologies parviennent à dompter la gravité de manière efficace, la problématique des volumes immobiliers n'en sera plus une en droit privé.

Après la nature immatérielle, *quid* de la nature corporelle du volume ?

## *B. Une nature corporelle*

Le volume est-il une chose corporelle ?

*A priori*, le volume n'a rien d'une chose corporelle (**I**). Il ne répond point à l'approche classique de la notion de *res corporales*. Néanmoins, *a posteriori*, lorsque l'on se fonde sur la réalité des fait, on ne peut que se rendre à l'évidence que le volume présente *eo ipso*<sup>60</sup> dans l'espace les fondamentaux d'un véritable corps (**II**).

I : *A priori* (non)

---

<sup>59</sup> ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009. ♦ N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 39, p. 13. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213.

<sup>60</sup> Le latin *eo ipso* signifie « par lui-même ».

II : *A posteriori* (oui)

### I. *A priori* (non)

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « corps ». — Définition (sens général). — En droit romain (Digeste ou Pandectes de l'Empereur Justinien). — Le Code civil. — Les travaux préparatoires du Code civil. — Proudhon. — Observation. — Motifs. — Conclusion générale.

Le volume est-il une *res corporales*, un corps au sens classique du terme ?

**114. — L'étymologie du mot « corps » .** — L'étymologie du mot « corps », *corpus* en latin, signifie à la fois « corps », « chair du corps », « personne, individu », « corps inanimé, cadavre », et « corps, ensemble, tout : [ossature d'un vaisseau] »<sup>61</sup>.

**115. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, le « corps » définit « Tout objet, toute substance matérielle »<sup>62</sup>. Il s'agit, tantôt du « corps humain du point de vue de son anatomie et de son aspect extérieur »<sup>63</sup>, tantôt de toute « partie matérielle d'un être animé considérée en particulier du point de vue de son anatomie, de son aspect extérieur »<sup>64</sup>.

**116. — En droit romain (Digeste ou Pandectes de l'Empereur Justinien).** — En droit romain, Gaius donne, au Livre 2 des Institutes, une définition des *res corporales* et des *res incorporales* :

---

<sup>61</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *corpus*, p. 433.

<sup>62</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Corps*.

<sup>63</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Corps*, II, A.

<sup>64</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° *Corps*.

1° *Res corporales*. « Les choses corporelles sont celles qui tombent sous les sens, comme une terre, un homme, un habit, l'argent, l'or, et une infinité d'autres choses. »<sup>65</sup> : *corporales sunt, quæ tangi possunt, velunt fundus, homo, vesti, aurum, argentum, et denique aliæ res innumerabiles*.

2° *Res incorporales*. « Les choses incorporelles, sont celles qui ne tombent point sous les sens, comme sont celles qui consistent dans un droit ; par exemple, la succession, l'usufruit, les obligations de quelque manière qu'elles soient contractes. »<sup>66</sup> : *incorporales sunt, quæ in jure consistunt : sicut hereditas, ususfructus, obligationes quomode contractæ*.

**117. — Le Code civil.** — En droit positif, le législateur ne donne point une définition des choses corporelles. Le Titre I<sup>er</sup> « De la distinction des biens » du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil débute directement par l'article 516, qui dispose que « Tous les biens sont meubles ou immeubles. »<sup>67</sup>, sans que la notion de chose corporelle soit en amont abordée ou définie.

**118. — Les travaux préparatoires du Code civil.** — Toutefois, on retrouve dans les travaux préparatoires du Code civil une définition des *biens corporels* et des *biens incorporels*. Leur distinction se fonde sur *l'essence* même du bien<sup>68</sup> :

1° *Les biens incorporels*. Ce sont « ceux qu'on ne peut ni voir, ni toucher. »<sup>69</sup> Il « n'existent que dans la disposition du droit qui les protège, comme sont les

---

<sup>65</sup> M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, Metz et Paris, 1803, p. 79, n° 1.

<sup>66</sup> *Ibid.*, p. 79, n° 1.

<sup>67</sup> L'article 516 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>68</sup> « Les biens, considérés relativement à leur essence, se divisent en biens meubles, biens immeubles, biens corporels et biens incorporels. » : PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 361, v° Art. 15. ♦ A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. I, Paris, 1836, p. 39, n° 19.

créances et les servitudes. »<sup>70</sup> Ils sont réputés ou meubles, ou immeubles<sup>71</sup>. Les *meubles* désignent l'usufruit et l'usage des choses mobilières, les obligations et les actions, les rentes perpétuelles et viagères<sup>72</sup>. Les *immeubles* désignent l'usufruit et l'usage des choses immobilières, les services fonciers et les rentes foncières<sup>73</sup>.

2° *Les biens corporels. A contrario*, « Les meubles et les immeubles qui peuvent être vus et touchés, forment la classe des biens corporels. »<sup>74</sup>

**119. — Proudhon.** — Selon Proudhon, les choses corporelles « ont une existence physique et palpable, telles que les fonds, les maisons, les meubles d'un appartement, les animaux. »<sup>75</sup> *A contrario*, les choses incorporelles « n'existent que *juris intellectu*, c'est-à-dire qui n'ont que l'existence civile que la disposition des lois leur donne : tels sont les droits d'hérédité, d'usufruit, d'usage, les servitudes et les actions. »<sup>76</sup> Ces sont des *droits*<sup>77</sup>.

---

<sup>69</sup> A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. I, *op. cit.*, p. 39, n° 19. ♦ PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, *op. cit.*, p. 361, v° Art. 19.

<sup>70</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, *op. cit.*, p. 2, n° 3.

<sup>71</sup> A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. I, *op. cit.*, p. 39, n° 19. ♦ PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, *op. cit.*, p. 361, v° Art. 19.

<sup>72</sup> A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. I, *op. cit.*, p. 39, n° 20.

<sup>73</sup> *Ibid.*, p. 39, n° 21.

<sup>74</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, *op. cit.*, p. 361, v° Art. 18. ♦ A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. I, *op. cit.*, p. 38, n° 18.

<sup>75</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, *op. cit.*, p. 108, n° 317.

<sup>76</sup> *Ibid.*, p. 108, n° 318.

<sup>77</sup> « Tous ces droits sont incorporels en tant qu'ils sont pris dans un sens abstrait, et considérés seulement en eux-mêmes, mais non dans les objets auxquels ils s'appliquent. » : *Ibid.*, p. 109, n° 318.

**120. — Observation.** — Au vu des définitions classiques *ex supra*, il apparaît que le volume n'a rien d'une chose corporelle.

**121. — Motifs.** — Par définition<sup>78</sup>, le volume est un espace<sup>79</sup>. Plus exactement, un espace à trois dimensions<sup>80</sup>. Comme tel, il n'est point matière. Il ne tombe point sous les sens. On ne peut ni le voir, ni le toucher. Il n'est ni palpable, ni perceptible.

**122. — Conclusion générale.** — Le volume n'a rien d'une *res corporales* au sens classique du terme en droit des biens.

### Après l'*a priori*, *quid a posteriori* ?

---

<sup>78</sup> La notion de volume peut se définir de deux manières distinctes :

1° Au sens *lato sensu* du terme, le volume se définit comme « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. » V. en ce sens : P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

2° Au sens *stricto sensu* du terme, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » V. en ce sens : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, *v° Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

<sup>79</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>80</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

## II. *A posteriori* (oui)

SOMMAIRE : En doctrine. — Rejet. — Motifs. — Position. — Remarque. — Problématique. — Démarche. — Approche. — *In fine*.

Le volume est-il une *res incorporales* ?

**123. — En doctrine.** — Selon une partie de la doctrine<sup>81</sup>, le volume doit nécessairement être une *res incorporales* puisqu'il ne répond *a priori* point à la définition de la notion de *res corporales* au sens classique du terme.

**124. — Rejet.** — Or, telle n'est pas la position que l'on entend défendre.

**125. — Motifs.** — La raison est simple. Le volume ne répond point à la définition de la notion de *res incorporales*<sup>82</sup>. *De facto*, le volume n'est point un droit. Le géomètre-expert peut en attester. Le volume est une *chose du Monde réel*, et non une *chose du Monde de l'esprit*. Il existe en dehors de l'esprit humain et des relations juridiques entre individus. Ses cotes altimétriques et planimétriques en constituent l'indéniable preuve. Le volume a une existence réelle, c'est-à-dire une existence de fait.

---

<sup>81</sup> « [...] un objet incorporel tel qu'un volume. » : N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 39. ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 30 et s. ♦ « [...] le volume est assimilé à un immeuble « incorporel ». » : A. LEBATTEUX-SIMON, *Alternatives - Les alternatives à la copropriété - Etude par Agnès LEBATTEUX-SIMON*, Loyers et Copropriété n° 1, Janvier 2015, étude 1, n° 42. ♦ « [...] caractère incorporel du volume avant construction » : F. ROUVIERE, *Art. 686 à 689 - Fasc. unique : SERVITUDES. - Servitudes du fait de l'homme. - Qualification et domaine*, JCI. Civil Code, 2019, n° 31.

<sup>82</sup> M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011, p. 74 et s.

**126. — Position.** — Par ces motifs, le volume n'est point une *res incorporales*<sup>83</sup>. Il n'est point un droit.

**127. — Remarque.** — Or, si le volume n'est point un droit, il est une chose parfaitement susceptible de faire l'objet de droit (propriété<sup>84</sup>, bail, usufruit, hypothèque, droit réel de jouissance spéciale<sup>85</sup>, etc.).

**128. — Problématique.** — Or, quelle est la nature juridique de cette chose ?

**129. — Démarche.** — Si l'on observe le volume de plus près, on s'aperçoit qu'il présente dans l'espace les traits fondamentaux d'un véritable *corpus*, et ce, nonobstant sa nature immatérielle (chose impalpable et imperceptible).

**130. — Approche.** — L'approche se veut pragmatique. Elle se fonde sur l'objectivité des faits réels (géophysique, géodésie, géométrie cotée, etc.).

**131. — In fine.** — En définitive, le dessein est de ne point raisonner par défaut (le volume est *res incorporales* puisqu'il n'est point *res corporales*...), mais de manière positive. Il s'agit de regarder le volume en face (sans se cacher derrière la matière), et de dire ce qu'il est en droit privé.

---

<sup>83</sup> *Ibid.*, p. 74 et s.

<sup>84</sup> « La propriété est un concept et non un objet, c'est le droit de jouir et de disposer d'une chose, d'un bien. Le volume délimité en trois dimensions détermine un espace, que celui-ci soit rempli (*tréfonds, constructions*) ou libre (*sursol non construit*). Sur cet espace peuvent s'exercer les attributs du droit de propriété : *usus, fructus, abusus*. » : D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 7, n° 18.

<sup>85</sup> « [...] rien ne s'oppose, bien au contraire, à ce que ce droit modulable [le droit réel de jouissance spéciale] trouve sa place dans une opération immobilière fondée sur la volumétrie. » : N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 42. ♦ « Lorsque la division en volumes s'impose plus simplement dans le cadre d'un ensemble immobilier complexe de droit privé, rien ne s'oppose à la création de droits réels de jouissance spéciale sur un tel volume au profit du propriétaire de tel autre volume ou d'un tiers » : L. D'AVOUT et B. MALLET-BRICOUT, *La liberté de création des droits réels aujourd'hui*, D. 2013, p. 53, n° 20 et v° également n° 21.



*In fine*, il s'agira de démontrer que le volume est un corps, un *corpus*, une *res corporales* véritable, puisqu'il dessine et forme *de facto* dans l'espace un corps à trois dimensions (**a**), et un corps de géométrie cotée (**b**).

a : Un corps à trois dimensions

b : Un corps de géométrie cotée

### *a. Un corps à trois dimensions*

SOMMAIRE : Définition du volume. — Problématique. — Difficulté. — Position. — Approche. — Saint Thomas d'Aquin. — Aristote. — Remarque. — René Descartes. — Analyse. — Les philosophes contemporains. — Critique. — Contre-critique. — Blaise Pascal. — Proposition. — Démarche. — La notion de « corps » (extension). — La notion de « corps » (proposition de définition). — Effet. — Portée. — Conclusion générale.

Le volume est-il un corps à trois dimensions ?

**132. — Définition du volume.** — Par définition<sup>86</sup>, le volume est un espace<sup>87</sup>. Plus exactement, un espace à trois dimensions<sup>88</sup>. Il est une *chose* à trois dimensions. C'est un bon début.

---

<sup>86</sup> La notion de volume peut se définir de deux manières distinctes :

1° Au sens *lato sensu* du terme, le volume se définit comme « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. » V. en ce sens : P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

2° Au sens *stricto sensu* du terme, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » V. en ce sens : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

**133. — Problématique.** — Pour autant, s’agit-il d’un corps ?

**134. — Difficulté.** — En droit des biens, il existe une véritable identité des notions entre la notion de *matérialité* et de *corporalité*. En somme, *tout corps est matière, et toute matière est corps*.

**135. — Position.** — Or, on entend démontrer que *si toute matière est corps, tout corps n’est point matière*.

**136. — Approche.** — L’approche se veut pragmatique. Il s’agit d’observer ce qui fait un corps, en faisant abstraction de la matière. L’objectif est d’établir qu’il existe des *corps sans matière*, et que le volume en est un.

**137. — Saint Thomas d’Aquin.** — Selon Saint Thomas d’Aquin<sup>89</sup>, « le corps est ce qui a trois dimensions. »<sup>90</sup> Or, le volume est à trois dimensions. Poursuivons !

---

<sup>87</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l’espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>88</sup> La « pratique n’a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu’un espace à trois dimensions pouvait faire l’objet d’un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L’immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d’application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L’expropriation du tréfonds ou l’estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

<sup>89</sup> Saint Thomas d’Aquin est un « Théologien italien et docteur de l’Église (château de Roccasecca, Aquino, province de Frosinone, 1225-abbaye de Fossanova 1274). » : V. en ce sens LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, Encyclopédie, v° *Saint Thomas d’Aquin*.

<sup>90</sup> M. L’ABBE DRIOUX, *La somme théologique de Saint Thomas d’Aquin*, t. I, Paris, Librairie ecclésiastique et classique d’Eugène Belin, 1851, p. 31, n° 1.

**138. — Aristote.** — Selon Aristote<sup>91</sup>, « le corps est ce qui a des dimensions finies en tous sens, longueur, largeur, profondeur »<sup>92</sup>. Or, le volume s'appréhende dans l'espace en longueur, largeur, profondeur. Cependant, Aristote considère que si « L'espace a bien les trois dimensions, longueur, largeur, profondeur ; [...] on ne peut pas dire qu'il soit un corps ; car alors, il y aurait deux corps dans un seul et même lieu ; ce qui est impossible. »<sup>93</sup>

**139. — Remarque.** — *Ad impossibilia nemo tenetur*, à l'impossible nul n'est tenu. Continuons la recherche !

**140. — René Descartes.** — Selon René Descartes<sup>94</sup>, « l'espace n'est pas un rien absolu, un pur néant. »<sup>95</sup> Il comprit très tôt que la *science de la nature* et la *physique* sont « une dépendance de la mathématique »<sup>96</sup>. À son sens, le corps définit tout simplement « une chose étendue tridimensionnelle », *res extensa in logum, latum et profundum*<sup>97</sup>. Il peut s'agir « du corps, de l'étendue et de l'espace »<sup>98</sup>. On est face à la « définition cartésienne du corps par l'étendue seule »<sup>99</sup>. Il en résulte le concept

---

<sup>91</sup> Aristote est un « philosophe grec (Stagire 384-Chalcis 322 avant J.-C.) », « Connu pour avoir établi les premiers fondements de la philosophie de la nature, discipline regroupant la physique et la biologie » : V. en ce sens LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, Encyclopédie, v° *Aristote*.

<sup>92</sup> J. BARTHELEMY SAINT-HILAIRE, *Œuvres d'Aristote - La physique. Physique d'Aristote ou leçons sur les principes généraux de la nature*, t. I, Paris, A. Durand, Librairie philosophique de Ladrance, 1862, p. 102.

<sup>93</sup> *Ibid.*, p. 102.

<sup>94</sup> René Descartes est un « Philosophe, mathématicien et physicien français » de la fin du 16<sup>e</sup> et du début du XVII<sup>e</sup> siècle (1596-1650). : V. en ce sens LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, Encyclopédie, v° *René Descartes*.

<sup>95</sup> ADAM, « PASCAL ET DESCARTES : LES EXPÉRIENCES DU VIDE (1646-1651) », *Revue Philosophique de la France et de l'Étranger*, t. XXIV, Presses Universitaires de France, JSTOR, 1887, p. 623.

<sup>96</sup> « [...] la mathématique qui seule peut satisfaire l'esprit par l'évidence et la certitude de ses raisons. » : *Ibid.*, p. 622.

<sup>97</sup> J.-P. ANFRAY, « Partes extra partes. Étendue et impénétrabilité dans la correspondance entre Descartes et More », *Les Etudes philosophiques*, Presses Universitaires de France, n° 108, 1, 2014, p. 39.

<sup>98</sup> *Ibid.*, p. 39.

<sup>99</sup> *Ibid.*, p. 38.

*d'impénétrabilité*<sup>100</sup>. C'est l'image du cube de bois que l'on plonge dans l'eau (celui-ci déplacera un volume d'eau égal au sien « parce que les dimensions de ces deux corps ne peuvent coïncider »)<sup>101</sup>.

**141. — Analyse.** — Bien que la définition cartésienne du corps par l'étendue seule joue en faveur du volume, ce n'est pas encore satisfaisant. L'objectif final est d'arriver à démontrer que le volume est un corps à part entière qui permet justement le phénomène *d'interpénétrabilité* des corps (Le volume est un contenant, et la matière son contenu).

**142. — Les philosophes contemporains.** — En philosophie, on retrouve des partisans qui réfutent l'idée de *l'interpénétrabilité* des corps. Selon Dan Garber, « si deux corps pouvaient se pénétrer, le volume total, et donc une partie du corps lui-même, serait éliminé. Mais si l'un ou l'autre des deux corps est éliminé par cette interpénétration, alors il n'y a pas d'interpénétration réelle »<sup>102</sup>. Robert Pasnau rajoute que « Les corps résistent à la co-localisation non en vertu d'une caractéristique intrinsèque qui empêcherait causalement que la pénétration se produise, mais parce que les lois de Dieu les en empêchent. »<sup>103</sup>

**143. — Critique.** — Pourtant, les mathématiques ne prouvent-elles point que *l'interpénétrabilité* des corps est parfaitement possible, grâce au phénomène *d'inclusion* ?

**144. — Contre-critique.** — Là encore, à admettre que *l'interpénétrabilité* des corps soit possible, cela ne prouve en rien que le volume (espace) est un corps.

---

<sup>100</sup> *Ibid.*, pp. 37 et 38.

<sup>101</sup> *Ibid.*, p. 48.

<sup>102</sup> *Ibid.*, p. 52.

<sup>103</sup> *Ibid.*, p. 54, v° note de bas de page, n° 48.

**145. — Blaise Pascal.** — Blaise Pascal<sup>104</sup> souligne qu'un « espace vide ne devient pas un corps » du seul fait de nommer « corps » ce vide apparent<sup>105</sup>. Il s'agit d'un *défaut d'argumentation* qui consiste à « ériger une définition de nom en définition de chose »<sup>106</sup>. C'est s'imaginer connaître « la nature ou l'essence même » d'une chose, du seul fait de lui avoir imposé un « nom arbitraire »<sup>107</sup>. C'est l'exemple du lac (un lac n'est point vide du seul fait qu'il ne contienne pas de poisson. Il reste rempli d'eau), ou l'exemple d'une bouteille de vin (la bouteille n'est point vide du seul fait qu'elle ne contienne plus de liquide. Elle reste remplie d'air).

**146. — Proposition.** — La proposition de réflexion est la suivante :

L'espace n'est point corps, mais le devient lorsqu'il se cube en volume<sup>108</sup>.

**147. — Démarche.** — La réflexion se veut pragmatique. Elle ne se fonde point sur la *physique*, au sens classique du terme (*physique de la matière*). Elle se fonde sur la *physique de l'espace* (géophysique, géodésie<sup>109</sup>, géométrie cotée, etc.).

---

<sup>104</sup> Blaise Pascal est un « Mathématicien, physicien et écrivain français » du XVII<sup>e</sup> siècle (1623-1660). : V. en ce sens LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, Encyclopédie, v<sup>o</sup> *Blaise Pascal*.

<sup>105</sup> ADAM, « PASCAL ET DESCARTES : LES EXPÉRIENCES DU VIDE (1646-1651) », *op. cit.*, p. 623.

<sup>106</sup> *Ibid.*, p. 623.

<sup>107</sup> *Ibid.*, p. 623.

<sup>108</sup> Sur l'expression « se cube en volume ». V. « Écartons en cela une équivoque. Nous restons ainsi dans l'abstrait, sans nous préoccuper de la matière concrète remplissant, en fait, ces volumes, et qui, dans le classement naguère présenté par nous (11) est faite de biens meubles, au moins *par anticipation*. Peu importe que ce contenu soit solide, liquide ou gazeux, et qu'il appartienne à une propriété civile, ou – comme l'air entrant et sortant par les fenêtres d'un immeuble – au domaine public. Appartient abstraitement à la propriété en volumes, l'espace qui comprend les pierres des murs comme la terre du sol. C'est en effet à une technique géométrique, et non à une technique physico-chimique, que nous rattachons le lien entre l'immeuble et la parcelle. Celle-ci se prolonge verticalement, et se cube en volume, à travers l'espace. » : R. SAVATIER, *La propriété des volumes dans l'espace et la technique des grands ensembles immobiliers*, D. 1976, chron. XVIII, p. 103, p. 105, n<sup>o</sup> 5.

<sup>109</sup> La *géodésie* constitue « l'une des branches de la *géophysique* ». Elle se définit comme la « science de la forme et des dimensions de la Terre. » : LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v<sup>o</sup> *géodésie*, Encyclopédie.

**148. — La notion de « corps » (extension).** — L'idée est de ne plus limiter la notion de « corps » à la seule approche matérialiste, mais de l'étendre à l'approche géométrique. Il s'agit de reconnaître, au côté du « *corps physique* »<sup>110</sup> (« corps matériel »<sup>111</sup>), des corps géophysiques<sup>112</sup> (corps géométriques). Par ce fait, le corps devient une question de *matière* et de *géométrie*.

**149. — La notion de « corps » (proposition de définition) .** — On pourra alors définir la notion de « corps » de la manière suivante :

*Est un corps toute chose qui dessine dans l'espace une forme au contour fini et défini, que ce soit de manière visible ou invisible, éphémère ou perpétuelle, mobile ou immobile.*

**150. — Effet.** — Grâce à cette nouvelle approche de la notion de corps, on pourra intégrer dans la catégorie des *res corporales* du droit des biens les multiples choses corporelles *sui generis*<sup>113</sup> des temps modernes. À titre d'exemple, on peut nommer :

1° *Le corps lumineux*. Un éclair ne dessine-t-il point dans l'espace une forme au contour fini et défini de manière éphémère ?

---

<sup>110</sup> V. CORDONIER, *Corps, matière et contact. La cohérence du sensible selon Alexandre d'Aphrodise*, Presses Universitaires de France – « Les Études philosophiques », 2008, n° 86, p. 354.

<sup>111</sup> R. HURON, *Notes sur le temps des physiciens et des mathématiciens*, Les études philosophiques, Nouvelle Série, 17e année, n° 1, Le temps, 1962, p. 27.

<sup>112</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.* ♦ Au sens du dictionnaire LAROUSSE (<https://www.larousse.fr/>), la « géodésie géométrique » est la technique qui permet la mesure des distances dans l'espace. La géodésie se définit comme le « science de la forme et des dimensions de la Terre ». Il est ensuite précisé que « la géodésie est l'une des branches de la géophysique ». Le volume tient de la géodésie géométrique (réseau géodésique français : IGN et NGF). Le volume tient donc plus généralement à la géophysique : d'où l'idée qu'il constitue un *corps géophysique*.

<sup>113</sup> « [...] certains repoussent les limites classiques du corporel, tels les fluides, les ondes hertziennes, l'électricité, les radiations [...], les volumes immobiliers ou encore les nanomatériaux [...], qui ne peuvent être réellement touchés ou vus. » : M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 516 - Fasc. unique : BIENS. – Distinctions*, JCI. Civil Code, 2011, n° 37. ♦ R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958.

2° *Le corps moléculaire.* Bien qu'elle soit microscopique, une molécule n'apparaît-elle point clairement sous une forme au contour fini et défini lorsque vue au travers d'un télescope ?

3° *Le corps hertzien.* Bien qu'elle soit invisible, une onde ne produit-elle point dans l'espace des formes aux contours arrondis capables de déplacer des objets lorsqu'elle est émise à une certaine fréquence ?

4° *Le corps électrique*<sup>114</sup>. L'électricité qui passe au travers de nos fils électriques n'est-il point une forme d'énergie amovible qui, une fois mise au contact de l'eau, produit des étincelles lumineuses aux contours finis et définis ?

Tous constituent de nouveaux genres de choses corporelles.

**151. — Portée.** — Si rien n'y fait obstacle, on pourra considérer en droit des biens ces choses *sui generis* comme des *res corporales* légitimes, susceptibles d'intégrer la *summa divisio* des biens (puisqu'appropriables et commercialisables)<sup>115</sup>.

**152. — Conclusion générale.** — Le volume est un corps à trois dimensions puisqu'il dessine dans l'espace une forme au contour fini et défini grâce à ses cotes altimétriques et planimétriques. En guise de conclusion, on retiendra la règle de principe suivante :

*L'espace n'est point corps, mais le devient lorsqu'il se cube en volume.*

Après un corps à trois dimensions, *quid* du corps de géométrie cotée ?

---

<sup>114</sup> V. sur la nature juridique de l'énergie : M. LAMOUREUX, *Le bien énergie*, RTD com. 2009, p. 239.

<sup>115</sup> R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, *op. cit.* ♦ M. LAMOUREUX, *op. cit.*

*b. Un corps de géométrie cotée*

SOMMAIRE : Position. — Approche. — Le géomètre-expert (rôle). — Analogie. — En pratique. — Le nivellement. — En Métropole. — Histoire. — En droit privé. — L'île de La Réunion. — Procédure. — Portée.

Le volume est-il un corps de géométrie cotée ?

**153. — Position.** — La réponse est positive. La doctrine<sup>116</sup> et les notaires<sup>117</sup> le confirment : le volume est une question de géométrie. Le géomètre-expert peut également en attester. Le volume dessine dans l'espace une forme à trois dimensions, qui s'appréhende en longueur, largeur et hauteur par la *géométrie cotée*<sup>118</sup>. Il constitue ce que l'on peut appeler un « corps de géométrie cotée ».

**154. — Approche.** — L'approche se veut technique. Elle ne se fonde point sur la *physique*, au sens classique du terme (*physique de la matière*). Elle se fonde sur la *physique de l'espace*, à savoir la *géophysique*<sup>119</sup> (géodésie<sup>120</sup>, géométrie cotée, etc.).

---

<sup>116</sup> D. SIZAIRE, *Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. – Application et mise en œuvre*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1998, p. 8, n° 20. ♦ J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *L'appréhension d'une troisième dimension*, LPA, 06 septembre 2007 n° 179, p. 21, 2007, v° *Question 5*.

<sup>117</sup> « Le volume immobilier est avant tout une question de géométrie. » : ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 454, n° 2290.

<sup>118</sup> La géométrie cotée est une « Géométrie descriptive dans laquelle chaque point d'un corps est représenté par sa projection sur un plan horizontal et par sa distance (*cote*) à ce plan de projection. » : LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, Encyclopédie, v° *géométrie cotée*. ♦ CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Coter*, I, B, 1.

<sup>119</sup> La *géophysique* se définit comme « l'étude de la Terre par les méthodes de la physique » : LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° *géophysique*, Encyclopédie.

<sup>120</sup> La *géodésie* constitue « l'une des branches de la *géophysique* ». Elle se définit comme la « science de la forme et des dimensions de la Terre. » : *Ibid.*, v° *géodésie*, Encyclopédie.



**155. — Le géomètre-expert (rôle).** — Le géomètre-expert est *de jure* le seul à pouvoir procéder à la détermination du volume dans l'espace<sup>121</sup>. Pour ce faire, il a recours aux cotes altimétriques et planimétriques.

**156. — Analogie.** — Par analogie, la délimitation du volume dans l'espace s'apparente au bornage d'une parcelle au sol<sup>122</sup>. À la différence près que le « bornage » du volume dans l'espace s'effectue en trois dimensions (longueur, largeur et hauteur)<sup>123</sup>, alors que le bornage de la parcelle au sol s'effectue en deux dimensions (longueur et largeur).

Qu'en est-il en pratique ?

**157. — En pratique.** — *In concreto*, le géomètre-expert utilise la technique dite du *nivellement* pour identifier le volume dans l'espace<sup>124</sup>. En quoi consiste-t-elle ?

**158. — Le nivellement.** — Le nivellement est une technique de précision qui permet de fournir des éléments chiffrés pour traduire le relief d'un territoire<sup>125</sup>. Dans son principe, elle permet de mesurer les altitudes par rapport à une surface horizontale, dite *surface de référence*<sup>126</sup>. Il s'agit de déterminer avec rigueur l'altitude

---

<sup>121</sup> S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ C. DESTAME, *Vente d'immeuble à construire - Cession de volume contre remise de locaux à construire à usage commercial ou professionnel, compris dans un immeuble dont les trois quarts au moins de la superficie sont affectés à l'habitation par Claude DESTAME*, JCP N 1994, n° 52, 101277. ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. – Nature et principes*, JCI. Construction – Urbanisme, 2013, n° 4.

<sup>122</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 74.

<sup>123</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier*, Defrénois, 2007, n° 8, p. 573, III, A. ♦ D. SIZAIRE, *Fasc. 83-30 : VENTES D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE. – Secteur protégé. – Dispositions communes à la vente à terme et à la vente en l'état futur d'achèvement. – Forme et modalités de l'acte de vente*, JCI. Notarial Formulaire, 2018, n° 48.

<sup>124</sup> D. SIZAIRE, *DIVISION ET VOLUMES - Étude par Daniel Sizaire*, JCP N 1998, n° 11, p. 388, n° 26. ♦ CA Paris, Pôle 4, Chambre 1, 17 novembre 2017, n° 15/15808.

<sup>125</sup> IGN, Institut National de l'Information géographique et forestière, v° *Nivellement* (<http://geodesie.ign.fr>).

<sup>126</sup> R. CLOZIER, *Le service du nivellement général de la France*, L'Information Géographique, volume 2, n° 1, pp. 14-15, 1937, p. 14, II.

d'un certain nombre de points sur le territoire français, que l'on appelle *repères de nivellement*<sup>127</sup>. Dans les faits, ces repères sont utiles à de nombreux travaux d'aménagement du territoire<sup>128</sup>. Ils sont fournis par le *service de nivellement général de la France*<sup>129</sup>.

**159. — En Métropole.** — En métropole, la *surface de référence*, à partir de laquelle sont calculées les altitudes<sup>130</sup>, est le niveau moyen de la mer à Marseille<sup>131</sup>, calculée par le marégraphe<sup>132</sup>. Elle constitue le zéro du nivellement général de la France. Elle est signalée par un repère de nivellement, c'est-à-dire un témoin matérialisé généralement métallique, dit *repère fondamental*<sup>133</sup>.

**160. — Histoire.** — En France, trois réseaux de nivellement de grande ampleur se sont succédé sur le territoire métropolitain depuis 1857<sup>134</sup> :

1° Le réseau de Nivellement Général de la France établi par Paul Adrien Bourdalouë de 1857 à 1864<sup>135</sup>.

---

<sup>127</sup> IGN, Institut National de l'Information géographique et forestière, v° *Repère de nivellement*, Glossaire (<http://geodesie.ign.fr>).

<sup>128</sup> IGN, Institut National de l'Information géographique et forestière, v° *Nivellement*. (<http://geodesie.ign.fr>).

<sup>129</sup> R. CLOZIER, *op. cit.*

<sup>130</sup> *Ibid.*, p. 14, II, ss. note (3).

<sup>131</sup> *Ibid.*, p. 14, II.

<sup>132</sup> Le *marégraphe* est un « appareil d'enregistrement du niveau instantané de la mer ». Le marégraphe « permet localement l'étude de la marée, des variations du niveau de la mer et la détermination du niveau moyen sur une période donnée » : IGN, Institut National de l'Information géographique et forestière, v° *Marégraphe*, Glossaire (<http://geodesie.ign.fr>). ♦ A. COULOMB, *Le marégraphe de Marseille : patrimoine et modernité*, Revue XYZ, L'Association Française de Topographie n° 118, 2009. ♦ A. COULOMB, *Contrôle des marégraphes de l'observatoire de Marseille*, IGN Service de Géodésie et Nivellement, IT/G 276, n° 28.220, 2014.

<sup>133</sup> R. CLOZIER, *op. cit.*, p. 14, II, ss. note (3).

<sup>134</sup> IGN, Institut National de l'Information géographique et forestière, v° *Histoire du nivellement*. (<http://geodesie.ign.fr>).

<sup>135</sup> IGN, Institut National de l'Information géographique et forestière, v° *Histoire du nivellement*. (<http://geodesie.ign.fr>).

2° Le réseau de Nivellement Général de la France établi par Charles Lallemand à partir des années 1880<sup>136</sup>.

3° Le réseau de Nivellement Général de la France établi par l'Institut Géographique National (IGN)<sup>137</sup>.

**161. — En droit privé.** — En droit positif, les notaires préconisent l'utilisation de deux systèmes de calcul des repères altimétriques pour identifier et individualiser les volumes dans l'espace :

1° Le *système orthométrique* (Nivellement Général de la France NGF altitudes orthométriques). Il se fonde sur la pesanteur réelle locale<sup>138</sup>.

2° Le *système normal* (IGN 1969)<sup>139</sup>. Il est recalculé en prenant en considération les corrections des déviations locales, mesurées par gravimétrie, afin d'homogénéiser le réseau de nivellement<sup>140</sup>.

L'écart entre les deux systèmes est important : 25 centimètres<sup>141</sup>. C'est la raison pour laquelle les notaires estiment qu'il est nécessaire de préciser le système utilisé dans l'état descriptif de division en volumes.

---

<sup>136</sup> IGN, Institut National de l'Information géographique et forestière, v° *Histoire du nivellement*. (<http://geodesie.ign.fr>).

<sup>137</sup> IGN, Institut National de l'Information géographique et forestière, v° *Histoire du nivellement*. (<http://geodesie.ign.fr>). ♦ M.-M. CHARTIER, *L'Institut Géographique National. Son œuvre actuelle dans la métropole*, L'information Géographique, volume 16, n° 4, 1952, p. 147 à 152.

<sup>138</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, op. cit., p. 455, n° 2292.

<sup>139</sup> *Ibid.*, p. 455, n° 2292.

<sup>140</sup> *Ibid.*, p. 455, n° 2292.

<sup>141</sup> *Ibid.*, p. 455, n° 2292.

**162. — L'île de La Réunion.** — À l'île de La Réunion, le système d'altitude utilisé est le IGN 89. Le niveau de référence est le niveau moyen de la mer au port de Saint-Pierre, et le *repère fondamental* « AB-100 » se situe à la mairie de Saint-Pierre<sup>142</sup>.

**163. — Procédure.** — Dans l'état descriptif de division en volumes, la désignation du volume s'effectue à la fois par référence à la parcelle cadastrale qui lui sert de base, et par les cotes altimétriques et planimétriques calculées par le géomètre-expert<sup>143</sup> à partir du *service du nivellement général de la France*<sup>144</sup>.

**164. — Portée.** — Au vu de ces procédures de détermination, le volume est apte à s'adapter aux règles de la publicité foncière<sup>145</sup>. En pratique, il est apte à satisfaire aux exigences de l'article 7, alinéa 2, du Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière<sup>146</sup>.

Après le corps altimétrique, *quid* du corps certain ?

## §2. UN CORPS CERTAIN

SOMMAIRE : En droit romain (Instituts de l'Empereur Justinien). — En droit positif. — En droit des obligations. — Le corps certain. — L'objet certain. — Le genre. — René Savatier. — Démarche. — Intérêt.

---

<sup>142</sup> IGN, Institut National de l'Information géographique et forestière, v° *Les réseaux de nivellement français - Réunion*. (<http://geodesie.ign.fr>).

<sup>143</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Construction en volumes*, 2013, n° 3026.

<sup>144</sup> G. VIGNERON, *Fasc. 90-20 : STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ. – Champs d'application du statut*, JCI. Construction – Urbanisme, 2013, n° 58. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117.

<sup>145</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 54.

<sup>146</sup> *Fasc. 1156 : BIENS. – Régimes divers*, JCI. Roulois, 2012, n° 48.

Le volume est-il un corps certain ?

**165. — En droit romain (Instituts de l'Empereur Justinien).** — Selon les jurisconsultes romains, le corps certain se distingue du genre :

1° *Corpus* ou *species*. Le corps certain est une chose qui se considère *in specie*. Il s'agit d'une chose déterminée *in ipso individuo*<sup>147</sup>. On l'apprécie « par son corps, par son individu même »<sup>148</sup>. Son individualité est déterminée de manière parfaite<sup>149</sup>. C'est l'exemple d'une voiture, d'un champ, d'un terrain, etc.

2° *Genus*. Le genre est une chose qui se considère *in genere*. On le détermine « par le poids, par le nombre ou par la mesure » : *quæ pondere, numero, mensurave constant*<sup>150</sup>. C'est l'exemple du vin, de l'huile, du froment, de la monnaie, des métaux, etc.<sup>151</sup>.

**166. — En droit positif.** — Le législateur ne donne point une définition de la notion de corps certain, bien qu'elle soit utilisée à l'article 1342-5 du Code civil<sup>152</sup>. Qu'à cela ne tienne, la doctrine considère qu'il s'agit bien d'une chose déterminée dans son individualité, et non dans son espèce ou dans son genre<sup>153</sup>.

---

<sup>147</sup> V.-N. MARCADE, *Éléments du droit civil français ou Explication méthodique du code Napoléon*, t. IV, 3e éd., Paris, Cotillon, 1847, p. 535, n° 2°.

<sup>148</sup> J.L.E. ORTOLAN, *Explication historique des instituts de l'Empereur Justinien*, 5e éd., t. I, Paris, Videcoq fils aîné, 1851, p. 55, n° 48.

<sup>149</sup> G. DANIELOPOULO, *Des obligations divisibles et indivisibles en droit romain et en droit français*, Paris, 1864, p. 174.

<sup>150</sup> J.L.E. ORTOLAN, *Explication historique des instituts de l'Empereur Justinien*, 5e éd., t. I, *op. cit.*, p. 54, n° 48.

<sup>151</sup> *Ibid.*, p. 55.

<sup>152</sup> L'article 1342-5 du Code civil dispose que « Le débiteur d'une obligation de remettre un corps certain est libéré par sa remise au créancier en l'état, sauf à prouver, en cas de détérioration, que celle-ci n'est pas due à son fait ou à celui de personnes dont il doit répondre ». Cet article a été créé par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 – art. 3.

<sup>153</sup> C. AUBRY et C. RAU, *Cours de droit civil français, d'après la méthode de Zachariae*, t. IV, 4e éd., Paris, Marchal et Billard, 1871, p. 54, ss note 27.

**167. — En droit des obligations.** — Selon la doctrine, l'objet de l'obligation peut se déterminer de trois manières différentes<sup>154</sup> :

1° *Selon l'individu.* Il s'agit du corps certain.

2° *Selon l'espèce.* Il s'agit de l'objet certain.

3° *Selon le genre.* Il s'agit, comme l'intitulé l'indique, du genre.

**168. — Le corps certain.** — Les dialecticiens l'appellent *individuum*<sup>155</sup>. Les romains l'appellent *corpus* ou *species*<sup>156</sup>. C'est un « objet déterminé quant à l'individu<sup>157</sup>, individuellement déterminé<sup>158</sup>, ou déterminé par son individualité même<sup>159</sup>. C'est une chose existante<sup>160</sup>. Par exemple, si je désigne *ce* cheval blanc, ou *cette* maison rouge, en le ou la désignant individuellement, c'est un corps certain.

**169. — L'objet certain.** — C'est un « objet déterminé quant à l'espèce<sup>161</sup>, l'espèce étant une collection d'individus<sup>162</sup>. On est face à une sorte de *genre limité*<sup>163</sup>. On

---

<sup>154</sup> Fr. MOURLON, *Répétitions écrites sur le deuxième examen du Code Napoléon*, t. II, 5e éd., Paris, A. Marescq Aîné, 1859, p. 553, v. 2°.

<sup>155</sup> G. DANIELOPOULO, *Des obligations divisibles et indivisibles en droit romain et en droit français*, *op. cit.*, p. 21.

<sup>156</sup> *Ibid.*, p. 21.

<sup>157</sup> Fr. MOURLON, *Répétitions écrites sur le deuxième examen du Code Napoléon*, t. II, 5e éd., *op. cit.*, p. 554. ♦ J.-J. DELSON, *Explication élémentaire du Code Napoléon : mise en rapport avec la doctrine et la jurisprudence*, t. II, 2e éd., Paris, Cotillon, 1867, p. 414.

<sup>158</sup> V.-N. MARCADE, *Explication théorique et pratique du Code Napoléon : contenant l'analyse critique des auteurs et de la jurisprudence*, t. III, 5e éd., Paris, Librairie de jurisprudence de Cotillon, 1859, p. 2, n° 4. *Ibid.*, p. 447.

<sup>159</sup> L.-E.-A. LARICHE, *Explication des Institutes de Justinien*, t. I, Paris, A. Durand et Pedone Lauriel, 1868, p. 643. ♦ C. AUBRY et C. RAU, *Cours de droit civil français, d'après la méthode de Zachariae*, t. IV, 4e éd., *op. cit.*, p. 54, ss. note 27.

<sup>160</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 49.

<sup>161</sup> Fr. MOURLON, *Répétitions écrites sur le deuxième examen du Code Napoléon*, t. II, 5e éd., *op. cit.*, p. 554. ♦ J.-J. DELSON, *Explication élémentaire du Code Napoléon : mise en rapport avec la doctrine et la jurisprudence*, t. II, 2e éd., *op. cit.*, p. 414.

<sup>162</sup> Fr. MOURLON, *Répétitions écrites sur le deuxième examen du Code Napoléon*, t. II, 5e éd., *op. cit.*, p. 553, v. 2°.

<sup>163</sup> *Ibid.*, p. 554.

notera que le législateur de 1804 requerra que tout contrat doive avoir au moins un objet certain<sup>164</sup>. Par exemple, si je vends *un* cheval blanc, sans dire lequel, c'est un objet certain (le mot *cheval* désigne l'une des espèces comprises dans le genre *animal*<sup>165</sup>).

**170. — Le genre.** — La doctrine l'appelle *flactus vocis*<sup>166</sup>. Le genre est une collection d'espèces<sup>167</sup>. Il est illimité<sup>168</sup>. Les genres ne périssent point : *genera non pereunt*<sup>169</sup>. Par exemple, c'est le cas du genre animal (au sens *lato sensu* du terme).

*Quid* du volume ?

**171. — René Savatier.** — Au début de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, René Savatier insuffla en doctrine une idée ingénieuse et avant-gardiste selon laquelle « On pourra, si des lois ne s'y oppose pas, acquérir l'habitude de traiter l'espace comme une sorte de chose susceptible d'être appropriée et vendue « au cubage », étant individualisée sur une figure de géométrie cotée ou descriptive, établie à partir du sol. Cette individualisation de l'espace permettrait ainsi de l'assimiler à un corps certain. »<sup>170</sup>

**172. — Démarche.** — On entend démontrer que la chose est possible. Autrement dit, que le volume est un corps certain.

---

<sup>164</sup> J.-J. DELSON, *Explication élémentaire du Code Napoléon : mise en rapport avec la doctrine et la jurisprudence*, t. II, 2e éd., *op. cit.*, p. 414.

<sup>165</sup> Fr. MOURLON, *Répétitions écrites sur le deuxième examen du Code Napoléon*, t. II, 5e éd., *op. cit.*, p. 554.

<sup>166</sup> {Citation}, n° 49.

<sup>167</sup> Fr. MOURLON, *Répétitions écrites sur le deuxième examen du Code Napoléon*, t. II, 5e éd., *op. cit.*, p. 553, v. 2°.

<sup>168</sup> F. MOURLON, *Répétitions écrites sur le deuxième examen du Code Napoléon : contenant l'exposé des principes généraux, leurs motifs et la solution des questions théoriques*, t. II, 2e éd., Paris, A. Marescq, 1832, p. 488.

<sup>169</sup> *Ibid.*, p. 489.

<sup>170</sup> R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958, I, p. 8, n° 8 bis.

**173. — Intérêt.** — La qualification présente un intérêt certain tant en matière d'obligation<sup>171</sup>, de legs particulier<sup>172</sup>, de transfert de la propriété et des risques *solo consensu* (*principium de principio*), de conclusion du contrat<sup>173</sup>, d'apport en société<sup>174</sup>, de vente<sup>175</sup>, etc.

*In fine*, pour démontrer que le volume est un corps certain, il est à propos d'établir qu'il s'agit d'une chose existante (A), et d'une chose déterminée (B).

A : Une chose existante

B : Une chose déterminée

### A. Une chose existante

Le volume est-il une chose existante ?

---

<sup>171</sup> A ce titre, l'ancien article 1129, alinéa 1<sup>er</sup>, dispose que « Il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. »

<sup>172</sup> A ce titre, les articles 1014 et suivant du Code civil. : J. HERAIL, *v° Legs*, Rép. civ. Dalloz, 2008, n° 356.

<sup>173</sup> « Si le contrat a pour objet un bien non fongible, un corps certain, le transfert de propriété s'effectue de plein droit par le seul effet de la rencontre des consentements (*Civ. art. 1138 et 1583*). » : M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 516 - Fasc. unique : BIENS. – Distinctions*, JCI. Civil Code, 2011, n° 61. ♦ À ce titre, l'ancien article 1138, alinéa 2, du Code civil dispose que « Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques dès l'instant où elle a dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite, à moins que le débiteur ne soit en demeure de la livrer ; auquel cas la chose reste aux risques de ce dernier » : P. LE TOURNEAU, *Chapitre 2 - Contrats portant sur une chose - Œuvre collective sous la direction de Philippe le Tourneau*, Dalloz Action Droit de la responsabilité et des contrats, 2014, n° 5946. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND et W. DROSS, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2020, n° 7.

<sup>174</sup> V. à ce titre l'article 1843-3 du Code civil.

<sup>175</sup> Sur le fondement des articles 1582 et 1583 du Code civil, la chose est un élément constitutif de la vente : O. BARRET, *v° Vente : formation*, Rép. civ. Dalloz, 2007, n° 295.



Le géomètre-expert peut en attester. Le volume constitue *de facto* par lui-même une chose existante, indépendamment de la matière. Il n'est ni une *chose future* (en attendant le bâti), ni une *chose inexistante* (du vide). Il est une chose à l'existence réelle (I), distincte (II), et perpétuelle (III).

- I : Une existence réelle
- II : Une existence distincte
- III : Une existence perpétuelle

## I. Une existence réelle

SOMMAIRE : La notion de *Monde réel*. — La notion du *Monde de l'esprit*. — Définition du volume. — Observation. — Preuve. — Un droit (non). — Conclusion générale.

Le volume a-t-il une existence réelle, autrement dit, existe-t-il dans le Monde réel ?

Qu'entend-on par Monde réel ?

**174.** — **La notion de *Monde réel*.** — Le *Monde réel* s'oppose au *Monde de l'esprit*. Il désigne tout ce qui existe en dehors de l'esprit humain, et des relations juridiques entre individus (droits, etc.). C'est le monde qui nous entoure. C'est l'exemple des voitures, du vent, des étoiles, de la mer, des rayons du soleil, etc. Selon la doctrine, ce sont des « choses de la nature »<sup>176</sup>. Elles relèvent du *réel*.

**175.** — **La notion du *Monde de l'esprit*.** — Par opposition, le *Monde de l'esprit* désigne le monde de l'imaginaire, des songes, de la pensée, etc. Il désigne tout ce qui

---

<sup>176</sup> N. REBOUL-MAUPIN, *Droit des biens*, 2e éd., Dalloz, HyperCours, 2008, p. 45, n° 95.

n'a d'existence que dans l'esprit humain, et dans les relations juridiques entre individus. C'est l'exemple des rêves, des croyances, des mythes, des idées, des droits, etc. Selon la doctrine, ce sont des « objets de création humaine. »<sup>177</sup> Ils relèvent de *l'intellect*.

### *Quid* du volume ?

**176. — Définition du volume.** — Par définition<sup>178</sup>, le volume est un espace<sup>179</sup>. Plus exactement, un espace délimité en trois dimensions<sup>180</sup>.

**177. — Observation.** — Comme tel, il ne relève point de *l'intellect*, mais du *réel*. Les individus peuvent le pénétrer. Ils peuvent s'y tenir, l'habiter, et en sortir. Le

---

<sup>177</sup> *Ibid.*, p. 45, n° 95.

<sup>178</sup> La notion de volume peut se définir de deux manières distinctes :

1° Au sens *lato sensu* du terme, le volume se définit comme « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. » V. en ce sens : P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

2° Au sens *stricto sensu* du terme, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » V. en ce sens : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

<sup>179</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>180</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

volume n'est point un songe, ou une chose imaginaire. La raison en est que l'espace existe en dehors de l'esprit humain, et des relations juridiques entre individus. Pour faire court, le volume n'est point une chose du *Monde de l'esprit*, mais une chose du *Monde réel*.

**178. — Preuve.** — La preuve vient du géomètre-expert lui-même. Celui-ci est capable, dans les faits, de procéder à la délimitation du volume dans l'espace, au moyen des cotes altimétriques et planimétriques.

**179. — Un droit (non).** — Puisque le volume a une existence réelle, il n'est point un droit. Il n'est ni un droit réel, ni un droit personnel, ni un droit de construire, ni un droit sur la chose d'autrui, ni un droit de construire sur le sol d'autrui<sup>181</sup>, ni un droit réel de jouissance spéciale<sup>182</sup>. Il existe en dehors de la seule sphère du droit, et des relations juridiques entre individus. Pour conclure, *le volume n'est point un droit. Il est l'objet à trois dimensions sur lequel peut porter un droit.*

**180. — Conclusion générale.** — Le volume (espace par sa nature) n'est ni une personne, ni un droit. Il est un bien. Il n'est, ni une chose future (en attendant le bâti), ni une chose inexistante (vide). Il a une existence de fait. C'est un espace délimité et individualisé. Il est une chose existante.

Après une existence réelle, *quid* de l'existence distincte ?

## II. Une existence distincte

---

<sup>181</sup> D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 4, n° 11.

<sup>182</sup> N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 42.

SOMMAIRE : Distinction. — Approche. — Le volume et les personnes. — Le volume et les droits. — Un retour vers la propriété féodale (non). — Le volume et la matière. — Le volume et l'espace infini. — Le volume et les volumes voisins. — Conclusion générale.

Le volume a-t-il une existence distincte ?

**181. — Distinction.** — Le volume est un espace<sup>183</sup>. Il est un espace délimité et individualisé en trois dimensions<sup>184</sup> (longueur, largeur, et hauteur). Comme tel, il se distingue de tout ce qu'il n'est pas.

**182. — Approche.** — L'analyse se veut pragmatique. Elle se fonde sur l'objectivité des faits réels.

**183. — Le volume et les personnes.** — *Le volume n'est point une personne.* Il est une chose de valeur (utile et rare<sup>185</sup>) que peut désirer et s'approprier une personne. Il est objet de désir.

**184. — Le volume et les droits.** — *Le volume n'est point un droit.* Il ne répond point à la définition de la notion de droit<sup>186</sup>. Il est une chose qui existe en dehors de

---

<sup>183</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>184</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

<sup>185</sup> J.-M. MOUSSERON, « Valeurs, biens, droits », *Mélange en hommage à André Breton et Fernand Derrida*, 1991, p. 278, n° 6.

<sup>186</sup> M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, *op. cit.*, p. 74 et s.

l'esprit humain, et des relations juridiques entre individus. Or, si le volume n'est point un droit, il est parfaitement susceptible de faire l'objet de droit (propriété<sup>187</sup>, bail, usufruit, hypothèque, droit réel de jouissance spéciale<sup>188</sup>, etc.). *In concreto*, le volume est susceptible de faire l'objet de tous les droits qui peuvent porter sur un fonds de terre.

**185. — Un retour vers la propriété féodale (non).** — *Le volume n'incarne point un retour en arrière vers la propriété féodale* (domaine éminent et domaine utile). La raison est quadruple :

1° *Primo*, la division en volumes n'entraîne point une « multiplication » de droits sur un seul et même sol. Elle entraîne une « division » de l'espace du dessus et dessous du sol en entités foncières nouvelles (autonomes<sup>189</sup>, distinctes<sup>190</sup> et à part entière) que l'on appelle *volumes*. On est face à une *division primaire* de la propriété<sup>191</sup>.

---

<sup>187</sup> « La propriété est un concept et non un objet, c'est le droit de jouir et de disposer d'une chose, d'un bien. Le volume délimité en trois dimensions détermine un espace, que celui-ci soit rempli (*tréfonds, constructions*) ou libre (*sursol non construit*). Sur cet espace peuvent s'exercer les attributs du droit de propriété : *usus, fructus, abusus*. » : D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 7, n° 18.

<sup>188</sup> « [...] rien ne s'oppose, bien au contraire, à ce que ce droit modulable [le droit réel de jouissance spéciale] trouve sa place dans une opération immobilière fondée sur la volumétrie. » : N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 42. ♦ « Lorsque la division en volumes s'impose plus simplement dans le cadre d'un ensemble immobilier complexe de droit privé, rien ne s'oppose à la création de droits réels de jouissance spéciale sur un tel volume au profit du propriétaire de tel autre volume ou d'un tiers » : L. D'AVOUT et B. MALLET-BRICOUT, *La liberté de création des droits réels aujourd'hui*, D. 2013, p. 53, n° 20 et v° également n° 21.

<sup>189</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>190</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 1.

<sup>191</sup> P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 88. ♦ D. TOMASIN, *Chapitre 324 - Division du syndicat - Administration - Propriété*, Dalloz action La copropriété, 2019 2018, n° 324.162. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.112. ♦ N. LE RUDULIER, *Division en volumes et copropriété : quels choix ?*, AJDI 2011, p. 271, v° *La subdivision des lots*. ♦ J.-C. CHAPUT, *La commission de la copropriété et la construction en volumes*, RD imm. 2008, p. 388, v° *Observations*. ♦ H. PERINET-MARQUET, *Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé*, RD imm. 2009, p. 16, v° *Prise en compte du volume et de la superficie dans les textes*. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, 1330, n° 16. ♦ D. SIZAIRE, *Division*

2° *Secundo*, le volume n'est point un droit. Il est une *chose du Monde réel*, et non une chose du *Monde de l'esprit*. Ses cotes altimétriques et planimétriques en sont la preuve. Le volume existe en dehors de l'esprit humain et des relations juridiques entre individus. Il est objet de droit.

3° *Tertio*, le volume ne résulte point d'un démembrement de propriété. On n'est point face à une division du *droit* de propriété dans ses prérogatives *usus, fructus*, et *abusus*. Le volume résulte d'une division de *l'objet* sur lequel porte le droit de propriété. On est face à une *division de l'espace*<sup>192</sup>.

2° *Quarto*, contrairement à l'adage latin *a caelo usque ad centrum*<sup>193</sup>, l'espace constructible du fonds de terre n'est point infini. Le législateur y veille à coup de lois, décrets et règlements. *Ipsa facto*, il n'y a point le risque de « multiplication » intempestive de différents droits sur le même sol comme on peut le retrouver dans la propriété féodale. Pour preuve, il ne peut y avoir de volumes qu'à la condition qu'il y ait un espace exploitable, constructible, disponible et divisible.

Au final, la division en volumes s'apparente, par analogie, à une division classique du fonds de terre au sol, à l'exception près qu'elle s'effectue dans l'espace.

---

*en volumes et copropriété des immeubles bâtis* par Daniel SIZAIRE, JCP G 1988, n° 50, doct. 3367, n° 10. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude par Alain Fournier et Ariane Renault Fournier*, Loyers et Copropriété n° 12, Décembre 2008, étude 12, n° 5. ♦ J.-C. CHAPUT, *op. cit.*, v° *L'état descriptif de division en volumes*. ♦ *Ibid.*, v° *Observations*. ♦ D. SIZAIRE, *op. cit.*, n° 10. ♦ COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2. *Sur l'état descriptif de division en volumes et état descriptif de division en copropriété*.

<sup>192</sup> V. dans ce sens, R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958. ♦ R. SAVATIER, *Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui*, t. II, n°s 41 et s, Paris, Dalloz, 1959. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ R. SAVATIER, *La propriété des volumes dans l'espace et la technique des grands ensembles immobiliers*, D. 1976, chron. XVIII, p. 103.

<sup>193</sup> La maxime latine *a caelo usque ad centrum* signifie « Du ciel au centre (de la Terre) ».

**186. — Le volume et la matière.** — *Le volume n'est point matière.* Il en contient. Le volume n'est ni l'air<sup>194</sup> qui le traverse, ni le bâti qui l'habite. Il n'est ni les constructions, ni les plantations, ni les autres ouvrages qui s'y trouvent. Il est encore moins, le ruisseau qui le sillonne, ou la personne qui s'y mouille. En somme, le volume est un contenant<sup>195</sup>, et la matière qui s'y trouve son contenu. Toute confusion entre le volume et la matière (contenu et accessoire du volume) est à proscrire. Le volume est un bien, avec ou sans matière.

**187. — Le volume et l'espace infini.** — *Le volume n'est point l'espace infini,* c'est-à-dire l'espace tout entier au sens *lato sensu* du terme. Il n'en est qu'une partie délimitée et individualisée. Le géomètre-expert peut en attester. Le volume est une partie de l'espace du dessus et dessous du fonds de terre, que l'on délimite au moyen de cotes altimétriques et planimétriques.

**188. — Le volume et les volumes voisins.** — *Le volume n'est point les volumes voisins qui l'entourent.* Il s'en distingue grâce à sa délimitation et son individualisation par cotes altimétriques et planimétriques. Chaque volume constitue un bien à part entière, autonome et distincte des autres. Par analogie, l'image renvoie à un ensemble de fonds de terre voisins.

**189. — Conclusion générale.** — Le volume est une chose à part entière, autonome<sup>196</sup> et distincte<sup>197</sup>.

Après une existence distincte, *quid* de l'existence perpétuelle ?

---

<sup>194</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, p. 9, n° 26.

<sup>195</sup> H. PERINET-MARQUET, *op. cit.*, p. 647.

<sup>196</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>197</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 1.

### III. Une existence perpétuelle

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « perpétuelle ». — Définition (sens général). — La nature du volume. — Observation. — Problématique. — Position. — Démarche. — Proposition. — Effet. — Analogie. — Intérêt. — Conclusion générale.

Le volume a-t-il une existence perpétuelle ?

**190. — L'étymologie du mot « perpétuelle » .** — L'étymologie du mot « perpétuelle » vient du latin *perpētūsus* qui signifie « continu, sans interruption, sans solution de continuité », et « qui dure toujours, d'un caractère éternel »<sup>198</sup>. Celui-ci vient lui-même du latin *pēto* qui signifie, en premier lieu « chercher à atteindre ; diriger sa course vers, chercher à gagner », « attaquer, assaillir, viser », « aborder », et en second lieu « chercher à obtenir qqch ; rechercher, aspirer à », « briguer [une magistrature] », « demander, solliciter », « demander, réclamer », « chercher, faire venir de, tirer de »<sup>199</sup>.

**191. — Définition (sens général) » .** — Dans le langage courant, le mot « perpétuelle » définit ce « qui ne connaît pas de cesse, qui dure indéfiniment »<sup>200</sup>. Il se réfère à ce « qui dure, qui doit durer toute la vie »<sup>201</sup>, et « qui est continu, incessant »<sup>202</sup>.

---

<sup>198</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *perpētūsus*, p. 1156.

<sup>199</sup> *Ibid.*, v° *pēto*, p. 1168.

<sup>200</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Perpétuel*, A. 1. ♦ LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Perpétuel*.

<sup>201</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° *Perpétuel*, B. 1. ♦ LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° *Perpétuel*.

<sup>202</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° *Perpétuel*, C, 1.



Qu'en est-il du volume ?

**192. — La nature du volume.** — Par définition<sup>203</sup>, le volume est un espace<sup>204</sup>. Plus exactement, un espace délimité en trois dimensions<sup>205</sup>.

**193. — Observation.** — Comme tel, le volume a vocation à durer aussi longtemps que le globe terrestre lui-même.

**194. — Problématique.** — Cela en fait-il une chose perpétuelle ?

**195. — Position.** — Plus qu'une simple « chose perpétuelle », le volume constitue ce que l'on peut appeler une « chose absolue ».

---

<sup>203</sup> La notion de volume peut se définir de deux manières distinctes :

1° Au sens *lato sensu* du terme, le volume se définit comme « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. » V. en ce sens : P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

2° Au sens *stricto sensu* du terme, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » V. en ce sens : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, *v° Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

<sup>204</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>205</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

**196. — Démarche.** — L'analyse se veut matérialiste. Elle se fonde sur la durée de la matière (solide, liquide ou gazeuse), par comparaison à celle de l'espace.

**197. — Proposition.** — On peut faire une distinction entre le caractère perpétuel des choses matérielles et celui du volume :

1° *Une existence perpétuelle (les choses matérielles)* ». Les choses matérielles ont vocation à durer aussi longtemps qu'elles-mêmes. Or, la matière périt. Ceci implique que la durée de vie des choses matérielles a une fin. Lorsqu'une chose matérielle périt, sa perpétuité disparaît avec elle. Il en résulte que l'on peut définir une « chose perpétuelle » comme celle qui a vocation à durer aussi longtemps que la matière (solide, liquide ou gazeuse) qui la constitue.

2° *Une existence absolue (le volume)* ». Le volume n'est point matière. Il est fait d'espace, et est lui-même un espace. Contrairement à la matière, il ne périt point. D'ailleurs, il a vocation à durer aussi longtemps que le globe terrestre lui-même, voire au-delà. Son existence a un caractère plus que perpétuel... elle est absolue ! Il en résulte que l'on peut définir une « chose absolue » comme celle qui a vocation à durer au-delà de la matière, qui lui survit, la transcende, et s'en affranchit.

**198. — Effet.** — *La matière périt, le volume ne périt point.* Le contenu du volume (constructions, plantations et autres ouvrages) peut être détruit, devenir vétuste, ou disparaître, le volume lui survivra. *Tepus edax rerum*, le temps détruit toute chose, excepté le volume. La matière est temporelle. Elle est instable et éphémère<sup>206</sup>. Le volume est intemporel. Ses cotes altimétriques et planimétriques y veillent.

**199. — Analogie.** — L'existence « absolue » du volume rappelle par analogie celle de la parcelle cadastrale. Tous deux ont vocation à durer aussi longtemps que le globe

---

<sup>206</sup> R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958, I, p. 8, n° 8.

terrestre lui-même. À l'exception près que, *primo* la parcelle cadastrale est une chose en deux dimensions (longueur et largeur) alors que le volume est une chose en trois dimensions (longueur, largeur et hauteur), et *secundo* la parcelle ne peut s'empêcher de monter et descendre au gré du relief du sol alors que le volume est une chose immuable dans l'espace et le temps.

**200. — Intérêt.** — La reconnaissance du volume comme une « chose absolue » présente un intérêt notable en droit privé. Contrairement à la « propriété par étages »<sup>207</sup>, le propriétaire d'un volume restera maître de son espace, même après la démolition, la destruction, ou la disparition du bâti<sup>208</sup>. *In concreto*, avant d'être maître de la matière, le propriétaire du volume est maître d'un espace.

**201. — Conclusion générale.** — Pour conclure, la volonté de faire une distinction entre une « chose perpétuelle » et une « chose absolue » se veut être une démarche purement théorique. En pratique, dire que le volume est une chose perpétuelle ne sera pas foncièrement faux, sans être à proprement parler vrai<sup>209</sup>.

Après une chose existante, *quid* de la chose déterminée ?

---

<sup>207</sup> L'ancien article 664 du Code civil dispose que « Lorsque les différens étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ; Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui ; et ainsi de suite. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804, et abrogé par la loi 1938-06-28 art. 13 JORF 30 juin 1938.

<sup>208</sup> Par opposition, dans la propriété par étages, on considérait que le propriétaire d'un appartement détruit ne pouvait prétendre rester maître de l'espace qu'occupait son bien, puisque son droit de propriété ne s'exerçait sur cet espace qu'autant qu'il était dans l'enclos des murs et parois : R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, *op. cit.*, p. 8, n° 8.

<sup>209</sup> La doctrine elle-même considère que le *volume* (représentation tridimensionnelle du fonds de terre) est « perpétuel tant du moins que la planète Terre ne disparaîtra pas. » : M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND et W. DROSS, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2020, n° 9.

## B. Une chose déterminée

SOMMAIRE : En doctrine. — L'étymologie du mot « déterminée ». — Définition (sens général). — Position. — Approche.

Le volume est-il une chose déterminée ?

**202. — En doctrine.** — Selon la doctrine, les choses sont « généralement identifiées et déterminées, par leur localisation, leurs caractères ou leur individualisation au moyen d'une dénomination ou d'une numérotation. »<sup>210</sup>

**203. — L'étymologie du mot « déterminée ».** — L'étymologie du mot « déterminée » vient du latin *dētermīno* qui signifie à la fois « marquer des limites, borner, limiter », « limiter, régler », « tracer, dessiner », et « fixer »<sup>211</sup>.

**204. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, le mot « déterminée » définit ce « qui a reçu une détermination précise »<sup>212</sup>, et « qui possède des caractères distinctifs »<sup>213</sup>. Il s'agit de « préciser, fixer, circonscrire ce qui est incertain »<sup>214</sup>, « [d'] indiquer, faire apparaître quelque chose avec précision à l'aide d'une analyse, d'une mesure, d'une évaluation »<sup>215</sup>, et de « reconnaître, définir et classer les caractères distinctifs d'une chose »<sup>216</sup>.

---

<sup>210</sup> Ph. SIMLER, *Les biens*, 4e éd., Droit en +, Presses universitaires de Grenoble, 2018, p. 7, n° 3.

<sup>211</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *dētermīno*, p. 511.

<sup>212</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Déterminé*, II, A, 1.

<sup>213</sup> *Ibid.*, v° *Déterminé*, II, A, 2.

<sup>214</sup> *Ibid.*, v° *Déterminer*, A.

<sup>215</sup> *Ibid.*, v° *Déterminer*, A, 1.

<sup>216</sup> *Ibid.*, v° *Déterminer*, A, 2.

**205. — Position.** — On entend démontrer que le volume est une chose déterminée par son individualité. Il est un *individu* qui se détermine par individualisation de l'espace.

**206. — Approche.** — L'approche se veut pragmatique. Elle se fonde sur l'objectivité des faits réels (géophysique, géodésie, géométrie cotée, etc.).

*In fine*, pour établir que le volume est une chose déterminée, il sied de mettre en évidence qu'il s'agit *de facto* d'un espace individualisé (I), non fongible (II), et unique (III).

I : Un espace individualisé

II : Un espace non fongible

III. Un espace unique

## I. Un espace individualisé

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « individualisé ». — Définition (sens général). — La notion d'individualisation. — La définition du volume. — Observation. — Fondement. — Remarque. — Distinction. — Explication. — Conclusion générale.

Le volume est-il un espace individualisé ?

**207. — L'étymologie du mot « individualisé » .** — L'étymologie du mot « individualisé » vient du latin *indīvidūus* qui signifie d'une part « indivisible », et d'autre part « inséparable »<sup>217</sup>.

---

<sup>217</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *indīvidūus*, p. 806.

**208. — Définition (sens général).** — Dans le langage courant, le mot « individualisé » définit ce « qui possède les caractères propres d'un individu ; qui se distingue des autres êtres de la même espèce par des caractères spécifiques. »<sup>218</sup>

**209. — La notion d'individualisation.** — L'individualisation désigne aussi bien « [l'] action d'individualiser, de différencier par des caractères individuels »<sup>219</sup>, que le « résultat de cette action. »<sup>220</sup>

Or, qu'est-ce qu'un volume en soi ?

**210. — La définition du volume.** — Par définition<sup>221</sup>, le volume est un espace<sup>222</sup>. Mais, pas n'importe lequel. Il est *de facto* un espace délimité en trois dimensions<sup>223</sup>.

---

<sup>218</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Individualisé*, II, A.

<sup>219</sup> *Ibid.*, v° *Individualisation*, A. ♦ LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Individualisation*.

<sup>220</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° *Individualisation*, A.

<sup>221</sup> La notion de volume peut se définir de deux manières distinctes :

1° Au sens *lato sensu* du terme, le volume se définit comme « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. » V. en ce sens : P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

2° Au sens *stricto sensu* du terme, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » V. en ce sens : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

<sup>222</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>223</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY,

**211. — Observation.** — Au vu des observations *ex supra*, il apparaît clairement que le volume (espace délimité) possède les caractères propres d'un *individu*. Le géomètre-expert peut en attester. Un volume se distingue des autres volumes qui l'entoure, et du reste de l'espace infini, par les caractères spécifiques et individuels de ses cotes altimétriques et planimétriques dans l'espace.

**212. — Fondement.** — On est face à une *individualisation de l'espace*<sup>224</sup>.

**213. — Remarque.** — La détermination du volume dans l'espace ne se fonde point sur la *physique*, au sens classique du terme (*physique de la matière*). Elle se fonde sur la *physique de l'espace* (géophysique, géodésie<sup>225</sup>, géométrie cotée, etc.).

Qu'en est-il en pratique ?

**214. — Distinction.** — En pratique, l'espace infini (*lato sensu*) est la *chose de genre*. Le volume est un *corps certain*.

**215. — Explication.** — *Délimitation, détermination, et individualisation...* L'analyse s'enchaîne en trois étapes. Le volume est une chose individualisée, puisqu'il est un espace déterminé par une délimitation dans l'espace.

**216. — Conclusion générale.** — *In fine*, l'espace n'est point corps certain, mais le devient lorsqu'il se cube en volume.

---

*Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.*

<sup>224</sup> R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958, 1, p. 8, n° 8 bis.

<sup>225</sup> La *géodésie* constitue « l'une des branches de la *géophysique* ». Elle se définit comme la « science de la forme et des dimensions de la Terre. » : LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° *géodésie*, Encyclopédie.

Après un espace individualisé, *quid* d'un espace non fongible ?

## II. Un espace non fongible

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « fongible ». — Définition (sens général). — En droit romain. — En droit positif. — En droit privé (principe). — Définition du volume. — Observation. — Principe. — Intérêt. — Conclusion générale.

Le volume est-il un espace non fongible ?

**217. — L'étymologie du mot « fongible » .** — L'étymologie du mot « fongible » vient du latin *fungor* qui signifie à la fois « s'acquitter de, accomplir, remplir », « supporter », et « consommer, achever »<sup>226</sup>.

**218. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, le mot « fongible » se dit des « choses qui se consomment par l'usage et qui peuvent être remplacées par des choses de même nature, de même qualité et de même quantité (par exemple denrées, argent comptant) »<sup>227</sup> ; par opposition « à une chose, à un bien non fongible que l'usage laisse entier(e) et qui se restitue en nature »<sup>228</sup>.

**219. — En droit romain.** — Selon les juristes romains, les choses fongibles se distinguent des choses non fongibles :

---

<sup>226</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *fungor*, p. 696.

<sup>227</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Fongible*

<sup>228</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Fongible*.



1° *Genera – quantitates – res, pondere, numero vel mensura constant*<sup>229</sup>. Les choses fongibles sont « celles où l'on ne considère que le genre de la chose. »<sup>230</sup> C'est l'exemple des grains de café (rien ne ressemble plus à un grain de café qu'un autre grain de café).

2° *Species*<sup>231</sup>. Les choses non fongibles sont « celles où l'on considère un individu déterminé. »<sup>232</sup>

**220. — En droit positif.** — Selon la doctrine, la distinction en droit privé est similaire à celle du droit romain :

1° *Les choses fongibles*. Ce sont des choses qui sont « déterminées que par leur nombre, leur poids ou leur mesure »<sup>233</sup>. Elles sont interchangeable, et s'apprécient suivant un « rapport d'équivalence »<sup>234</sup>. Elle « peuvent être employées indifféremment les unes pour les autres dans un paiement. »<sup>235</sup>

2° *Les choses non fongibles*. Ce sont des choses qui sont « envisagées dans leur individualité »<sup>236</sup>. On les appelle « corps certains »<sup>237</sup>. Elles sont « identifiées et déterminées, par leur localisation, leurs caractères ou leur individualisation au moyen d'une dénomination ou d'une numérotation. »<sup>238</sup> Elles ne peuvent être

---

<sup>229</sup> P. VAN WETTER, *Cours élémentaire de droit romain : contenant l'histoire du droit romain et la législation de Justinien*, t. I, 2e éd., Gand, Paris, Ad. Hoste, A. Durand et Pedone-Lauriel, 1875, p. 123, § 65, n° 1°.

<sup>230</sup> *Ibid.*, p. 123, § 65, n° 1°.

<sup>231</sup> *Ibid.*, p. 123, § 65, n° 1°.

<sup>232</sup> *Ibid.*, p. 123, § 65, n° 1°.

<sup>233</sup> F. TERRE et P. SIMLER, *Droit civil. Les biens*, 10e éd., Précis, Dalloz, 2018, p. 16, n° 11.

<sup>234</sup> *Ibid.*, p. 16, n° 11.

<sup>235</sup> *Ibid.*, p. 16, n° 11.

<sup>236</sup> *Ibid.*, p. 16, n° 11.

<sup>237</sup> Ph. SIMLER, *Les biens*, 4e éd., Droit en +, Presses universitaires de Grenoble, 2018, p. 7, n° 3.

<sup>238</sup> *Ibid.*, p. 7, n° 3.

« remplacées exactement »<sup>239</sup>, et sont « non interchangeables »<sup>240</sup>. C'est l'exemple de la « parcelle de terrain »<sup>241</sup>, du « bâtiment »<sup>242</sup>, ou de « tel véhicule ou objet »<sup>243</sup>.

**221. — En droit privé (principe).** — En droit des biens, les immeubles sont par principe « tenus pour choses non fongibles »<sup>244</sup>. Pour cause, ils occupent « un point unique de l'espace »<sup>245</sup>. Ce n'est qu'à titre exceptionnel que la jurisprudence admet leur fongibilité<sup>246</sup>.

*Quid* du volume ?

**222. — Définition du volume.** — Par définition<sup>247</sup>, le volume est un espace<sup>248</sup>. Plus exactement, un espace délimité en trois dimensions<sup>249</sup>.

---

<sup>239</sup> F. TERRE et P. SIMLER, *Droit civil. Les biens*, 10e éd., Précis, Dalloz, *op. cit.*, p. 16, n° 11.

<sup>240</sup> Ph. SIMLER, *Les biens*, 4e éd., Droit en +, *op. cit.*, p. 7, n° 3.

<sup>241</sup> *Ibid.*, p. 7, n° 3.

<sup>242</sup> *Ibid.*, p. 7, n° 3.

<sup>243</sup> *Ibid.*, p. 7, n° 3.

<sup>244</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 516 - Fasc. unique : BIENS. – Distinctions*, JCI. Civil Code, 2011, n° 58.

<sup>245</sup> *Ibid.*, n° 58.

<sup>246</sup> *Ibid.*, n° 58. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 17 juillet 1968 : *Bull. civ. 1968, III, n° 354* ; *RTD civ. 1969, p. 137, obs. G. Cornu*. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 11 mai 1965 : *JurisData n° 1965-700318* ; *D. 1965, jurispr. p. 629*. ♦ KALIEU, « Fongibilité des immeubles », *L'apport de la théorie civiliste au droit de propriété des constructions sur un fonds public*, RFDA 2017, p. 341.

<sup>247</sup> La notion de volume peut se définir de deux manières distinctes :

1° Au sens *lato sensu* du terme, le volume se définit comme « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. » V. en ce sens : P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

2° Au sens *stricto sensu* du terme, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » V. en ce sens : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en*

**223. — Observation.** — Au vu de la définition *ex supra*, il apparaît clairement que le volume est immeuble par sa nature<sup>250</sup>. Le géomètre-expert peut en attester. Le volume est une chose déterminée de manière fixe dans l'espace en longueur, largeur et hauteur grâce à une délimitation par cotes altimétriques et planimétriques.

**224. — Principe.** — À l'instar du fonds de terre, le volume est par principe une chose non fongible. Il occupe un point unique de l'espace. Ce n'est qu'à titre exceptionnel que l'on admettra sa fongibilité.

**225. — Intérêt.** — En droit privé, le caractère non fongible du volume présente un intérêt non négligeable en matière de risques<sup>251</sup> dans les obligations<sup>252</sup>, de transfert de

---

volumes, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

<sup>248</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>249</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

<sup>250</sup> B. GRIMONPREZ, v° *Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANAS, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, JCP N 2009, n° 40, 1275, n° 30.

<sup>251</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 8.

<sup>252</sup> P. VAN WETTER, *Cours élémentaire de droit romain : contenant l'histoire du droit romain et la législation de Justinien*, t. I, 2e éd., *op. cit.*, p. 123, § 65, n° 2°.

la propriété et pour la compréhension de certains contrats (usufruit, prêt à consommation, prêt à usage, etc.)<sup>253</sup>.

**226. — Conclusion générale.** — La doctrine considère que le transfert de la propriété des *biens non fungibles* s'opère immédiatement par la seule rencontre des consentements, et celui des *biens fungibles* au moment de leur individualisation<sup>254</sup>. Cependant, on notera qu'il est préférable que le transfert de la propriété du volume s'opère au moment de son individualisation dans l'espace. Il en va de la sécurité juridique de l'opération.

Après un espace non fungible, *quid* d'un espace unique ?

### III. Un espace unique

SOMMAIRE : En droit privé. — L'étymologie du mot « unique ». — Définition (sens général). — Définition du volume. — Observation. — En doctrine. — Motifs. — Position. — Conclusion générale.

Le volume est-il un espace unique ?

**227. — En droit privé.** — Selon la doctrine, les *biens uniques* s'opposent aux *biens duplicables*. Ces derniers sont les biens « dont le *corpus* peut se multiplier sans que l'identité en soit altérée » (ce sont les biens de la nouvelle génération)<sup>255</sup>.

---

<sup>253</sup> L'ABBE PIERROT, *Dictionnaire de théologie morale*, t. I, Paris, 1849, p. 1159, v° *Fongibles (Choses)*.

<sup>254</sup> *Fasc. 1130 : LES BIENS. – Classification*, JCI. Roulois, 2019, n° 71. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 8.

<sup>255</sup> N. REBOUL-MAUPIN, *Droit des biens*, 2e éd., Dalloz, HyperCours, 2008, p. 88, n° 150. ♦ R. LIBCHABER, *La recodification du droit des biens*, Dalloz, Litec, Paris, 2004, n° 37.

**228. — L'étymologie du mot « unique » .** — L'étymologie du mot « unique », *ūnīcus* en latin, signifie d'une part « unique, seul », et d'autre part « unique, incomparable, sans pareil »<sup>256</sup>. Il vient lui-même du latin *ūnus* qui désigne, en premier lieu l'adjectif numéral « un, une », en deuxième lieu le « subst. m. » et le « subst. n. », en troisième lieu « un même, le même », en quatrième lieu « un seul », en cinquième lieu « par excellence », et en sixième lieu « sens indéfini = un, quelque'un »<sup>257</sup>.

**229. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, le mot « unique » définit d'une part ce « Qui est un seul, sans aucun autre du même genre. »<sup>258</sup>, et d'autre part ce « Qui est seul de son espèce ou qui, dans son espèce, se distingue des autres par certains traits. »<sup>259</sup> Il se réfère à ce « Qui est seul, qui existe en un seul exemplaire, par opposition à double, triple, etc. »<sup>260</sup>, et « Qui se distingue des autres par son originalité, ses qualités »<sup>261</sup>.

*Quid* du volume ?

**230. — Définition du volume.** — Par définition<sup>262</sup>, le volume est un espace<sup>263</sup>. Plus exactement, un espace délimité en trois dimensions<sup>264</sup>.

---

<sup>256</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *ūnīcus*, p. 1628.

<sup>257</sup> *Ibid.*, v° *ūnus*, p. 1629.

<sup>258</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Unique*, A, 1, a).

<sup>259</sup> *Ibid.*, v° *Unique*, A, 1, a).

<sup>260</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Unique*.

<sup>261</sup> *Ibid.*, v° *Unique*.

<sup>262</sup> La notion de volume peut se définir de deux manières distinctes :

1° Au sens *lato sensu* du terme, le volume se définit comme « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. » V. en ce sens : P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

**231. — Observation.** — Le géomètre-expert peut en attester. À l'instar de la parcelle cadastrale, le volume occupe un point fixe par rapport au globe terrestre. Encore mieux, il occupe une place fixe dans l'espace. C'est précisément sa localisation<sup>265</sup> claire, précise et immuable qui fait du volume un espace unique.

**232. — En doctrine.** — Par ailleurs, la doctrine reconnaît de manière implicite le caractère unique du volume, lorsqu'elle reconnaît celui du fonds de terre<sup>266</sup>.

**233. — Motifs.** — La preuve du caractère unique du volume est en pratique double :

---

2° Au sens *stricto sensu* du terme, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » V. en ce sens : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, *v° Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

<sup>263</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>264</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

<sup>265</sup> Selon la doctrine, c'est la « localisation » qui rend l'immeuble unique : M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND et W. DROSS, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2020, n° 9.

<sup>266</sup> « Figure géométrique, l'immeuble existe indépendamment de la matière qui la remplit (ce qui en fait davantage un bien incorporel que corporel), il est non fongible puisque sa location la rend unique) : *Ibid.*, n° 9. ♦ « On aura un volume unique. » : D. SIZAIRE, *Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. – Application et mise en œuvre*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1998, p. 6, n° 13.

1° *Une localisation unique.* Grâce aux cotes altimétriques et planimétriques, chaque volume occupe une place fixe et unique dans l'espace.

2° *Une numérotation unique.* Conformément à la recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 de la Commission relative à la copropriété, « chaque volume doit recevoir un numéro d'ordre, les volumes faisant l'objet d'un numérotage continu »<sup>267</sup>. La Commission souligne que le numérotage doit être « continu dans une série unique à partir de l'unité et interdiction de reprendre des numéros précédemment utilisés en cas de suppression ou modification de l'état descriptif de division volumétrique »<sup>268</sup>.

**234. — Position.** — Bien que le volume ne soit point « un seul, sans aucun autre du même genre »<sup>269</sup>, chaque volume se distingue des autres volumes qui l'entoure par sa situation unique dans l'espace.

**235. — Conclusion générale.** — Par ces motifs, on peut considérer que le volume est par sa situation un espace unique.

Après l'individualisation d'un contenant, *quid* de la délimitation d'un contenu ?

## SECTION 2. LA DELIMITATION D'UN CONTENU

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « matière ». — Définition (sens général). — En droit des biens. — La matière et le volume. — Observation. — Principe du contenant et du contenu. — Principe du principal et de l'accessoire. — Conclusion générale.

<sup>267</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2.

<sup>268</sup> *Ibid.*, n° 5.2.

<sup>269</sup> Puisque, par définition, le volume est un espace, tout volume est espace.

Qu'est-ce que la matière ?

**236. — L'étymologie du mot « matière » .** — L'étymologie du mot « matière », *mātēria* et *mātēriēs* en latin<sup>270</sup>, signifie aussi bien « la matière », que les « matériaux », le « bois de construction », ou la « matière, sujet, thème »<sup>271</sup>.

**237. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, la « matière » peut se définir comme la « substance constituant les corps, douée de propriétés physiques », ou comme la « Substance particulière dont est faite une chose et connaissable par ses propriétés »<sup>272</sup>. À y voir de plus près, on se rend vite compte que la définition du mot « matière » fluctue d'un domaine à l'autre (en physique classique<sup>273</sup>, en philosophie<sup>274</sup>, aux Beaux-arts<sup>275</sup>, en physique moderne<sup>276</sup>, en documentation<sup>277</sup>, en imprimerie<sup>278</sup>, en médecine<sup>279</sup>, etc.).

---

<sup>270</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *mātēria*, p. 953.

<sup>271</sup> *Ibid.*

<sup>272</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Matière*.

<sup>273</sup> En physique classique, la « matière » définit la « substance dont sont faits les corps perçus par les sens et dont les caractéristiques fondamentales sont l'étendue et la masse » : CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Matière*, I, A, 1.

<sup>274</sup> En philosophie, la « matière » définit « [l']Élément déterminable dont une chose est faite » : *Ibid.*, v° *Matière*, I, A, 2, A).

<sup>275</sup> Aux Beaux-arts, la « matière » définit « Ce que l'artiste façonne pour réaliser son œuvre » : *Ibid.*, v° *Matière*, I, B, 1, b), β). ♦ Autrement-dit, le « Matériau travaillé dans une œuvre » : LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° *Matière*.

<sup>276</sup> En physique moderne, la matière définit « [l']Énergie condensée dans une portion de l'espace » : CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° *Matière*, I, A, 3.

<sup>277</sup> En documentation, la matière définit « En apposition à un nom désignant une catégorie de classement (mot, fichier, index), indique que cette catégorie est considérée du point de vue du ou des thèmes(s) abordé(s). » : LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° *Matière*.

<sup>278</sup> En imprimerie, la matière définit « Alliage d'imprimerie (plomb, antimoine, étain). » : *Ibid.*, v° *Matière*.



**238. — En droit des biens.** — En droit des biens, la notion de matière se réfère aux choses physiques qui s'appréhendent à l'état solide, liquide ou gazeux. Dans le Code civil, les « constructions, plantations et autres ouvrages » de l'article 553 en constituent une illustration probante<sup>280</sup>.

**239. — La matière et le volume.** — Pour ce qui est du volume, il entretient une relation intime et particulière avec la matière. Par sa nature, le volume est un espace<sup>281</sup>. Il est plus exactement un espace délimité en trois dimensions. *De facto*, le volume n'est point la matière (solide, liquide ou gazeuse), et *vice versa* la matière<sup>282</sup> n'est point le volume<sup>283</sup>.

**240. — Observation.** — Il ressort des observations *ex supra* deux principes fondamentaux.

**241. — Principe du contenant et du contenu.** — Le volume est un contenant<sup>284</sup>, et la matière son contenu.

---

<sup>279</sup> En médecine, la matière définit la « Substance évacuée par l'organisme par le haut ou par le bas. » : *Ibid.*, v° *Matière*.

<sup>280</sup> L'article 553 du Code civil dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. ». Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>281</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>282</sup> Il est ici question de la matière à l'état solide, liquide ou gazeux.

<sup>283</sup> On peut observer qu'il existe en physique une théorie selon laquelle l'espace est lui-même fait d'une matière que l'on appelle « éther ». Cependant, dans le cadre de ce travail de recherche, on ne s'intéressera qu'à la matière connue dans son état solide, liquide ou gazeux.

<sup>284</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

**242. — Principe du principal et de l'accessoire.** — *Accessorium sequitur principale* : l'accessoire suit le principal<sup>285</sup>. Le volume est le principal, et la matière son accessoire.

**243. — Conclusion générale.** — Or, si le volume n'est point la matière, on ne peut ignorer le lien étroit qui les unit.

Il est par conséquent à propos de mettre en évidence la manière dont la matière participe à l'accroissement du volume (§1) lorsqu'elle en devient l'accessoire (§2).

§1 : La matière, accroissement du volume

§2 : La matière, accessoire du volume

## §1. LA MATIÈRE, ACCROISSEMENT DU VOLUME

La matière est-elle susceptible de participer à l'accroissement du volume ?

Les faits l'attestent. Le volume, espace par sa nature, s'accroît de la matière qui s'y trouve, qui vient s'y unir, et s'y inclure. Il est question d'accroissement en substance (A), et d'accroissement en valeur (B).

A : Accroissement en substance

---

<sup>285</sup> D. VIGNEAU, *Synthèse - Règles particulières sur les legs*, JCI. Civil Code, 2018, n° 69. ♦ G. MOLLION, *Contrat administratif - La théorie de l'accessoire dans les contrats publics - Étude par Grégory Mollion*, Contrats et Marchés publics n° 8-9, Août 2009, étude 10, n° 1. ♦ F. ROUVIERE, *App. Art. 637 à 639 - Fasc. unique : SERVITUDES. - Obligations réelles*, JCI. Civil Code, 2013, n° 32. ♦ M. MIGNOT, *Art. 1582 - Fasc. unique : VENTE. - Nature et forme. - Définition. Caractères. Formes*, JCI. Civil Code, 2017, n° 50. ♦ G. GOUBEAUX, *La règle de l'accessoire en droit privé*, Paris, LGDJ, 1969.

B : Accroissement en valeur

### *A. Accroissement en substance*

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « substance ». — Définition (sens général). — Le volume et la substance.

Qu'entend-on par substance ?

**244. — L'étymologie du mot « substance ».** — L'étymologie du mot « substance » vient du latin *substantia* qui signifie « substance, être, essence ; existence, réalité d'une chose », mais aussi « soutien, support », « aliments, nourriture », « moyens de subsistance, biens, fortune »<sup>286</sup>, et « la matière d'une chose »<sup>287</sup>.

**245. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, le mot « substance » définit « Toute matière dont une chose est formée ; Essentiel du contenu de quelque chose »<sup>288</sup>. Par opposition à la forme, il désigne « ce qui constitue le contenu, la matière de quelque chose. »<sup>289</sup>

**246. — Le volume et la substance.** — Le volume est un espace qui s'accroît de la substance (matière) qui vient s'y unir et s'y inclure.

---

<sup>286</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *substantia*, p. 1500.

<sup>287</sup> G. JEANNEAU, J.-P. WOITRAIN et J.-C. HASSID, *Dictionnaire Latin-Français*, v° *substantia*.

<sup>288</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Substance*.

<sup>289</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Substance*, n° II, B, 2, a).

**247. — Distinction.** — La matière n'est point le volume. Elle est son contenu. Le contenu et le contenant<sup>290</sup> ne se confondent point. La matière est de nature *physique*, alors que le volume est de nature *géophysique*<sup>291</sup>. Une fois unit à la matière, le volume gagne en contenu (solide, liquide ou gazeux), et ce, sur le fondement de la maxime latine *accessorium sequitur principale*<sup>292</sup>.

Il sied de mettre en lumière la manière par laquelle la matière contribue à une forme de « matérialisation » du volume (I), et participe à sa perceptibilité dans l'espace (II).

I : La matérialisation du volume

II : La perceptibilité du volume

## I. La matérialisation du volume

SOMMAIRE : Règle générale. — *Stricto sensu*. — *Lato sensu*. — Illustration. — Conclusion générale.

La matière permet-elle de matérialiser un volume ?

**248. — Règle générale.** — Deux approches sont possibles.

---

<sup>290</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

<sup>291</sup> Le volume tient plus exactement de la *géodésie*, qui se définit comme la « Science de la forme et des dimensions de la Terre », et qui est considérée comme « l'une des branches de la géophysique » : LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, Encyclopédie, v<sup>o</sup> *Géodésie*.

<sup>292</sup> La maxime latine *accessorium sequitur principale* signifie « l'accessoire suit le principal ».

**249. — *Stricto sensu.*** — Si l'on considère la problématique de manière *stricto sensu*, la réponse est négative. La matière ne peut matérialiser un volume. Elle ne fait que le remplir. *De facto*, le volume est et restera toujours un espace, chose immatérielle par essence, que ce soit avec ou sans matière. L'approche de l'analyse se veut objective.

**250. — *Lato sensu.*** — Toutefois, si l'on considère la problématique de manière *lato sensu*, la réponse peut être positive. De manière abstraite, on peut considérer que le volume emprunte à la matière qui s'y trouve la matérialité qui lui fait défaut. L'approche est alors toute relative.

**251. — *Illustration.*** — En droit, la doctrine aime à user de cette seconde approche. Pour preuve, elle désigne fréquemment le volume sous les appellations de « volume bâti »<sup>293</sup> et « volume non bâti »<sup>294</sup>, ou de « volume construit »<sup>295</sup> et « volume non construit »<sup>296</sup>. Toutes renvoient à l'idée selon laquelle le volume, sans matière, ne constitue qu'un « volume nu »<sup>297</sup> que l'on doit « habiller ».

**252. — *Conclusion générale.*** — Le volume reste foncièrement une chose immatérielle et imperceptible par sa nature. Pour cause, il est un espace<sup>298</sup>. La relation

---

<sup>293</sup> Fr. MORELON, *Création de l'ouvrage immobilier : aspects techniques et pratiques de la division des volumes*, RD imm. 1999, p. 502. ♦ P. SOLER-COUTEAUX, *Sur la notion d'emprise au sol*, RD imm. 2008, p. 293, v° *Observations*.

<sup>294</sup> Fr. MORELON, *op. cit.* ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 521 : DIVISION EN VOLUMES. – Construction et gestion*, JCI. Copropriété, 2013, n° 8.

<sup>295</sup> P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 179. ♦ COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-32 : DIVISION EN VOLUMES. – État descriptif de division en volumes. – Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 4.4.

<sup>296</sup> D. SIZAIRE, *DIVISION ET VOLUMES - Étude par Daniel Sizaire*, JCP N 1998, n° 11, p. 388, n° 26. ♦ N. LE RUDULIER, *Urbanisme - Le lotissement du ciel - . - Division en volumes et règles de scission de la propriété foncière - Étude rédigée par Nicolas Le Rudulier*, JCP N 2011, n° 14-15, p. 1120, n° 5. ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 32. ♦ N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 30. ♦ COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *op. cit.*, n° 4.4.

<sup>297</sup> CA Paris, Chambre 16, 29 janvier 1982. ♦ Civ, 17 janvier 1984, n° 82-11.145.

<sup>298</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*,

singulière et intime qui le relie à la matière ne change rien au fait que ce sont deux choses distinctes par leur nature<sup>299</sup>, même si elles sont complémentaires.

*In fine*, il apparaît que la matière permet davantage une matérialisation de *forme* que de *fond* du volume.

Après la matérialisation du volume, *quid* de la perceptibilité du volume ?

## II. La perceptibilité du volume

SOMMAIRE : Preuve. — Le bornage. — En doctrine. — En jurisprudence. — L'avant-projet de réforme du droit de biens. — Observation. — Le droit de clôture. — En doctrine. — Intérêt.

La matière permet-elle de rendre un volume perceptible ?

**253. — Preuve.** — La réponse est positive. On constate des faits que la matière a de tout temps été utilisée par les individus comme un moyen efficace pour rendre certains espaces privés perceptibles *erga omnes*. En droit privé, c'est la raison d'être du bornage, et du droit de clôture.

**254. — Le bornage.** — L'article 646 du Code civil dispose que « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs. »<sup>300</sup>

---

JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>299</sup> La matière est amovible, le volume ne l'est point. La matière est perceptible par les sens, le volume ne l'est point. La matière est périssable, le volume est immuable. Etc.

<sup>300</sup> L'article 646 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

**255. — En doctrine.** — Selon la doctrine, le bornage « consiste à déterminer la ligne séparative de fonds contigus et à établir des signes extérieurs ou bornes destinés à rendre cette ligne sensible et immuables »<sup>301</sup>.

**256. — En jurisprudence.** — La chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 11 décembre 1901, considère de manière similaire que « L'action en bornage [a] pour objet de fixer définitivement la ligne séparative de deux héritages contigus et d'assurer, par la plantation de pierres-bornes, le maintien de la limite ainsi déterminée »<sup>302</sup>.

**257. — L'avant-projet de réforme du droit des biens.** — L'avant-projet de réforme du droit des biens, remis au ministère de la justice par l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française en 2008, propose de définir le bornage à l'article 651 du Code civil qui dispose que « 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. »<sup>303</sup>

**258. — Observation.** — Au vu des observations *ex supra*, il apparaît clairement que la matière est utilisée dans les opérations en bornage comme un moyen de « matérialisation de l'étendue spatiale »<sup>304</sup> des immeubles par nature. Or, le volume est un immeuble par nature. Par conséquent, si rien n'y fait obstacle, on peut considérer qu'un propriétaire peut matérialiser et rendre perceptible l'étendue et les limites de son volume en ayant recours à une action en bornage.

---

<sup>301</sup> G. GIL, *Art. 646 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Bornage*, JCI. Civil Code, 2015, n° 1. ♦ E. FUZIER-HERMAN, *Répertoire général alphabétique du droit français*, t. VIII, par A. Carpentier et G. G. Fréjouan du Saint, L. Larose et Forcel, 1891, n° 1.

<sup>302</sup> V. la note n° 3 sous l'article 646 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 11 décembre 1901 : *DP 1902. I. 353*. Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>303</sup> ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

<sup>304</sup> G. GIL, *op. cit.*, n° 3.

**259. — Le droit de clôture.** — L'article 647 du Code civil dispose que « Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682. »<sup>305</sup>

**260. — En doctrine.** — Conformément à l'article R. 651-1 du code rural et de la pêche<sup>306</sup>, la doctrine considère qu'une clôture peut se matérialiser soit par une « haie vive, un « mur », une « palissade », un « treillage », une « haie sèche », un « fossé », des « traverses en bois », ou encore des « fils métalliques », etc.

**261. — Observation.** — Au vu des observations *ex supra*, il apparaît que la matière est utilisée comme moyen de clôture. Par conséquent, si rien n'y fait obstacle, on peut considérer qu'un propriétaire peut parfaitement utiliser de la matière pour clore son volume.

**262. — Intérêt.** — Le fait de rendre son volume perceptible par la matière n'est point une règle obligatoire. Néanmoins, en pratique, cette action peut être d'une grande utilité quant à la délimitation du volume dans l'espace, son identification, sa possession, sa prescription acquisitive, l'action en revendication qui l'a pour objet, etc. Il n'empêche que, dans les faits, la question de la perceptibilité du volume reste davantage une question de commodité que de nécessité véritable, sauf convention contraire.

Après l'accroissement en substance, *quid* de l'accroissement en valeur ?

---

<sup>305</sup> L'article 647 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>306</sup> L'article R. 651-1 du code rural et de la pêche maritime dispose que « Est réputé clos pour l'application de l'article L. 651-4 tout terrain entouré soit par une haie vive, soit par un mur, une palissade, un treillage, une haie d'une hauteur d'un mètre au moins, soit par un fossé d'un mètre vingt centimètres à l'ouverture et de cinquante centimètres de profondeur, soit par des traverses en bois ou des fils métalliques distants entre eux de trente-trois centimètres au plus s'élevant à un mètre de hauteur, soit par toute autre clôture continue et équivalente faisant obstacle à l'introduction des animaux. » Cet article a été créé par le décret 2003-851 2003-09-01 art. 1, annexe JORF 6 septembre 2003.



## B. *Accroissement en valeur*

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « valeur ». — En économie. — En droit. — Observation.

La matière peut-elle accroître la valeur d'un volume ?

Qu'entend-on par valeur ?

**263. — L'étymologie du mot « valeur » .** — L'étymologie du mot « valeur », *vālor* en latin<sup>307</sup>, vient du latin *vālĕo* qui signifie « être fort, vigoureux », « être fort, puissant, avoir de la valeur », mais aussi « s'établir, se maintenir, régner », ou encore « se bien porter, être en bonne santé »<sup>308</sup>.

**264. — En économie.** — Pour les économistes, la notion de valeur est « l'une des plus abstruses, des plus ardues et des plus obscures de toute l'économie politique »<sup>309</sup>. Ce qui est certain, c'est qu'elle constitue la base de la vente, et la condition pratique de l'échange<sup>310</sup>. Adam Smith, en s'inspirant d'ARISTOTE, estime que la « valeur » a deux significations. Elle désigne, tantôt la *valeur en usage*, tantôt la *valeur en échange*<sup>311</sup> :

1° La valeur en usage se réfère à « l'utilité d'un objet particulier »<sup>312</sup>.

---

<sup>307</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *vālor*, p. 1645.

<sup>308</sup> *Ibid.*, v° *vālĕo*, p. 1644.

<sup>309</sup> H. DABOS, *La théorie de la valeur : étude économique sur la notion de la valeur, qu'est-ce que la valeur ?*, Paris, Guillaumin et cie, 1879, p. IV.

<sup>310</sup> *Ibid.*, p. 7.

<sup>311</sup> A. SMITH, *Recherche sur la nature et les causes de la richesse des nations*, Livre I, 1776, ch. IV. ♦ H. DABOS, *La théorie de la valeur : étude économique sur la notion de la valeur, qu'est-ce que la valeur ?*, *op. cit.*, p. 8. ♦ H. SAVATIER, *La théorie moderne du capital et la justice*, Paris, Gaume et Cie, X. Rondelet et Cie, 1898, p. 133, §II.

<sup>312</sup> A. SMITH, *Recherche sur la nature et les causes de la richesse des nations*, Livre I, *op. cit.*, ch. IV.

2° La valeur en échange se réfère à « la faculté que donne la possession de cet objet d'en acheter d'autres marchandises »<sup>313</sup>.

**265. — En droit.** — Pour le juriste, l'idée de valeur en droit privé se fonde sur les critères de l'utilité et de rareté<sup>314</sup>. Une chose de valeur est une chose « utile et rare »<sup>315</sup>. Elle est susceptible de faire l'objet de commerce, et peut être transmis d'un patrimoine à un autre.

**266. — Observation.** — À elle seule, la matière est une chose qui peut avoir de la valeur. Or, lorsqu'elle s'unit et s'inclut dans un volume, elle en devient le contenu et l'accessoire. Par conséquent, si l'on se conforme à une l'approche économique *ex supra*, et que l'on se fonde sur la maxime latine *accessorium sequitur principale*<sup>316</sup>, on comprend que la matière peut parfaitement attribuer au volume une valeur supplémentaire.

Il est à propos d'envisager tour à tour cette accroissement de la valeur d'usage (I) et de la valeur d'échange (II) du volume.

I : La valeur d'usage du volume

II : La valeur d'échange du volume

## I. La valeur d'usage du volume

---

<sup>313</sup> *Ibid.*, ch. IV.

<sup>314</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 11.

<sup>315</sup> J.-M. MOUSSERON, « Valeurs, biens, droits », *Mélanges en hommage à André Breton et Fernand Derrida*, 1991, p. 278, n° 6.

<sup>316</sup> La maxime latine *accessorium sequitur principale* signifie « l'accessoire suit le principal ».

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « usage ». — La notion de valeur d'usage (en économie). — L'étymologie du mot « utilité ». — La notion d'utilité (en économie). — La notion d'utilité (en droit). — Le volume et la valeur d'usage. — En pratique. — Illustrations.

La matière peut-elle accroître la valeur d'usage d'un volume ?

Qu'entend-on par valeur d'usage ?

**267. — L'étymologie du mot « usage ».** — L'étymologie du mot « usage » vient du latin *ūsūra* qui signifie, tantôt « usage, faculté d'user, jouissance de [quelque chose] », tantôt « usage du capital prêté, jouissance de l'argent sans intérêt », tantôt « intérêt d'un capital prêté »<sup>317</sup> ; et du latin *ūsūs* qui signifie aussi bien « action de se servir, usage, emploi », que « [droit] faculté d'user, droit d'usage », « usage = exercice pratique », « usage, expérience », « usage [en matière de langue] », « usage = utilité », « usage = besoins », et « relations »<sup>318</sup>.

**268. — La notion de valeur d'usage (en économie) .** — Selon Adam Smith, la valeur d'usage est une notion qui désigne « l'utilité d'une chose »<sup>319</sup>.

Qu'entend-on par utilité ?

**269. — L'étymologie du mot « utilité ».** — L'étymologie du mot « utilité » vient du latin *ūtilitās* qui signifie « utilité, avantage, profit, intérêt »<sup>320</sup>.

---

<sup>317</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *ūsūra*, p. 1634.

<sup>318</sup> *Ibid.*, p. 1634, v° *ūsūs*.

<sup>319</sup> A. SMITH, *Recherche sur la nature et les causes de la richesse des nations*, Livre I, 1776, ch. IV. ♦ H. SAVATIER, *La théorie moderne du capital et la justice*, Paris, Gaume et Cie, X. Rondelet et Cie, 1898, p. 133, §II.

<sup>320</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], *op. cit.*, v° *ūtilitās*, p. 1638.

**270. — La notion d'utilité (en économie).** — Selon les « principes économiques de la philosophie chrétienne traditionnelle »<sup>321</sup>, l'utilité se définit comme « *l'aptitude des choses à satisfaire les besoins humains* »<sup>322</sup>. S'agit-il des besoins individuels ou des besoins de tous ? Les économistes ne s'accordent pas toujours sur ce point<sup>323</sup>.

**271. — La notion d'utilité (en droit).** — En droit, l'article 544 du Code civil dispose que « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »<sup>324</sup>. À son sens, *l'usus* constitue une des trois prérogatives fondamentales du propriétaire. Il s'agit du droit d'usage de la chose<sup>325</sup>, c'est-à-dire le droit d'user de la chose<sup>326</sup>.

**272. — Le volume et la valeur d'usage.** — Au vu des explications *ex supra*, la valeur d'usage d'un volume peut se définir comme l'aptitude de ce volume à satisfaire les besoins humains. Elle désigne l'utilité du volume.

**273. — En pratique.** — Conformément à l'article 544 du Code civil<sup>327</sup>, le volume est un bien dont le propriétaire peut user. Or, dans les faits, le contenu du volume (matière) contribue à son usage et sa jouissance. Sur le fondement de la maxime latine *accessorium sequitur principale*<sup>328</sup>, la matière devient l'accessoire du volume à partir du moment qu'elle s'y unit et s'y inclut. Par conséquent, elle est parfaitement à même à contribuer à la valeur d'usage de son contenant.

---

<sup>321</sup> H. SAVATIER, *La théorie moderne du capital et la justice*, *op. cit.*, p. 132.

<sup>322</sup> *Ibid.*, p. 134.

<sup>323</sup> *Ibid.*, p. 134.

<sup>324</sup> L'article 544 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>325</sup> É. OOSTERLYNCK, *Art. 544 - Fasc. 10 : PROPRIÉTÉ. – Éléments. Caractères. Limitations*, JCI. Civil Code, 2012, p. 7, n° 11.

<sup>326</sup> *Ibid.*, p. 7, n° 12.

<sup>327</sup> L'article 544 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>328</sup> La maxime latine *accessorium sequitur principale* signifie « l'accessoire suit le principal ».

**274. — Illustrations.** — À titre d'illustration, deux cas d'espèce peuvent se présenter dans les faits :

1° *Les constructions, plantations et autres ouvrages.* Le volume, espace par sa nature, est un contenant<sup>329</sup>. Conformément à l'article 552 du Code civil<sup>330</sup>, le propriétaire peut y inclure des constructions, plantations et autres ouvrages. *Ipsa facto*, ceux-ci constituent des accessoires utiles à l'usage et la jouissance du volume. *L'usus* du volume s'en trouve enrichit, et sa valeur d'usage s'en trouve augmentée.

2° *La captation des eaux pluviales.* Le volume est un contenant<sup>331</sup>. Conformément aux articles 641<sup>332</sup> et 642<sup>333</sup> du Code civil, le propriétaire peut y capter les eaux pluviales et de sources qui s'y sont écoulées. Ce contenu liquide est un accessoire qui permet de donner au volume une valeur supplémentaire. *L'usus* du volume s'en trouve enrichit.

En résumé, la matière peut accroître la valeur d'usage d'un volume, à condition qu'elle en soit le contenu, et donc l'accessoire.

---

<sup>329</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

<sup>330</sup> L'article 552 du Code civil dispose que « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fonciers". Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>331</sup> H. PERINET-MARQUET, *op. cit.*, p. 647.

<sup>332</sup> L'article 641, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804, et a été modifié par la loi 1898-04-08 - art. 1 Bulletin des lois, 12<sup>e</sup> s, B 1970, n° 34577.

<sup>333</sup> L'article 642, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « Celui qui a une source dans son fonds peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804, et a été modifié par la loi 1898-04-08 - art. 1 Bulletin des lois, 12<sup>e</sup> s, B 1970, n° 34577.

Après la valeur d'usage du volume, *quid* de sa valeur d'échange ?

## II. La valeur d'échange du volume

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « échange ». — La notion d'échange (en économie). — La notion d'échange (en droit). — La valeur vénale. — En doctrine. — Le volume et la valeur d'échange. — En pratique. — Preuve. — L'impôt sur la fortune immobilière.

La matière peut-elle accroître la valeur d'échange d'un volume ?

Qu'entend-on par valeur d'échange ?

**275. — L'étymologie du mot « échange » .** — L'étymologie du mot « échange », *commercium* en latin, signifie aussi bien « trafic, commerce, négoce », « possibilité (droit) de trafiquer, d'acheter », « article de commerce de trafic, marchandises », que « lieu où se fait le commerce, place de commerce »<sup>334</sup>.

**276. — La notion d'échange (en économie).** — Selon Adam Smith, la valeur d'échange est une notion qui désigne la « *valeur tout court* »<sup>335</sup>, c'est-à-dire la « *valeur au sens usuel* du mot »<sup>336</sup>. *Stricto sensu*, elle se définit comme le « pouvoir d'acquisition »<sup>337</sup> de la chose. Pour certains économistes, « La valeur est la propriété qu'a tel objet de s'échanger contre un certain nombre d'autres »<sup>338</sup>. Pour d'autres,

---

<sup>334</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *commercium*, p. 351.

<sup>335</sup> H. SAVATIER, *La théorie moderne du capital et la justice*, Paris, Gaume et Cie, X. Rondelet et Cie, 1898, p. 134.

<sup>336</sup> *Ibid.*, p. 135.

<sup>337</sup> *Ibid.*, p. 135.

<sup>338</sup> *Ibid.*, p. 135. ♦ P. LEROY-BEAULIEU, *Précis d'économie politique*, 3e partie, chap. I, §5.

« La valeur, d'après la définition qu'on en donne généralement, est le pouvoir d'acquisition d'une marchandise sur le marché des échanges »<sup>339</sup>.

La valeur d'échange est donc une question de « *puissance d'échange* »<sup>340</sup> et de « qualité vénale » de la chose<sup>341</sup>. Elle « mesure l'intensité « d'un *désir collectif* »<sup>342</sup>.

**277. — La notion d'échange (en droit).** — Pour les juristes, l'échange est « principalement perçu comme l'ancêtre de la vente »<sup>343</sup>. Il appartient à la « famille des contrats *do ut des* du droit romain »<sup>344</sup>. En droit positif, l'article 1702 du Code civil en donne une définition, et dispose que « L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre. »<sup>345</sup>

**278. — La valeur vénale.** — Au sens du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts en date du 08 juin 2018, la valeur vénale d'un bien peut se définir comme « le prix auquel ce bien pourrait ou aurait pu normalement se négocier à l'époque considérée, tel qu'il résulte en particulier de l'analyse des prix déclarés lors des mutations de biens présentant des caractéristiques identiques et affectés au même usage »<sup>346</sup>.

---

<sup>339</sup> H. SAVATIER, *La théorie moderne du capital et la justice*, *op. cit.*, p. 135. ♦ M.-M.-V. BOURGUIN, *La mesure de la valeur et la monnaie*, L. Larose, 1896, 1<sup>re</sup> partie, ch. III.

<sup>340</sup> H. SAVATIER, *La théorie moderne du capital et la justice*, *op. cit.*, p. 83.

<sup>341</sup> H. DABOS, *La théorie de la valeur : étude économique sur la notion de la valeur, qu'est-ce que la valeur ?*, Paris, Guillaumin et cie, 1879, p. 12.

<sup>342</sup> H. SAVATIER, *La théorie moderne du capital et la justice*, *op. cit.*, p. 138.

<sup>343</sup> Q. GUIGUET-SCHIELE, *Repenser l'échange*, RTD civ. 2013, p. 539, n° 1.

<sup>344</sup> *Ibid.*, n° 4.

<sup>345</sup> L'article 1702 du Code civil a été créé par la loi 1804-03-27 promulguée le 17 mars 1804.

<sup>346</sup> BULLETIN OFFICIEL DES FINANCES PUBLIQUES-IMPOTS, *PAT – IFI – Assiette – Évaluation des actifs imposables – Principes, valeur vénale, immeubles grevés d'un contrat et titres des sociétés ou d'organismes*, BOI-PAT-IFI-20-30-10-20180608, 08 juin 2018, n° 30. [Site : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11356-PGP.html?identifiant=BOI-PAT-IFI-20-30-10-20180608>].

**279. — En doctrine.** — Selon la doctrine, la qualité physique d'une chose immobilière constitue un facteur déterminant dans l'évaluation de sa valeur vénale<sup>347</sup>. En pratique, on considère la « nature et qualité des matériaux, qualité architecturale, l'importance de l'immeuble, son état d'entretien et de sa vétusté, ses équipements, son emplacement et son environnement »<sup>348</sup>.

**280. — Le volume et la valeur d'échange.** — Au vu des observations *ex supra*, la valeur d'échange d'un volume peut se définir comme sa puissance à s'échanger sur le marché contre un certain nombre d'autres marchandises. Il est question de la qualité vénale et de la puissance d'échange du volume dans le commerce, et le marché des échanges.

**281. — En pratique.** — L'article 544 du Code civil dispose que « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »<sup>349</sup> À son sens, *l'abusus* constitue l'une des trois prérogatives du propriétaire. Il s'agit du pouvoir du propriétaire de disposer de la chose<sup>350</sup>, c'est-à-dire du pouvoir de la vendre, la donner, l'abandonner ou la détruire<sup>351</sup>. Or, dans les faits, le contenu du volume (matière) peut parfaitement en augmenter la valeur d'échange, et ce, sur le fondement de la maxime latine *accessorium sequitur principale*<sup>352</sup>.

**282. — Preuve.** — L'existence même de l'impôt sur la fortune immobilière en constitue une preuve probante. *De jure*, les choses matérielles qui s'unissent aux immeubles par nature peuvent leur donner une valeur supplémentaire non négligable.

---

<sup>347</sup> *Fasc. 1760 : POSSESSION – PRESCRIPTION. – Dispositions juridiques*, JCI. Roulois, 2016, n° 62.

<sup>348</sup> *Ibid.*, n° 62.

<sup>349</sup> L'article 544 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>350</sup> É. OOSTERLYNCK, *Art. 544 - Fasc. 10 : PROPRIÉTÉ. – Éléments. Caractères. Limitations*, JCI. Civil Code, 2012, p. 14, n° 28.

<sup>351</sup> *Ibid.*, p. 14, n° 27.

<sup>352</sup> La maxime latine *accessorium sequitur principale* signifie « l'accessoire suit le principal ».



**283. — L'impôt sur la fortune immobilière.** — L'article 965, alinéa 1<sup>er</sup>, du code général des impôts dispose que « L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1<sup>er</sup> janvier de l'année »<sup>353</sup>. Cet impôt concerne tous les immeubles par nature de l'article 518 et suivant du Code civil. Or, le volume est un immeuble par nature. Par conséquent, si aucune loi ne s'y oppose, on peut considérer que le volume est susceptible d'être imposable, conformément au droit en vigueur, et est susceptible de voir le montant qui lui est imposable augmenté du fait de la matière (constructions, plantations et autres ouvrages) qui s'y trouve.

En résumé, la matière peut accroître la valeur d'échange d'un volume, à condition qu'elle en soit le contenu, et donc l'accessoire.

Après l'accroissement du volume, *quid* de la matière comme accessoire du volume ?

## §2. LA MATIÈRE, ACCESSOIRE DU VOLUME

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « principal ». — L'étymologie du mot « accessoire ». — En droit romain. — Intérêt. — Critères (Digeste de Justinien). — Le volume et la matière.

La matière est-elle l'accessoire du volume ?

Qu'entend-on par accessoire et par principal ?

---

<sup>353</sup> L'article 965 du code général des impôts a été créé par la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 – art. 31 (V).

**284. — L'étymologie du mot « principal » .** — L'étymologie du mot « principal » vient du latin *principālis* qui signifie « originaire, primitif, naturel », ou encore « principal, fondamental, capital, supérieur », « qui a trait au prince, à l'empereur, impérial », « qui appartient aux *principes* dans la légion », « relatif au quartier général dans le camp », ou « sorte d'officier civil »<sup>354</sup>.

**285. — L'étymologie du mot « accessoire » .** — L'étymologie du mot « accessoire » vient du latin *accessio* qui signifie « action de s'approcher », « arrivée, accès d'une maladie », « arrivée en plus, addition, augmentation, accroissement », « partie ajoutée, partie annexe, accessoire », « idée ajoutée, notion supplémentaire, complément », « ce qu'on donne en plus de la chose due ou stipulée, supplément, surplus », ou « garantie accessoire »<sup>355</sup>.

Le mot *accessio* vient lui-même du latin *accēdo* qui signifie au sens propre « aller vers, s'approcher de », « marcher sur, contre », « aller vers [quelqu'un] = le fréquenter », « aborder les affaires publiques, la carrière politique, se rapprocher de la mort, se rapprocher des dieux, en venir à un crime » ; et au sens figuré « venir en outre, par surcroît », « s'ajouter à », « s'approcher de », ou « aborder les mystères de la nature »<sup>356</sup>.

**286. — En droit romain.** — Les juristes ont hérité du droit romain la célèbre maxime latine *accessorium sequitur principale*, qui signifie « l'accessoire suit le principal ». Pour les romains, la chose principale se dit *res principalis*, et la chose accessoire *res accessoria*<sup>357</sup>.

**287. — Intérêt.** — En droit privé, la distinction entre la chose principale et la chose accessoire présente un intérêt certain en matière de vente, de legs, d'hypothèque, etc.

---

<sup>354</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *principālis*, p. 1238.

<sup>355</sup> *Ibid.*, v° *accessio*, p. 16.

<sup>356</sup> *Ibid.*, v° *accēdo*, p. 14.

<sup>357</sup> R.J. POTHIER, *Pandectes de Justinien*, t. XVI, Paris, Dondey-Dupré, 1822, p. 544. et p. 545.

**288. — Critères (Digeste de Justinien).** — Selon les Pandectes de Justinien, il est possible de distinguer une chose principale d'une chose accessoire suivant trois critères<sup>358</sup> :

1° La *prima regula* est la survie de l'une en l'absence de l'autre (la chose principale survit à l'autre)<sup>359</sup>.

2° La *secunda regula* est l'importance de la quantité ou du prix de l'une par rapport à l'autre (Au sens de POMPONIUS et de GAIUS, la chose principale est celle qui est supérieure à l'autre)<sup>360</sup>. En droit positif, l'article 569 du Code civil<sup>361</sup> dispose en ce sens.

3° La *tertia regula* est de savoir laquelle des deux choses réunies a été façonnée (Au sens de POMPONIUS, la chose principale est celle qui est façonnée)<sup>362</sup>.

**289. — Le volume et la matière.** — Au vu des explications *ex supra*, on devine que la matière est la chose accessoire, et le volume la chose principale.

Il sied d'en apporter la preuve en démontrant que la matière ne constitue, *de facto* et *de jure*, qu'une chose secondaire (A) et une chose dépendante (B) par rapport au volume.

---

<sup>358</sup> *Ibid.*, p. 544 et p. 545.

<sup>359</sup> *Ibid.*, p. 544 et p. 545.

<sup>360</sup> *Ibid.*, p. 550 et p. 551.

<sup>361</sup> L'article 569 du Code civil dispose que « Si de deux choses unies pour former un seul tout, l'une ne peut point être regardée comme l'accessoire de l'autre, celle-là est réputée principale qui est la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>362</sup> R.J. POTHIER, *Pandectes de Justinien*, t. XVI, *op. cit.*, p. 552 et p. 553.

- A : Une chose secondaire  
B : Une chose dépendante

## A. Une chose secondaire

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « secondaire ». — Définition (sens général). — Observation.

La matière constitue-t-elle une chose secondaire par rapport au volume ?

Qu'entend-on par chose secondaire ?

**290. — L'étymologie du mot « secondaire » .** — L'étymologie du mot « secondaire » vient du latin *sĕcundāriūſ* qui signifie « secondaire » et « de seconde qualité »<sup>363</sup>, et du latin *sĕcundus* qui signifie « qui suit, suivant », « qui vient après, second », « second par rapport à [quelqu'un], [quelque chose] », « qui suit= allant dans le même sens », ou encore « surnom des deux Pline ; surnom d'un orateur sous Titus, Julius Secundus »<sup>364</sup>.

**291. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, l'accessoire est par définition une « chose secondaire »<sup>365</sup>, c'est-à-dire « Ce qui n'est pas l'essentiel »<sup>366</sup>.

**292. — Observation.** — *De facto*, il est possible d'observer que la matière qui se trouve dans un volume présente les qualités d'une chose secondaire.

---

<sup>363</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v<sup>o</sup> *sĕcundāriūſ*, p. 1411.

<sup>364</sup> *Ibid.*, v<sup>o</sup> *sĕcundus*, p. 1412.

<sup>365</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v<sup>o</sup> *Accessoire*.

<sup>366</sup> *Ibid.*, v<sup>o</sup> *Accessoire*.

La preuve en est que la matière a un caractère périssable (**I**) et un caractère amovible (**II**), contrairement au volume qui la contient.

I : Un caractère périssable

II : Un caractère amovible

## I. Un caractère périssable

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « périssable ». — Définition (sens général). — Le caractère périssable de la matière. — Le caractère impérissable du volume. — Position — Principe. — Effet. — Intérêt.

La matière est-elle une chose périssable ?

**293. — L'étymologie du mot « périssable ».** — L'étymologie du mot « périssable » vient du latin *pĕrĕo* qui signifie dans un premier temps « s'en aller tout à fait, disparaître », et dans un second temps « périr, être détruit, anéanti », « périr, perdre la vie », « être perdu, être dans une position désespérée »<sup>367</sup>.

**294. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, une chose périssable est une chose « qui est sujet à périr »<sup>368</sup>. Il s'agit d'une chose « Qui ne dure pas, qui est appelé à disparaître »<sup>369</sup>, ou encore d'une chose « Qui est susceptible de s'abîmer, de se détériorer »<sup>370</sup>.

---

<sup>367</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v<sup>o</sup> *pĕrĕo*, p. 1145.

<sup>368</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v<sup>o</sup> *Périssable*.

<sup>369</sup> *Ibid.*, v<sup>o</sup> *Périssable*.

<sup>370</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v<sup>o</sup> *Périssable*.

**295. — Le caractère périssable de la matière.** — La matière est par sa nature une chose périssable<sup>371</sup>. Elle périt ou a vocation à périr. L’Ancien droit<sup>372</sup>, que citent les glossateurs<sup>373</sup>, nous le rappelle avec sa célèbre maxime *res mobilis, res vilis*, « bien meuble, bien sans valeur »<sup>374</sup>, tout comme l’adage latin *mobiliium vilis possessio*, « vile est la possession des meubles »<sup>375</sup>. Contrairement au volume, la matière n’est pas une chose immuable. La durée de son existence est sujette au temps et à la volonté humaine.

**296. — Le caractère impérissable du volume.** — Le volume, quant à lui, est par sa nature un espace. Il est *de facto* une chose impérissable. Il ne périt point, et ne peut périr. Il a vocation à l’éternité<sup>376</sup>. À lui seul, il présente les traits caractéristiques d’une chose immuable. *De facto*, il a vocation à durer aussi longtemps que le globe terrestre, voire au-delà.

**297. — Position.** — La matière est une *chose secondaire*<sup>377</sup> par rapport au volume. Elle en est l’accessoire, pour la bonne raison qu’elle est périssable, et que le volume ne l’est point.

---

<sup>371</sup> G. LOISEAU, *Art. 527 à 532 - Fasc. 10 : BIENS. – Biens meubles par nature ou meubles corporels*, JCI. Civil Code, 2011, n° 36.

<sup>372</sup> S. DUROY, v° *Fasc. 46 : DOMAINE PRIVÉ. – Biens immobiliers et mobiliers*, JCI. Rural, 2013, n° 212. ♦ J. HUDAULT, *XXVe congrès de l’Association française de droit rural - Introduction - Étude par Joseph Hudault*, Droit rural n° 369, Janvier 2009, dossier 2. n° 23.

<sup>373</sup> L. AYNES, *Notaire - Rapport de synthèse - Pratique par Laurent AYNÈS*, JCP N 1997, n° 28, 4098, p. 968.

<sup>374</sup> W. DROSS, *Que l’article 544 du Code civil nous dit-il de la propriété ?*, RTD civ. 2015, p. 27. ♦ É. OOSTERLYNCK, *Art. 544 - Fasc. 10 : PROPRIÉTÉ. – Éléments. Caractères. Limitations*, JCI. Civil Code, 2012, n° 34. ♦ G. LOISEAU, *op. cit.*, n° 1. ♦ J. HUDAULT, *op. cit.* n° 23. ♦ M. DAGOT, *Donation - DES DONATIONS NON SOLENNELLES - Étude par Michel DAGOT*, JCP N 2000, n° 39, p. 1392, n° 78.

<sup>375</sup> G. LOISEAU, *op. cit.*, n° 1.

<sup>376</sup> É. OOSTERLYNCK, *op. cit.*, n° 59.

<sup>377</sup> F. TARLET, *Domaine / Patrimoine - L’externalisation des propriétés publiques mobilières - Étude Intervention prononcée par : Fanny Tarlet*, JCP A 2012, n° 17, 2138, n° 24.

**298. — Principe.** — Au vu des observations *ex supra*, il transparaît clairement le principe fondamental suivant :

*La matière périt, le volume ne périt point.*

**299. — Effet.** — La disparition de la matière (contenu) n'entraîne point la disparition du volume (contenant). Le volume survit à la matière. Il la transcende. Il survit, aussi bien à la matière qui s'y trouve, qu'à la matière qui l'entoure. La matière n'est que l'accessoire du volume. Elle n'influe en rien son existence. Les cotes altimétriques et planimétriques du volume dans l'espace y veillent.

**300. — Intérêt.** — Les conséquences de ce constat en droit sont multiples :

1° *Hypothèque.* La destruction des constructions, plantations et autres ouvrages qui se trouvent dans le volume n'entraîne point l'extinction de l'hypothèque qui porte sur ce dernier.

2° *Legs.* Conformément à l'article 1018 du Code civil<sup>378</sup>, le volume légué doit être délivré avec la matière (accessoire) qui s'y trouve dans l'état où elle se trouve au jour du décès du donateur.

3° *Vente.* Conformément à l'article 1615 du Code civil<sup>379</sup>, l'obligation de délivrer le volume comprend la matière qui s'y trouve (accessoire) et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel. En outre, conformément à l'article 1617 du Code civil<sup>380</sup>, la destruction ou disparition de la matière qui se trouve dans le volume peut entraîner une diminution proportionnelle du prix de la vente de ce volume.

---

<sup>378</sup> L'article 1018 du Code civil dispose que « La chose léguée sera délivrée avec les accessoires nécessaires et dans l'état où elle se trouvera au jour du décès du donateur ». Cet article a été modifié par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 – art. 9 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

<sup>379</sup> L'article 1615 du Code civil dispose que « L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel ». Cet article a été créé par la loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804.

<sup>380</sup> L'article 1617 du Code civil dispose que « Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat ; Et si la chose ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas,

Après le caractère périssable, *quid* du caractère amovible de la matière ?

## II. Un caractère amovible

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « amovible ». — Définition (sens général). — Le caractère amovible de la matière. — Le caractère inamovible du volume. — Position. — En droit. — Principes. — Effet. — Conclusion générale.

La matière est-elle une chose amovible ?

**301. — L'étymologie du mot « amovible » .** — L'étymologie du mot « amovible » vient du latin *āmōvēo* qui signifie « éloigner, détourner, écarter »<sup>381</sup>, qui lui-même dérive du latin *mōvēo* qui signifie au sens propre « mouvoir, remuer, agiter », « éloigner, écarter » « pousser, produire [en parlant des plantes] », et au sens figuré « mettre en mouvement, pousser, déterminer », « toucher, influencer, émouvoir », « mettre en mouvement, provoquer, faire naître », « ébranler, faire chanceler », « se remuer, s'agiter », « remuer, agiter », ou « mettre en mouvement, produire, manifester »<sup>382</sup>.

**302. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, une chose amovible est une chose « qui peut être déplacée, éloignée, retirée »<sup>383</sup>. Il s'agit d'une chose « qui peut être enlevée, séparée »<sup>384</sup>.

---

le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix ». Cet article a été créé par la loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804.

<sup>381</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *āmōvēo*, p. 116.

<sup>382</sup> *Ibid.*, v° *mōvēo*, p. 997.

<sup>383</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Amovible*.



**303. — Le caractère amovible de la matière.** — La matière est par sa nature une chose amovible. Elle se meut, ou est susceptible d’être mûe ou de se mouvoir. Par principe, on considère que *la force motrice est un attribut de la matière*<sup>385</sup>. Selon NEWTON, l’une des propriétés communes à toute matière (solide, liquide ou gazeuse) est la mobilité<sup>386</sup>. Les physiciens démontrent que la matière est susceptible de mouvement interne et caché<sup>387</sup>.

**304. — Le caractère inamovible du volume.** — Le volume, quant-à-lui, est par sa nature un espace<sup>388</sup>. Plus exactement, il est un espace délimité en trois dimensions, au moyen de cotes altimétriques et planimétriques par le géomètre-expert. Il dessine dans l’espace une forme au contour fini et défini. *De facto*, il constitue un corps d’un nouveau genre<sup>389</sup> (un *corps sans matière*) que l’on peut appeler « corps altimétriques ». Or, ce corps *sui generis* présente un caractère fixe dans l’espace et dans le temps. Le géomètre-expert l’atteste. Le volume est une chose immuable. Il est une chose inamovible. Il ne se meut point, et ne peut se mouvoir ou être mû. Son caractère inamovible est absolu.

---

<sup>384</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *Amovible*.

<sup>385</sup> P. LURBE, *Matière, nature, mouvement chez d’Holbach et Toland*, in *Dix-huitième Siècle*, n° 24, *Le matérialisme des lumières*, pp. 53-62, 1992, p. 55.

<sup>386</sup> *Ibid.*, p. 55.

<sup>387</sup> « l’énergie propre à un corps » : *Ibid.*, p. 56.

<sup>388</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l’espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>389</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l’espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.*, VI. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 55. ♦ R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958, I, p. 8, n° 8 bis. ♦ H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, *op. cit.*, p. 71 et s.

**305. — Position.** — Il en résulte que la matière ne peut être que l'accessoire du volume. Pour cause, elle est une chose amovible, contrairement au volume qui ne l'est point.

**306. — En droit.** — D'ailleurs, en droit privé, l'article 528 du Code civil dispose que « sont meubles par leur nature les biens qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre. »<sup>390</sup> Ainsi, dans l'absolu, toute matière constitue, ou un meuble par nature, ou un meuble par anticipation.

**307. — Principes.** — Au vu des observations *ex supra*, il apparaît clairement les principes fondamentaux suivants :

*La matière varie, le volume ne varie point.*

*La matière se meut, le volume ne se meut point.*

**308. — Effet.** — Le volume constitue la chose principale, et la matière la chose accessoire. La matière peut aller et venir, au gré du vent, du temps et des volontés humaines. Toutefois, elle n'ébranlera et n'alternera point les limites du volume. Le volume reste toujours invariable face aux perturbations de la matière. Les cotes altimétriques et planimètres du volume dans l'espace s'en assurent et y veillent.

**309. — Conclusion générale.** — La matière n'est point le volume, mais son contenu. Elle en est l'accessoire, amovible et périssable. Elle lui est secondaire.

Après le caractère de chose secondaire, *quid* du caractère de chose dépendante ?

## *B. Une chose dépendante*

---

<sup>390</sup> L'article 528 du Code civil a été modifié par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « dépendante ». — Définition (sens général). — En droit. — La matière et le volume.

La matière constitue-t-elle une chose dépendante par rapport au volume ?

Qu'entend-on par chose dépendante ?

**310. — L'étymologie du mot « dépendante » .** — L'étymologie du mot « dépendante » vient du latin *dēpendĕo* qui signifie au sens propre « être suspendu à, pendre de », et au sens figuré « dépendre de », « se rattacher à, dériver de »<sup>391</sup>.

**311. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, une chose dépendante se dit d'une chose « qui constitue une partie (généralement accessoire) d'un tout »<sup>392</sup>. Il s'agit d'une chose subordonnée. L'accessoire lui-même se dit d'une chose « qui s'oppose à la chose principale dans une étroite dépendance »<sup>393</sup>.

**312. — En droit.** — *Accessorium sequitur principale*<sup>394</sup>, il est de principe en droit privé que l'accessoire suit le sort du principal<sup>395</sup>.

---

<sup>391</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *dēpendĕo*, p. 498.

<sup>392</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Dépendante*, II, B, 2.

<sup>393</sup> *Ibid.*, v° *Accessoire*, A.

<sup>394</sup> D. VIGNEAU, *Synthèse - Règles particulières sur les legs*, JCI. Civil Code, 2018, n° 69. ♦ G. MOLLION, *Contrat administratif - La théorie de l'accessoire dans les contrats publics - Étude par Gregory Mollion*, Contrats et Marchés publics n° 8-9, Août 2009, étude 10, n° 1. ♦ F. ROUVIERE, *App. Art. 637 à 639 - Fasc. unique : SERVITUDES. - Obligations réelles*, JCI. Civil Code, 2013, n° 32. ♦ M. MIGNOT, *Art. 1582 - Fasc. unique : VENTE. - Nature et forme. - Définition. Caractères. Formes*, JCI. Civil Code, 2017, n° 50. ♦ G. GOUBEAUX, *La règle de l'accessoire en droit privé*, Paris, LGDJ, 1969.

<sup>395</sup> LES NOTAIRES ET JURISCONSULTES, *Dictionnaire du notariat*, t. I, 4e éd., Paris, 1858, p. 179, n° 9, v° *Accessoire*. ♦ M.-J. AGLAE, *Division en volumes et propriété privée sur le domaine public*, RD imm. 1993, p. 313. ♦ F. ROUVIERE, *Le caractère subsidiaire du cautionnement*, RTD com. 2011, p. 689, n° 7. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 22 janvier 1997, n° 94-19.554. ♦ CA Riom, 13 décembre 2016, n° 14/01221. ♦ CA Paris, 11 janvier 2018, n° 16/05706. ♦ CA Versailles, 3 décembre 2007, n° 06/03040.

**313. — La matière et le volume.** — Pour ce qui est du volume, la règle est la même : *la matière suit le volume*. La matière suit le sort du volume.

Il sied de mettre en évidence que la matière est une chose dépendante du volume quant à sa qualification (I), et son régime (II).

I : Quant à sa qualification

II : Quant à son régime

## I. Quant à sa qualification

SOMMAIRE : Règle générale. — La qualification d'accessoire. — Nature du volume. — Principe. — Fondement. — Exception. — La qualification d'immeuble par destination.

Le volume influe-t-il sur la qualification de la matière qui s'y trouve ?

**314. — Règle générale.** — La réponse est positive. *De jure*, la matière qui s'unit au volume emporte la qualification d'accessoire, et parfois la qualification d'immeuble par destination.

**315. — La qualification d'accessoire.** — Toute matière ne constitue point l'accessoire du volume.

**316. — Nature du volume.** — Le volume constitue par sa nature un contenant<sup>396</sup>. Il est un espace<sup>397</sup>, délimité en trois dimensions, dans lequel peut aller, venir, et s'installer de la matière (solide, liquide ou gazeuse).

---

<sup>396</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

**317. — Principe.** — Par principe, seule la matière qui se situe dans l'enceinte du volume en constitue l'accessoire. En pratique, il s'agit aussi bien de la matière de passage, que de la matière qui s'y inclut de manière temporaire, ou à titre perpétuel.

**318. — Fondement.** — La règle trouve un double fondement. Il est question de bon sens et de science. Voire, du bon sens de la science. Elle se fonde sur le phénomène physique du contenant et du contenu, et sur la maxime latine *accessorium sequitur principale*<sup>398</sup>.

**319. — Exception.** — Cependant, il existe en pratique une exception quant à l'eau courante non domaniale qui borde le volume. Conformément à l'article 644 du Code civil<sup>399</sup>, on devine qu'un propriétaire dispose du droit d'user de l'eau courante non domaniale qui borde son volume, à sa charge de la rendre, dès son détachement du volume, à son cours ordinaire. *Ipsa facto*, l'eau courante non domaniale qui borde un volume en constitue, à titre exceptionnel, un accessoire, et ce conformément à la loi en vigueur<sup>400</sup>.

**320. — La qualification d'immeuble par destination.** — Après la qualification d'accessoire, la matière qui se situe dans l'enceinte du volume peut également emporter la qualification d'immeuble par destination. Conformément aux articles

---

<sup>397</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>398</sup> La maxime latine *accessorium sequitur principale* signifie « l'accessoire suit le principal ».

<sup>399</sup> L'article 644 du Code civil dispose que « Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre « De la distinction des biens », peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés. Celui dont cette eau traverse l'héritage peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire. ». Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>400</sup> Pour aller plus loin sur la nature de ce droit d'usage sur l'eau courante non domaniale : V. la Section 1 « L'accession naturelle à seule fin d'usage », Chapitre II « Vers un droit d'accession naturelle propre au volume », Titre II « La propriété du volume » de la présente thèse de doctorat sur le volume immobilier.

522<sup>401</sup>, 524<sup>402</sup> et 525<sup>403</sup> du Code civil, il importe dans ce cas que ces choses matérielles respectent, ou le critère de l'affectation au service ou à l'exploitation du volume, ou le critère de l'attachement à perpétuel demeure à un immeuble qui se situe dans le volume.

Après la qualification, *quid* du régime ?

## II. Quant à son régime

SOMMAIRE : Règle générale. — En doctrine. — Principe. — Conséquences. — L'hypothèque. — Le legs. — La vente.

Le volume influe-t-il sur le régime de la matière qui s'y trouve ?

---

<sup>401</sup> L'article 522 du Code civil dispose que « Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non sont soumis au régime des immeubles tant qu'ils demeurent au fonds par l'effet de la convention ». Cet article a été modifié par la loi 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

<sup>402</sup> L'article 524 du Code civil dispose que « Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce [volume] sont immeubles par destination. Les animaux que le propriétaire d'un fonds y a placés aux mêmes fins sont soumis au régime des immeubles par destination. Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds : Les ustensiles aratoires ; Les semences données aux fermiers ou métayers ; Les ruches à miel ; Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ; Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ; Les pailles et engrais. Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure. » Cet article a été modifié par la loi 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

<sup>403</sup> L'article 525 du Code civil dispose que « Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. Les glaces d'un appartement [inclus dans le volume] sont censées mises à perpétuelle demeure lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie. Il en est de même des tableaux et autres ornements. Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration. ». Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

**321. — Règle générale.** — La réponse est positive. En droit privé, il est de principe que l'accessoire suit le sort et le régime du principal.

**322. — En doctrine.** — PUFENDORF confiait que « *les accessoires appartiennent au maître de la chose, à laquelle ils surviennent* »<sup>404</sup>. À titre d'illustration, il évoquait le cas des fruits des animaux qui reviennent au maître de la mère<sup>405</sup>, le cas de tout ce qui est planté ou semé qui suit le fonds<sup>406</sup>, du papier qui suit l'écriture<sup>407</sup>, de la toile qui suit la peinture<sup>408</sup>, du bâtiment qui suit le fonds<sup>409</sup>. PUFENDORF considérait d'ailleurs que « les choses, qui ne nous appartiennent que parce qu'elles sont renfermées dans l'espace de nôtre fonds, [...] ne sont [...] qu'un accessoire de cet espace »<sup>410</sup>.

**323. — Principe.** — Or, le volume est un espace<sup>411</sup>. Il est un contenant<sup>412</sup> qui a vocation à contenir de la matière. La règle latine *accessorium sequitur principale*<sup>413</sup>

---

<sup>404</sup> S. VON PUFENDORF, *Le droit de la nature et des gens, ou système général des principes les plus importants de la morale, de la jurisprudence, et de la politique : traduit du latin de feu Mr. Le Baron de Pufendorf, par Jean Barbetrac*, t. I, Amsterdam, Gérard Kuyper, 1706, p. 485, §. II.

<sup>405</sup> *Ibid.*, p. 486, §. IV.

<sup>406</sup> *Ibid.*, p. 486, §. V.

<sup>407</sup> *Ibid.*, p. 486, §. VII.

<sup>408</sup> *Ibid.*, p. 486, §. VIII.

<sup>409</sup> *Ibid.*, p. 486, §. VI. ♦ R.-J. VALIN, *Nouveau commentaire sur la coutume de La Rochelle et du pays d'Aunis*, t. II, La Rochelle, René-Jacob Desbordes et Durand, 1756, p. 362, n° 117.

<sup>410</sup> S. VON PUFENDORF, *Le droit de la nature et des gens, ou système général des principes les plus importants de la morale, de la jurisprudence, et de la politique : traduit du latin de feu Mr. Le Baron de Pufendorf, par Jean Barbetrac*, t. I, *op. cit.*, p. 495.

<sup>411</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>412</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

<sup>413</sup> La maxime latine *accessorium sequitur principale* signifie « l'accessoire suit le principal ».

lui est donc applicable. Le volume est la chose principale, et la matière qu'il contient son accessoire. La matière doit donc suivre le sort et le régime du volume.

**324. — Conséquences.** — Cette règle produit des effets multiples en droit, que ce soit en matière d'hypothèque, de legs, de vente, entre autres.

**325. — L'hypothèque.** — Conformément à l'article 2397 du Code civil<sup>414</sup>, les choses matérielles réputées immeubles (constructions, plantations et autres ouvrages) qui se situent dans l'enceinte du volume en constituent l'accessoire, et sont susceptibles d'hypothèques avec lui. Par transposition, la règle est la suivante :

*Sont seuls susceptibles d'hypothèques : 1° Les volumes immobiliers qui sont dans le commerce, et leurs accessoires réputés immeubles ; 2° L'usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de sa durée. L'hypothèque s'étend aux améliorations qui surviennent au volume<sup>415</sup>.*

**326. — Le legs.** — Conformément à l'article 1018 du Code civil<sup>416</sup>, les choses matérielles qui se situent dans l'enceinte du volume légué en constituent les accessoires nécessaires, et doivent être délivrées avec lui, dans l'état où elles se trouvent au jour du décès du donateur. Par transposition, la règle est la suivante :

*Le volume légué sera délivré avec les accessoires nécessaires et dans l'état où il se trouvera au jour du décès du donateur<sup>417</sup>.*

---

<sup>414</sup> L'article 2397 du Code civil a été créé par l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 14 JORF 24 mars 2006, et l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 17 JORF 24 mars 2006.

<sup>415</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2397 du Code civil au volume. Cet article a été créé par l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 14 JORF 24 mars 2006, et l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 17 JORF 24 mars 2006.

<sup>416</sup> L'article 1018 du Code civil dispose que « La chose léguée sera délivrée avec les accessoires nécessaires et dans l'état où elle se trouvera au jour du décès du donateur ». Cet article a été modifié par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 – art. 9 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

<sup>417</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 1018 du Code civil au volume. Cet article a été modifié par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 – art. 9 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007.



**327. — La vente.** — Conformément à l'article 1615 du Code civil<sup>418</sup>, les choses matérielles qui se situent dans l'enceinte du volume vendu en constituent les accessoires, et doivent être délivrées avec lui, et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel. Par transposition, la règle est la suivante :

*L'obligation de délivrer le volume comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel*<sup>419</sup>.

---

<sup>418</sup> L'article 1615 du Code civil dispose que « L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel ». Cet article a été créé par la loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804.

<sup>419</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 1615 du Code civil au volume. Cet article a été créé par la loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804.



## CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER

SOMMAIRE : Démarche. — Mode de raisonnement. — Exclusion. — Difficulté. — Nature. — Un bien. — Une personne (non). — Un droit (non). — La matière (non). — Un corps *sui generis*. — Nature immatérielle. — Nature corporelle. — Règle de principe. — Une chose future ou inexistante (non). — Existence réelle. — Existence distincte. — Existence absolue. — Un corps certain. — La matière (un contenu). — Accroissement en substance. — Accroissement en valeur. — Un accessoire. — Caractère secondaire. — Caractère dépendant. — *In fine*.

Qu'est-ce que le volume au juste ?

**328. — Démarche.** — Ce chapitre premier est la première étape de l'étude de fond qui entend démontrer que le volume est un bien. Il s'agit de préciser ce qu'est un volume en droit. La démarche se veut être profondément théorique. Il s'agit de confronter le volume aux concepts fondamentaux du droit des biens et du droit privé en général, pour en extraire l'essence pure et en découvrir la nature véritable.

**329. — Mode de raisonnement.** — La recherche se fonde sur un mode de raisonnement par analogie et par déduction.

**330. — Exclusion.** — L'aspect *technique* de la division en volumes est laissé de côté. L'objet de la thèse n'est point la *division en volumes*, mais le *volume* lui-même.

C'est le besoin d'expliquer ce qu'il est, la nécessité d'en affiner les contours, le désir d'en définir les traits, qui animent la présente recherche.

**331. — Difficulté.** — L'entreprise n'est point aisée. La difficulté majeure est de parvenir à se détacher de la matière, pour percevoir ce qu'est véritablement un volume en soi. On se concentrera sur le volume sans matière. Le volume nu. Le volume pur.

**332. — Nature.** — Le volume est, par son *essence* même, un espace. Plus exactement, il est un espace délimité en trois dimensions (longueur, largeur et hauteur).

**333. — Un bien.** — Plus qu'une simple chose, le volume aspire à être un bien.

**334. — Une personne (non).** — Le volume n'est point une personne. Il est un objet de désir et de valeur (utile et rare) que peut désirer et s'approprier une personne.

**335. — Un droit (non).** — Le volume n'est point un droit. Il n'est ni un droit réel, ni droit personnel, ni droit de construire, ni droit sur la chose d'autrui, ni droit réel de jouissance spéciale. Il est une chose susceptible de faire l'objet de droit (propriété, usufruit, bail, hypothèque, droit réel de jouissance spéciale, etc.). En somme, il n'incarne point un retour en arrière vers la propriété féodale (domaine éminent et domaine utile).

**336. — La matière (non).** — Le volume n'est point matière. Il en contient. Il en résulte deux principes fondamentaux. *Primo*, le volume est un contenant. La matière, son contenu. *Secundo*, le volume est le principal. La matière, son accessoire.

**337. — Un corps *sui generis*.** — Le volume est une *res corporales* d'un nouveau genre. Sa nouveauté et sa singularité tiennent au fait qu'il cumule *de facto* dans l'espace deux qualités *a priori* antinomiques : *immatérialité* et *corporalité*. Le volume est à la fois une chose immatérielle et corporelle. Il est un corps *sui generis*, un corps sans matière, que l'on peut appeler « corps altimétrique ».

**338. — Nature immatérielle.** — Le volume est *de facto* une chose immatérielle puisqu'il est une chose impalpable et imperceptible. On ne peut ni le saisir des mains, ni le palper. Il échappe à nos *cinq sens* (vue, ouïe, goût, odorat et touché).

**339. — Nature corporelle.** — Le volume est un *corpus* puisqu'il dessine dans l'espace une forme au contour fini et défini grâce à ses cotes altimétriques et planimétriques.

**340. — Règle de principe.** — *L'espace n'est point corps, mais le devient lorsqu'il se cube en volume.* L'espace infini (*lato sensu*) est le genre. Le volume est un corps certain. On est face à une individualisation de l'espace.

**341. — Une chose future ou inexistante (non).** — Le volume n'est ni une chose future (en attendant le bâti), ni une chose inexistante (du vide). S'il peut être vide, le volume n'est point du vide. Il est une chose existante, avec ou sans matière. Il a *de facto* par lui-même une existence réelle, distincte et absolue.

**342. — Existence réelle.** — Le volume est une chose du *Monde réel*, et non une chose du *Monde de l'esprit*. Il n'est point un simple droit. Le volume a une existence réelle (existence de fait) puisqu'il existe en dehors de l'esprit humain, et des relations juridiques entre individus. Ses cotes altimétriques et planimétriques en attestent.

**343. — Existence distincte.** — Le volume a une existence distincte de tout ce qu'il n'est pas. Il se distingue du sol, de son contenu (matière), des volumes voisins, des personnes, et du reste de l'espace infini (*lato sensu*) qui l'entoure.

**344. — Existence absolue.** — Plus qu'une existence perpétuelle, le volume a une existence absolue. Pour cause, il a vocation à durer aussi longtemps que le globe terrestre lui-même. La matière périt, le volume ne périt point. Les constructions, plantations et autres ouvrages peuvent disparaître. Le volume ne disparaîtra point. Le volume survit à la matière. Il la transcende et s'en affranchit.

**345. — Un corps certain.** — Le volume n'est ni un *objet certain*, ni un *genre*. Il est *corps certain*. Le volume est un corps certain puisqu'il est chose déterminée *in ipso individuo*, qu'il est une chose existante, et qu'il constitue *de facto* un espace individualisé, unique, et non fongible (par principe, à l'instar du fonds de terre).

**346. — La matière (un contenu).** — La matière n'est point le volume. Elle n'en est que le contenu et l'accessoire. Toutefois, lorsqu'elle s'y unit et s'y inclut, la matière peut participer à l'accroissement en substance et en valeur d'un volume.

**347. — Accroissement en substance.** — Lorsque la matière s'unit et s'inclut dans le volume, elle participe à son accroissement en substance. *Stricto sensu*, la matière ne procède point à la *matérialisation* du volume (le volume est et restera toujours un espace). En réalité, la matière permet simplement de le rendre perceptible. *In fine*, si « matérialisation » il y a, ce sera davantage une matérialisation de *forme* que de *fond* du volume.

**348. — Accroissement en valeur.** — Lorsque la matière s'unit et s'inclut dans le volume, elle peut participer à son accroissement en valeur. Il est question d'un accroissement de sa valeur d'usage et d'un accroissement de sa valeur d'échange.

**349. — Un accessoire.** — *Accessorium sequitur principales*. La matière suit le sort du volume. La matière n'est point le volume. Elle en est l'accessoire. La matière est l'accessoire du volume puisqu'elle lui est secondaire et dépendante.

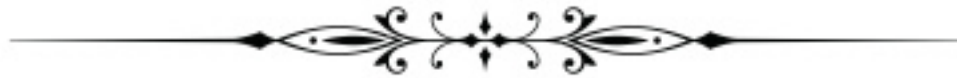
**350. — Caractère secondaire.** — La matière est une chose secondaire par rapport au volume puisqu'elle est une chose périssable et amovible. La matière périt. Le volume ne périt point. La matière varie. Le volume ne varie point. La matière se meut. Le volume ne se meut point. Il est immuable (*immuable immobilité*).

**351. — Caractère dépendant.** — La matière est une chose dépendante par rapport au volume puisque sa qualification et le régime qui lui est applicable varieront selon qu'elle en est le contenu ou non, selon qu'elle s'y unit et s'y inclut ou non. En

somme, la matière suit le sort du volume, que ce soit en matière de vente, de legs, d'usufruit, d'hypothèque, ou de communauté légale.

**352.** — *In fine.* — En conclusion, le volume remplit le premier critère qui lui permettra de prétendre à la qualification de bien. Il est une chose identifiable et individualisable. *Quid* de son appropriabilité ?

Après la nature individualisable du volume, *quid* de sa nature appropriable ?





## CHAPITRE II / UNE CHOSE APPROPRIABLE

SOMMAIRE : Difficulté. — En doctrine. — L'étymologie du mot « appropriable ». — Portalis. — La doctrine du XIX<sup>e</sup> siècle. — La doctrine du XXI<sup>e</sup> siècle. — Remarque. — Position. — Approche. — Le critère de l'appropriabilité. — Définition. — Démarche. — Approche. — Proposition . — Intérêt.

Le volume est-il une chose appropriable ?

**353. — Difficulté.** — Mon volume, ma propriété... Pour que le volume soit un bien, il doit être appropriable. La problématique, d'apparence simple, est complexe en raison de la nature du volume. Comment une personne peut-elle appréhender et faire sienne un *espace* ?

**354. — En doctrine.** — Or, comme le souligne à juste titre la doctrine, c'est bien de l'espace dont il est question. À son sens, « il ne s'agira pas d'être propriétaire d'un volume d'air (*res nullius*) mais d'un espace susceptible d'être l'objet d'une appropriation »<sup>1</sup>.

Qu'entend-on par appropriation ?

---

<sup>1</sup> D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 8, n° 18.



**355. — L'étymologie du mot « appropriation ».** — L'étymologie du mot « appropriation », *apprōpriātīo* en latin<sup>2</sup>, vient du latin *apprōpriō* qui signifie « approprier »<sup>3</sup>, qui lui-même résulte de la combinaison de la préposition latine *ad*<sup>4</sup> et du latin *proprius* qui signifie « qui appartient en propre, qu'on ne partage pas avec d'autres »<sup>5</sup>.

**356. — Portalis.** — Selon Portalis, l'appropriation est un critère fondamental de la notion de bien<sup>6</sup>. Le volume ne peut y échapper. Au sens de l'éminent juriste (« artisan de plusieurs grands textes juridiques de son temps »<sup>7</sup>), « Les biens, réputés communs avant l'occupation, ne sont, à parler avec exactitude, que des biens vacants. Après l'occupation, ils deviennent propres à celui ou à ceux qui les occupent. »<sup>8</sup>

**357. — La doctrine du XIX<sup>e</sup> siècle.** — Dès le XIX<sup>e</sup> siècle, la notion d'appropriation revêt en droit privé un double sens. Elle désigne tantôt le droit de propriété (« la chose et toutes ses utilités »<sup>9</sup>), tantôt « qu'une portion des avantages de la chose »<sup>10</sup> (démembrement de propriété : possession, hypothèque, usufruit, bail, etc.<sup>11</sup>).

---

<sup>2</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v<sup>o</sup> *apprōpriātīo*, p. 147.

<sup>3</sup> *Ibid.*, v<sup>o</sup> *apprōpriō*, p. 147.

<sup>4</sup> *Ibid.*, v<sup>o</sup> *ad*, p. 27.

<sup>5</sup> *Ibid.*, v<sup>o</sup> *proprius*, p. 1259.

<sup>6</sup> LES DIVERS ORATEURS DU CONSEIL D'ÉTAT ET DU TRIBUNAT, *Recueil complet des discours prononcés lors de la présentation du Code civil*, t. I, Discours, Paris, Firmin Didot frères, 1850, 287.

<sup>7</sup> V. en ce sens le site du Ministère de la Justice, *Portalis, une vie au service de la Justice et du Droit*, 13 juin 2012, [<http://www.justice.gouv.fr/histoire-et-patrimoine-10050/portalis-une-vie-au-service-de-la-justice-et-du-droit-24267.html>].

<sup>8</sup> LES DIVERS ORATEURS DU CONSEIL D'ÉTAT ET DU TRIBUNAT, *Recueil complet des discours prononcés lors de la présentation du Code civil*, t. I, Discours, *op. cit.*, 287.

<sup>9</sup> A. VAUGEOIS, *De la distinction des biens en droit romain et en droit français*, Caen, E. Poisson, 1860, p. 7, n<sup>o</sup> 7.

<sup>10</sup> *Ibid.*, p. 8, n<sup>o</sup> 7.

<sup>11</sup> *Ibid.*, p. 8, n<sup>o</sup> 7.

**358. — La doctrine du XXI<sup>e</sup> siècle.** — Au XXI<sup>e</sup> siècle, l'approche est analogue. La notion d'appropriation y est définie comme « l'établissement d'une relation exclusive entre une personne et l'objet de son désir »<sup>12</sup>.

**359. — Remarque.** — Selon la doctrine contemporaine, l'appropriation « doit être considérée autrement que le droit de propriété, dans l'acception traditionnelle du terme. »<sup>13</sup> La notion d'appropriation se réfère à « une relation d'appartenance entre une personne et une chose, quelle qu'elle soit ».<sup>14</sup> *In concreto*, ce « tête-à-tête »<sup>15</sup> peut désigner le droit de propriété, ou tout autre lien étroit et exclusif entre une personne et une chose.

**360. — Position.** — Au vu des observations *ex supra*, on conviendra que la licéité ou l'illicéité dudit « tête-à-tête » entre la personne et la chose est indifférente quant à la caractérisation de l'appropriation.

**361. — Approche.** — *In fine*, la définition de la doctrine du XXI<sup>e</sup> siècle étant celle qui est la plus proche de nous, c'est elle qui constituera le point de départ de la recherche.

Qu'en est-il en pratique ?

**362. — Le critère de l'appropriabilité.** — Selon la doctrine, « Il ne s'ensuit pas pour autant qu'une chose doive être appropriée pour exister en tant que bien : il suffit qu'elle soit appropriable »<sup>16</sup>.

---

<sup>12</sup> R. LIBCHABER, *op. cit.*, n° 13.

<sup>13</sup> *Ibid.*, n° 31.

<sup>14</sup> *Ibid.*, n° 31.

<sup>15</sup> *Ibid.*, n° 13.

<sup>16</sup> R. LIBCHABER, *v° Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13. ♦ Pour aller plus loin, v. également l'approche de la soustraction et de la réservation privative : F. ZENATI-CASTAING et Th. REVET, *Les biens*, Coll. Droit fondamental, PUF, 2008, p. 315, n° 193.

**363. — Définition.** — La notion d’appropriabilité se réfère donc à une chose susceptible de faire l’objet d’une appropriation<sup>17</sup>. Pour la doctrine, elle définit « son aptitude à être soustrait à un usage collectif, au profit d’une dévolution individuelle, exclusive de toute intervention extérieure »<sup>18</sup>.

*Quid du volume ?*

**364. — Démarche.** — On entend démontrer que le volume est *de facto* une chose appropriable.

**365. — Approche.** — L’approche se veut pragmatique. Elle se fonde sur l’observation des faits réels.

**366. — Proposition.** — La démarche est inédite. On entend proposer une identification, qualification et définition des différents modes d’appropriation du volume en droit des biens et, plus généralement, en droit privé.

**367. — Intérêt.** — Le travail de recherche est d’ampleur. Il requiert un réel effort d’imagination et de synthèse. Le dessein est de démontrer qu’une personne peut parfaitement s’approprier et faire sienne un *espace*. Si le défi est périlleux, il est également stimulant et nécessaire, car il est la pierre angulaire sur laquelle s’appuiera le reste de la thèse de doctorat. Au final, démontrer que le volume est une chose appropriable, c’est prouvé qu’il est légitime à prétendre à la qualification de bien, et qu’il est susceptible de faire l’objet de propriété, d’hypothèque, d’usufruit, bail, etc.

---

<sup>17</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Appropriable* : « Susceptible d’être approprié, de devenir la propriété de... ».

<sup>18</sup> R. LIBCHABER, *op. cit.*, n° 31. ♦ Pour aller plus loin, v. également l’approche de la soustraction et de la réservation privative : F. ZENATI-CASTAING et Th. REVET, *Les biens*, Coll. Droit fondamental, PUF, 2008, p. 315, n° 193.

*In fine*, il s'agira de déterminer *primo* les modes d'appropriation du volume (Section 1), avant d'envisager *secundo* la portée de l'appropriation du volume (Section 2).

Section 1 : Les modes d'appropriation du volume

Section 2 : La portée de l'appropriation du volume

## SECTION 1. LES MODES D'APPROPRIATION DU VOLUME

SOMMAIRE : Disposition générale. — En droit privé. — Difficulté. — Démarche (raisonnement par induction). — Cicéron. — Aristote. — Proposition.

Quels sont les modes d'appropriation du volume ?

**368. — Disposition générale.** — Le volume est une chose comme nulle autre. On ne peut ni le saisir des mains comme une pierre, ni le cueillir d'un arbre comme un fruit. La matérialité lui fait défaut.

**369. — En droit privé.** — On ne retrouve nulle part une énumération des modalités d'appropriation du volume, que ce soit en doctrine, en jurisprudence, ou dans les textes législatifs.

**370. — Difficulté.** — La nature immatérielle du volume fait toute la difficulté de la recherche. Le volume est *de facto* un espace à trois dimensions<sup>19</sup>. Comment peut-on raisonnablement envisager s'approprier un tel *vide abstrait*<sup>20</sup> ?

---

<sup>19</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦

**371. — Démarche (raisonnement par induction).** — *Ad impossibilia nemo tenetur*, à l'impossible nul n'est tenu ! Le dessein de la recherche est de parvenir à percer les secrets des modes d'appropriation du volume. La démarche se fonde sur un raisonnement par induction. L'idée est de partir de l'observation des faits réels, pour ensuite tirer de leurs évidences une règle générale.

**372. — Cicéron.** — CICERON, dans le Livre premier de la Rhétorique ou de L'invention oratoire, souligne que « L'induction, en nous faisant convenir de choses évidentes, tire de ces aveux le moyen de nous faire convenir de choses douteuses, mais qui ont du rapport avec les premières »<sup>21</sup>.

**373. — Aristote.** — ARISTOTE corrobore le bien-fondé de la démarche lorsqu'il rappelle que « l'induction, [c'est] la transition du particulier à l'universel. »<sup>22</sup>

**374. — Proposition.** — *In fine*, c'est fort de l'observation des traits caractéristiques du volume dans les faits réels que l'on propose, de manière inédite (en droit des biens et plus généralement en droit privé), l'idée suivante :

---

« L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

<sup>20</sup> V. dans ce sens : F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 4, n° 11. ♦ R. SAINT ALARY et C. SAINT ALARY HOUIN, v° *Superficie* n° 9. - *Droit de la Construction*, 3e éd., p. 19 et 20. ♦ V. dans le sens contraire, « Or, s'il peut s'agir d'un volume vide, il ne s'agira pas d'un vide abstrait » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 5, n°s 12 et 13.

<sup>21</sup> M.T. CICERO, *Œuvres complètes de Cicéron, avec la traduction en français publiées sous la direction de M. Nisard*, t. I, Paris, Firmin Didot frères, 1852, Livre I, p. 109, n° XXXI.

<sup>22</sup> ARISTOTE, *Logique d'Aristote, traduite en français pour la première fois et accompagnée de notes perpétuelles par J. Barthélemy Saint-Hilaire : Topiques, réfutations des Sophistes*, t. IV, Paris, Ladrangé, 1843, Livre I, Chapitre XII, p. 35, §4.

*Le volume, espace à trois dimensions<sup>23</sup>, est une chose appropriable puisque l'on peut s'y introduire ou y introduire de la matière, s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et en extraire ou en exclure de la matière.*

*Ces trois modes d'appropriation s'appellent respectivement « appropriation par intrusion », « appropriation par inclusion » et « appropriation par exclusion ».*

En définitive, il est à propos de présenter, tour à tour, pour la première fois aux juristes ces trois modes d'appropriation du volume que sont l'appropriation par intrusion (§1), l'appropriation par inclusion (§2), et l'appropriation par exclusion (§3).

- §1 : L'appropriation par intrusion
- §2 : L'appropriation par inclusion
- §3 : L'appropriation par exclusion

## §1. L'APPROPRIATION PAR INTRUSION

SOMMAIRE : La définition de l'intrusion. — En droit pénal. — L'étymologie du mot « intrusion ». — La notion d'appropriation par intrusion (définition). — Explication. — L'intrusion (valeur juridique). — Portée juridique. — Conclusion générale.

Qu'entend-on par *appropriation par intrusion* ?

---

<sup>23</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *op. cit.*, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *op. cit.*, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *op. cit.*, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *op. cit.*

**375. — La définition de l'intrusion.** — Dans le langage courant, le mot « intrusion » définit « [l'] action de s'introduire dans un lieu [...] sans invitation, sans droit, sans y être attendu »<sup>24</sup>.

**376. — En droit pénal.** — On retrouve la notion d'intrusion dans le Code pénal. À titre d'illustrations, il peut s'agir de l'intrusion dans les établissements scolaires, ou de l'intrusion dans les lieux historiques ou culturels :

1° L'article R645-12, alinéa 1<sup>er</sup>, du code pénal dispose que « Le fait de pénétrer ou de se maintenir dans l'enceinte d'un établissement scolaire, public ou privé, sans y être habilité en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou y avoir été autorisé par les autorités compétentes est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5<sup>e</sup> classe. »<sup>25</sup>

2° L'article R645-13, alinéa 1<sup>er</sup>, du code pénal dispose que « Le fait de pénétrer ou de se maintenir dans un immeuble classé ou inscrit en application des dispositions des articles L. 621-1 et L. 621-25 du code du patrimoine, un musée de France, une bibliothèque ou une médiathèque ouvertes au public, un service d'archives, ou leurs dépendances, appartenant à une personne publique ou à une personne privée assurant une mission d'intérêt général, dont l'accès est interdit ou réglementé de façon apparente, sans y être habilité en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou y avoir été autorisé par les autorités compétentes ou le propriétaire est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5<sup>e</sup> classe. »<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *intrusion*, A, 1, b).

<sup>25</sup> L'article R645-12 du code pénal a été modifié par le décret n° 2008-1412 du 19 décembre 2008 – art. 1.

<sup>26</sup> L'article R645-13 du code pénal a été créé par le décret n° 2008-1412 du 19 décembre 2008 – art. 1.

**377. — L'étymologie du mot « intrusion » .** — L'étymologie du mot « Intrusion » est riche. Il se rapporte au latin *intrōēo* qui signifie « aller dans, entrer »<sup>27</sup> ; au latin *intrōītūs* qui signifie « action d'entrer ; introduction »<sup>28</sup> ; au latin *intrōductiō* qui signifie « action d'introduire »<sup>29</sup> ; au latin *intrōmitto* qui signifie « faire entrer, introduire, admettre »<sup>30</sup> ; au latin *intrōponō* qui signifie « mettre dedans »<sup>31</sup>, au latin *intrōporto* qui signifie « porter dedans »<sup>32</sup> ; ainsi qu'au latin *intrōrumpo* qui signifie « se précipiter à l'intérieur, pénétrer de force, entrer brusquement »<sup>33</sup>.

**378. — La notion d'appropriation par intrusion (définition) .** — Fort de la sémantique *ex supra*, la notion d'appropriation par intrusion peut se définir comme *le fait de s'introduire ou d'introduire de la matière dans un volume*. Dans ce contexte précis, l'intrusion ne se limite point à l'acte illicite que définit le Code pénal. L'intrusion peut désigner un fait licite ou illicite. La légalité de l'intrusion est indifférente quant à la caractérisation de l'appropriation.

**379. — Explication.** — Le volume est un espace à trois dimensions<sup>34</sup>. En pratique, quel est le lien primaire le plus étroit et exclusif qui puisse l'unir à une personne ?

---

<sup>27</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *intrōēo*, p. 849.

<sup>28</sup> *Ibid.*, v° *intrōītūs*, p. 850.

<sup>29</sup> *Ibid.*, v° *intrōductiō*, p. 849.

<sup>30</sup> *Ibid.*, v° *intrōmitto*, p. 850.

<sup>31</sup> *Ibid.*, v° *intrōponō*, p. 850.

<sup>32</sup> *Ibid.*, v° *intrōporto*, p. 850.

<sup>33</sup> *Ibid.*, v° *intrōrumpo*, p. 850.

<sup>34</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.



L'étude révèle qu'il s'agit de *l'intrusion*. L'idée tient de l'observation des faits. Pour s'approprier un espace et le faire sien, l'individu doit *a minima* s'y introduire, ou y introduire de la matière.

**380. — L'intrusion (valeur juridique).** — Si le seul fait de s'introduire dans un volume, ou d'y introduire de la matière, est constitutif d'une appropriation, il n'est nullement gage de propriété. La doctrine rappelle que la notion d'appropriation a un champ d'application *lato sensu*, qui ne se limite point au seul droit de propriété : « l'appropriation dont il est ici question ne consiste qu'en une relation d'appartenance entre une personne et une chose, quelle qu'elle soit »<sup>35</sup>.

**381. — Portée juridique.** — Tout acte d'intrusion dans un volume est constitutif d'une appropriation, et suppose la volonté de son auteur. Celui-ci peut désigner soit le propriétaire du volume, soit un tiers.

**382. — Conclusion générale.** — *In fine*, la règle de l'appropriation par intrusion propre au volume peut se définir de la manière suivante :

*Le volume, chose immobilière par sa nature, est appropriable puisque l'on peut s'y introduire ou y introduire de la matière.*

*Cette appropriation s'appelle « appropriation par intrusion ».*

L'appropriation par intrusion se caractérise de deux manières distinctes : le fait de s'introduire dans le volume (A) et le fait d'introduire de la matière dans le volume (B).

A : Le fait de s'introduire dans le volume

B : Le fait d'introduire de la matière dans le volume

---

<sup>35</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 31.

## A. *Le fait de s'introduire dans le volume*

SOMMAIRE : Règle générale. — En droit privé. — Démarche.

**383. — Règle générale.** — Le fait de s'introduire dans un volume est constitutif de l'appropriation par intrusion de celui-ci.

**384. — En droit privé.** — Il n'est fait mention de la notion d'appropriation par intrusion ni en doctrine, ni en jurisprudence, ni dans les textes législatifs. L'objectif de la recherche est d'apporter des illustrations de ce mode d'appropriation du volume.

**385. — Démarche.** — La démarche de la recherche consiste à trouver ces illustrations au sein même des textes législatifs et de la jurisprudence. Elle se fonde sur un raisonnement par analogie.

La recherche démontre qu'une personne peut s'approprier un volume en s'y introduisant, tel le bénéficiaire d'une servitude de passage (I), ou l'auteur d'une violation de domicile (II)

I : L'analogie avec la servitude de passage

II : L'analogie avec la violation de domicile

### I. L'analogie avec la servitude de passage

SOMMAIRE : La servitude de passage (nature). — La servitude de passage (définition). — En jurisprudence. — La servitude de passage et l'appropriation d'un volume. — Explication. - *In fine*.

Qu'est-ce qu'une servitude de passage ?

**386. — La servitude de passage (nature).** — Le droit de passage constitue une des servitudes établies par la loi. On retrouve les dispositions qui lui sont applicables à la section 5 « Du droit de passage », chapitre II « Des servitudes établies par la loi », Titre IV « Des servitudes ou services fonciers », du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**387. — La servitude de passage (définition).** — L'article 682 du Code civil dispose que « le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »<sup>36</sup>

**388. — En jurisprudence.** — La Cour de cassation, dans des arrêts de principe, consacre le droit de passage pour de multiples besoins d'exploitation<sup>37</sup>, que ce soit pour « l'exploitation d'une salle de cinéma exigeant une issue de secours »<sup>38</sup>, pour « l'exploitation agricole exigeant le passage de machines »<sup>39</sup>, pour la « construction d'un ensemble immobilier »<sup>40</sup>, ou encore pour « l'habitation d'une maison exigeant le passage d'une automobile, compte tenu des conditions actuelles de la vie et de la nécessité de permettre un secours rapide en cas d'incendie »<sup>41</sup>. Au sens de la

---

<sup>36</sup> L'article 682 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804. Par la suite, il a été modifié par la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière – art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968.

<sup>37</sup> V. la note n° 7 sous l'article 682 du Code civil (Code Dalloz). L'article 682 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804, et modifié par la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 – art. 36 JORF 3 janvier rectificatif JORF 12 février 1968.

<sup>38</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 5 mars 1974 : Bull. civ. III, n° 102.

<sup>39</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 9 mars 1976 : Bull. civ. III, n° 107.

<sup>40</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 29 avril 1981 : Gaz. Pal. 1982. 1. 212, note E. S. de La Marnierre.

<sup>41</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 28 octobre 1974 : Bull. civ. III, n° 387.

jurisprudence, le bénéficiaire du droit de passage peut parfaitement être, ou le propriétaire du fonds enclavé, ou un tiers à qui il a donné son agrément<sup>42</sup>.

**389. — La servitude de passage et l'appropriation d'un volume.** — Qu'est-ce qu'une servitude de passage, sinon l'appropriation d'un *espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>43</sup>) ?

**390. — Explication.** — L'assiette du droit de passage se constitue du sol, mais également de l'espace situé au-dessus et au-dessous de celui-ci. À lui seul, le sol est stérile et inutilisable. C'est bien l'espace que l'on emprunte pour aller et venir. C'est lui que l'on traverse et parcourt pour arriver à destination. Or, au moment même où on s'y introduit, on s'approprie l'espace qu'occupe tout notre être. Ce « tête-à-tête »<sup>44</sup> étroit et exclusif caractérise ce que l'on peut appeler une *appropriation par intrusion*.

**391. — In fine.** — Cette étude analytique sur la servitude de passage suffit à démontrer que l'espace est une chose appropriable. Une personne s'approprie un espace lorsqu'elle s'y introduit. Le fait de s'y introduire caractérise une appropriation par intrusion.

Après la servitude de passage, *quid* de la violation de domicile ?

## II. L'analogie avec la violation de domicile

SOMMAIRE : La violation de domicile (nature). — La violation de domicile (définition). — En jurisprudence. — La violation de domicile et l'appropriation d'un volume. — Explication. — *In fine*.

<sup>42</sup> C'est le cas du « fils vivant sous le même toit que ses parents et qui organise son atelier d'artisan dans la maison paternelle » : Civ. 3<sup>e</sup>, 6 juin 1969 : D. 1969. 602.

<sup>43</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l'appropriation du volume est la même, qu'il s'agisse d'un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d'un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l'introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>44</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.

Qu'est-ce que la violation de domicile ?

**392. — La violation de domicile (nature).** — La violation de domicile constitue une atteinte à la vie privée. On retrouve les dispositions qui lui sont applicables à la Section 1 « De l'atteinte à la vie privée », Chapitre VI « Des atteintes à la personnalité », Titre II « Des atteintes à la personne humaine », du Livre II « Des crimes et délits contre les personnes » du Code pénal.

**393. — La violation de domicile (définition).** — L'article 226-4 du code pénal dispose que « l'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines. »<sup>45</sup>

**394. — En jurisprudence.** — La chambre criminelle de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 15 février 1955, estime que « La violation de domicile n'est constituée qu'autant qu'il y a introduction dans la demeure d'un tiers. »<sup>46</sup> En outre, la Cour de cassation rappelle, dans divers arrêts de principe, que « le terme de domicile au sens de l'art. 184 C. pén. ne désigne pas seulement le lieu où une personne a son principal établissement, mais encore le lieu, qu'elle y habite ou non, où elle a le droit de se dire chez elle, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux. »<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> L'article 226-4 du code pénal a été modifié par loi n° 2015-714 du 24 juin 2015 – art. unique.

<sup>46</sup> Crim. 15 février 1955 : *Bull. crim.* n° 106.

<sup>47</sup> Crim. 26 février 1963 : *Bull. crim.* N° 92 ; *D.* 1963. *Somm.* 68. ♦ Crim. 4 janvier 1977 : *Bull. crim.* N° 6. ; *Ibid.* n° 218 ; *Gaz. Pal.* 1983. 1. *Somm.* 96 ; *RSC* 1983. 670, *obs. Levasseur.* ♦ Crim. 24 avril 1985 : *Bull. crim.* N° 158 ; *RSC* 1986. 103, *obs. Levasseur.* ♦ Crim. 9 août 1989 : *Dr. pénal* 1990. 45. ; Paris, 16 juin 1987 : *préc. note* 3.

**395. — La violation de domicile et l’appropriation d’un volume.** — Qu’est-ce que la violation de domicile, sinon l’appropriation d’un *espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>48</sup>) qui appartient à autrui ?

**396. — Explication.** — Le domicile est le lieu où une personne se dit chez elle. Il s’agit de son espace de vie. L’intrus qui s’y introduit sans autorisation, s’approprie cet espace privé, et le fait sien. Le seul fait de s’être introduit, d’avoir pénétré, de s’être insinué, de s’être incrusté dans la *demeure d’autrui*<sup>49</sup>, suffit à créer un lien étroit et exclusif entre l’intrus et ledit espace. Ce « tête-à-tête »<sup>50</sup> caractérise ce que l’on peut appeler une *appropriation par intrusion*.

**397. — In fine.** — Cette étude analytique sur la violation de domicile suffit à démontrer que l’espace est une chose appropriable. Une personne s’approprie un espace lorsqu’elle s’y introduit, qu’elle l’ait faite de manière légale ou illégale. Le seul fait de s’y introduire caractérise une appropriation par intrusion.

Après le fait de s’introduire dans le volume, *quid* du fait d’y introduire de la matière ?

## *B. Le fait d’introduire de la matière dans le volume*

SOMMAIRE : Règle générale. — En droit privé. — Démarche.

---

<sup>48</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l’appropriation du volume est la même, qu’il s’agisse d’un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d’un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l’introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>49</sup> V. en ce sens la note n° 2 *Demeure d’autrui* sous l’article 226-4 du code pénal (Code Dalloz). Cet article a été modifié par loi n° 2015-714 du 24 juin 2015 – art. unique.

<sup>50</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.

**398. — Règle générale.** — Le fait d'introduire de la matière dans un volume est constitutif de l'appropriation par intrusion de celui-ci.

**399. — En droit privé.** — Ce mode d'appropriation du volume n'est abordé ni en doctrine, ni en jurisprudence, ni dans les textes législatifs. L'objectif et l'intérêt de la recherche est de donner des illustrations probantes de ce mode d'appropriation.

**400. — Démarche.** — La démarche de la recherche consiste à dénicher ces illustrations au sein même des textes législatifs et jurisprudentiels. L'étude se fonde sur le raisonnement par analogie.

La recherche démontre qu'une personne peut s'approprier un volume en y introduisant de la matière, à l'image des bénéficiaires de droits de pâturage, panage et glandée (I), et du bénéficiaire d'un droit de circulation aérienne (II).

I : L'analogie avec les droits de pâturage, panage et glandée

II : L'analogie avec le droit de circulation aérienne

### I. L'analogie avec les droits de pâturage, panage et glandée

SOMMAIRE : La nature juridique des animaux. — Les droits de pâturage, panage et glandée (nature). — Les droits de pâturage, panage et glandée (définition). — Infractions commises en forêt d'autrui (sanction). — Les droits de pâturage, panage et glandée et l'appropriation d'un volume. — Explication. — *In fine*.

Qu'est-ce que les droits de pâturage, panage et glandée ?

**401. — La nature juridique des animaux.** — *In limine*, il convient de préciser ce que sont les animaux (bestiaux, etc.) en droit privé. Au sens de l'article 515-14 du

Code civil, « les animaux sont des êtres vivants doués de sensibilité. Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des biens. »<sup>51</sup>

**402. — Les droits de pâturage, panage et glandée (nature).** — Les droits de pâturage, panage et glandée constituent des droits d'usages dans les bois et forêts de l'État. On retrouve les dispositions qui leur sont applicables à la Section 3 « Exercice des droits de pâturage, panage et glandée », Chapitre Ier « Droits d'usage dans les bois et forêts de l'État », Titre IV « Droits d'usage et d'affouage », du Livre II « Bois et forêts relevant du régime forestier » du Code forestier.

**403. — Les droits de pâturage, panage et glandée (définition).** — L'article L. 241-8 du code forestier dispose que « les chemins par lesquels les bestiaux doivent passer pour aller au pâturage et au panage et en revenir sont désignés par l'Office national des forêts. Si ces chemins traversent des taillis ou des recrûs de futaie justifiant une mise en défens, des fossés suffisamment larges et profonds ou toute autre clôture pour empêcher les bestiaux de s'introduire dans les bois et forêts peuvent être réalisés, selon les indications de l'Office national des forêts et à frais partagés entre les titulaires du droit d'usage et l'office. »<sup>52</sup>

**404. — Infractions commises en forêt d'autrui (sanction).** — L'article R. 163-6 du code forestier dispose que « est puni de la peine d'amende prévue pour les contraventions de la 4<sup>e</sup> classe tout conducteur, ou à défaut tout détenteur, de véhicules, bestiaux, animaux de charge ou de monture trouvés dans les bois et forêts, sur des routes et chemins interdits à la circulation de ces véhicules et animaux.

Est puni de la peine d'amende prévue pour les contraventions de la 5<sup>e</sup> classe tout conducteur, ou à défaut tout détenteur, de véhicules, bestiaux, animaux de charge ou de monture trouvés dans les bois et forêts, hors des routes et chemins.

Le contrevenant à l'infraction mentionnée au deuxième alinéa encourt également les peines complémentaires suivantes :

---

<sup>51</sup> L'article 515-14 du Code civil a été créé par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

<sup>52</sup> L'article L. 241-8 du code forestier a été créé par l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V).



- 1° La confiscation des animaux ayant été utilisés pour commettre l'infraction ;
- 2° La suspension du permis de conduire, pour une durée de trois ans au plus, le cas échéant limitée à la conduite en dehors de l'activité professionnelle. »<sup>53</sup>

**405. — Les droits de pâturage, panage et glandée et l'appropriation d'un volume.** — Qu'est-ce que l'exercice des droit de pâturage, panage et glandée, sinon l'appropriation de *l'espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>54</sup>) où s'effectuent lesdits pâturage, panage et glandée ?

**406. — Explication.** — L'accès aux bois et forêts de l'État est très réglementé. Nul ne peut y introduire à sa guise des animaux, bestiaux ou autres véhicules. Ce n'est qu'à titre exceptionnel, conformément à l'article L. 241-2 du code forestier<sup>55</sup>, que le législateur accorde des droits d'usage dans les espaces forestiers et boisés. Or, pendant la saison autorisée<sup>56</sup>, le titulaire du droit d'usage finit par s'approprier ces espaces réglementés en y introduisant ses animaux. Il s'approprie non seulement le lieu desdits pâturage, panage et glandée, mais également le chemin qui y mène. Il s'établit *de facto* un lien étroit et exclusif entre le bénéficiaire du droit et l'espace dans lequel il introduit ses animaux. Ce « tête-à-tête »<sup>57</sup> caractérise ce que l'on peut appeler une *appropriation par intrusion*.

**407. — In fine.** — Cette étude analytique sur les droits de pâturage, panage et glandée suffit à démontrer que l'espace est une chose appropriable. Une personne

---

<sup>53</sup> L'article R. 163-6 du code forestier a été créé par le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V).

<sup>54</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l'appropriation du volume est la même, qu'il s'agisse d'un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d'un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l'introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>55</sup> L'article L. 241-2 du code forestier a été créé par l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V). Il dispose que « Ne sont admis à exercer un droit d'usage quelconque, dans les bois et forêts de l'État, que ceux dont les droits étaient le 31 juillet 1827 reconnus fondés soit par des actes du gouvernement, soit par des jugements ou arrêts définitifs ou reconnus tels par suite d'instances administratives ou judiciaires engagées devant les tribunaux dans le délai de deux ans à dater du 31 juillet 1827 par des usagers en jouissance à ce moment. »

<sup>56</sup> L'article L. 241-9 du code forestier a été créé par l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V). Il dispose que « La durée du panage et de la glandée ne peut excéder trois mois. »

<sup>57</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.

s'approprie un espace lorsqu'elle y introduit de la matière (tels des bestiaux, des animaux de pâturage, ou autres véhicules). Le fait d'y introduire de la matière caractérise une appropriation par intrusion.

Après les droits de pâturage, panage et glandée, *quid* du droit de circulation aérienne ?

## II. L'analogie avec le droit de circulation aérienne

SOMMAIRE : Le droit de circulation aérienne (nature). — Le droit de circulation aérienne (définition). — Le droit de circulation aérienne et l'appropriation d'un volume. — Explication. — *In fine*.

Qu'est-ce que le droit de circulation aérienne ?

**408. — Le droit de circulation aérienne (nature).** — La circulation aérienne au-dessus du territoire français, qui « est constituée par l'ensemble des mouvements des aéronefs »<sup>58</sup>, est un droit hautement réglementée par le législateur. On retrouve les dispositions qui lui sont applicables au chapitre Ier « Survol du territoire », Titre Ier « Droit de circulation », du Livre II « La circulation aérienne » du Code des transports.

**409. — Le droit de circulation aérienne (définition).** — L'article L. 6211-1 du code des transports dispose que « Tout aéronef peut circuler librement au-dessus du territoire français. Toutefois, l'aéronef de nationalité étrangère ne peut circuler au-dessus du territoire français que si ce droit lui est accordé par une convention

---

<sup>58</sup> L'article L. 6200-1 du code des transports, codifié par l'ordonnance n° 2010-1307 du 28 octobre 2010 – art. (V). Anciens textes : Code de l'aviation civile – art. D131-2 (VT).

diplomatique ou s'il reçoit, à cet effet, une autorisation dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. »<sup>59</sup>

**410. — Le droit de circulation aérienne et l'appropriation d'un volume. —** Qu'est-ce que le droit de circulation aérienne, sinon l'appropriation de *l'espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>60</sup>) aérien ?

**411. — Explication. —** L'espace aérien est un lieu de circulation. L'homme peut y introduire et faire circuler des aéronefs. Or, à chaque fois qu'un pilote s'introduit dans un espace aérien avec son engin, il s'approprie ledit espace. Il crée un lien étroit et exclusif entre lui et l'espace qu'il pénètre. Ce « tête-à-tête »<sup>61</sup> caractérise ce que l'on peut appeler une *appropriation par intrusion*.

**412. — In fine. —** Cette étude analytique sur le droit de circulation aérienne suffit à démontrer que l'espace est une chose appropriable. Une personne s'approprie un espace lorsqu'elle y introduit de la matière (tel un aéronef). Le fait d'y introduire de la matière caractérise une appropriation par intrusion.

Après l'appropriation par intrusion, *quid* de l'appropriation par inclusion ?

## §2. L'APPROPRIATION PAR INCLUSION

---

<sup>59</sup> L'article L. 6211-1 du code des transports est cité par le décret n° 2014-1273 du 30 octobre 2014 – art. (V), et codifié par l'ordonnance n° 2010-1307 du 28 octobre 2010 – art. (V). Anciens textes : Code de l'aviation civile – art. L131-1 (VT).

<sup>60</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l'appropriation du volume est la même, qu'il s'agisse d'un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d'un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l'introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>61</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.

SOMMAIRE : La définition de l'inclusion. — Domaines voisins. — L'étymologie du mot « inclusion ». — La notion d'appropriation par inclusion (définition). — Explication. — L'inclusion (valeur juridique). — Portée juridique. — Conclusion générale.

Qu'entend-on par *appropriation par inclusion* ?

**413. — La définition de l'inclusion.** — Dans le langage courant, le mot « inclusion » définit aussi bien « [l'] action d'inclure quelque chose dans un tout, un ensemble », que « l'état de quelque chose qui est inclus dans autre chose »<sup>62</sup>.

**414. — Domaines voisins.** — On rencontre la notion d'inclusion dans des domaines voisins :

1° En mathématiques, l'inclusion désigne la « propriété que possède un ensemble d'avoir tous ses éléments contenus dans un autre ensemble »<sup>63</sup>,

2° En minéralogie, l'inclusion se dit d'un « corps solide, liquide ou gazeux d'une nature différente de l'ensemble dans lequel il se trouve renfermé »<sup>64</sup>.

L'approche de la notion d'inclusion dans ces domaines est utile à la compréhension et à la visualisation de l'appropriation par inclusion propre au volume immobilier.

**415. — L'étymologie du mot « inclusion » .** — L'étymologie du mot « inclusion » vient du latin *inclūsio* qui signifie « emprisonnement »<sup>65</sup>, et du latin *inclūdo* qui signifie

---

<sup>62</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *inclusion*.

<sup>63</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *inclusion*, B, 1, a).

<sup>64</sup> *Ibid.*, v° *inclusion*, B, 2, c).

<sup>65</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *inclūsio*, p. 796.

« enfermer, renfermer [quelque chose dans une autre chose] »<sup>66</sup> qui lui-même résulte du latin *claudo* qui signifie « fermer, clore ; finir ; arrêter »<sup>67</sup>.

**416. — La notion d’appropriation par inclusion (définition) .** — Fort de la sémantique *ex supra*, la notion d’appropriation par inclusion peut se définir comme *le fait de se maintenir ou de maintenir de la matière dans un volume*.

**417. — Explication.** — Le volume est *de facto* un espace à trois dimensions<sup>68</sup>. Si l’homme peut s’y introduire ou y introduire de la matière, il peut également s’y maintenir ou y maintenir de la matière. L’acte d’inclusion est un acte courant de la vie humaine. N’habite-t-on point l’espace des villes et cités ? N’y édifie-t-on point des bâtisses et des gratte-ciels ? N’y loge-t-on point avec nos familles ? Par conséquent, on distingue, après l’intrusion, un nouveau mode d’appropriation du volume : *l’inclusion*.

**418. — L’inclusion (valeur juridique).** — À l’instar de l’acte d’intrusion, une inclusion (le seul fait de se maintenir dans un volume, ou d’y maintenir de la matière) n’est point gage de propriété. La doctrine rappelle que la notion d’appropriation a un champ d’application *lato sensu*, qui ne se limite point au seul droit de propriété : « l’appropriation dont il est ici question ne consiste qu’en une relation d’appartenance entre une personne et une chose, quelle qu’elle soit »<sup>69</sup>.

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, v° *inclūdo*, p. 796.

<sup>67</sup> *Ibid.*, v° *claudo*, p. 325.

<sup>68</sup> La « pratique n’a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu’un espace à trois dimensions pouvait faire l’objet d’un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L’immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d’application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L’expropriation du tréfonds ou l’estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

<sup>69</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 31.

**419. — Portée juridique.** — Tout acte d'intrusion dans un volume est constitutif d'une appropriation, et suppose la volonté de son auteur. Celui-ci peut désigner, ou le propriétaire du volume, ou un simple tiers. La caractérisation de l'appropriation par inclusion est indépendante de la légalité ou de l'illégalité de l'acte.

**420. — Conclusion générale.** — *In fine*, la règle de l'appropriation par inclusion propre au volume emporte la définition suivante :

*Le volume, chose immobilière par sa nature, est appropriable puisque l'on peut s'y maintenir ou y maintenir de la matière.*

*Cette appropriation s'appelle « appropriation par inclusion ».*

L'appropriation par inclusion se caractérise donc de deux manières distinctes : le fait de se maintenir dans le volume (**A**) et le fait de maintenir de la matière dans le volume (**B**).

A : Le fait de se maintenir dans le volume

B : Le fait de maintenir de la matière dans le volume

### *A. Le fait de se maintenir dans le volume*

SOMMAIRE : Règle générale. — En droit privé. — Démarche.

**421. — Règle générale.** — Le fait de se maintenir dans un volume est constitutif de l'appropriation par intrusion de celui-ci.

**422. — En droit privé.** — Ce mode d'appropriation du volume n'est abordé ni en doctrine, ni en jurisprudence, ni dans les textes législatifs. L'objectif et l'intérêt de la recherche est de donner des illustrations probantes de ce mode d'appropriation.

**423. — Démarche.** — La démarche de la recherche consiste à trouver ces illustrations au sein même des textes législatifs et jurisprudentiels. L'étude de fond se fonde sur le raisonnement par analogie.

La recherche met en évidence qu'une personne peut s'approprier un volume en y introduisant de la matière, à l'image du bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation (I), ou des squatters d'un immeuble (II).

I : L'analogie avec le droit d'usage et d'habitation

II : L'analogie avec l'occupation par les squatters

## I. L'analogie avec le droit d'usage et d'habitation

SOMMAIRE : Le droit d'usage et d'habitation (nature). — Le droit d'usage et d'habitation (fondement). — Le droit d'usage et d'habitation et l'appropriation d'un volume. — Explication. — *In fine*.

Qu'est-ce que le droit d'usage et d'habitation ?

**424. — Le droit d'usage et d'habitation (nature).** — Le droit d'usage et d'habitation constitue un droit réel. On retrouve les dispositions qui lui sont applicables au chapitre II « De l'usage et de l'habitation », Titre III « De l'usufruit, de l'usage et de l'habitation », du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**425. — Le droit d'usage et d'habitation (fondement).** — L'article 632 du Code civil dispose que « celui qui a un droit d'habitation dans une maison peut y demeurer

avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné. »<sup>70</sup>

**426. — En jurisprudence.** — La Troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 14 novembre 2007, estime que « le droit d'habitation [est] un droit attaché à la personne du bénéficiaire et à sa famille entendue strictement »<sup>71</sup>. Sont donc exclus le concubin<sup>72</sup> et la sœur<sup>73</sup>.

**427. — Le droit d'usage et d'habitation et l'appropriation d'un volume.** — Qu'est-ce que le droit d'usage et d'habitation, sinon l'appropriation d'un *espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>74</sup>) ?

**428. — Explication.** — Une maison constitue un espace de vie. Le propriétaire, qui consent un droit d'usage et d'habitation à un tiers, autorise à ce dernier et à sa famille à s'approprier l'espace *ex supra*. Le seul fait qu'il s'y maintient, qu'il y loge, y demeure, y habite, avec sa famille crée entre le bénéficiaire du droit et l'espace qu'il occupe un lien étroit et exclusif. Ce « tête-à-tête »<sup>75</sup> caractérise ce que l'on peut appeler une *appropriation par inclusion*.

---

<sup>70</sup> L'article 632 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804.

<sup>71</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 14 novembre 2007, n° 06-16.968 P : *D. 2007. AJ 3067* ♦ *AJDI 2008. 419*, obs. Zalewski ♦ *Dr. Et proc. 2008. 77*, note Schütz ♦ *Dr. et patr. Juill.-août 2008*, p. 92, obs. Seube et Revet ♦ *RTD civ. 2008. 89*, obs. Hauser.

<sup>72</sup> « Juge qu'il est impossible d'assimiler sans abus un concubin à un membre de la famille » : Besançon, 30 octobre 1956 : *Gaz. Pal. 1956. 2. 425*.

<sup>73</sup> « Le droit d'habitation étant un droit attaché à la personne du bénéficiaire et à sa famille entendue strictement, une cour d'appel juge à bon droit que le titulaire du droit a commis un manquement à son obligation d'utilisation personnelle ou familiale en autorisant sa sœur à s'installer dans les lieux » : Civ. 3<sup>e</sup>, 14 novembre 2007, n° 06-16.968 P : *D. 2007. AJ 3067* ♦ *AJDI 2008. 419*, obs. Zalewski ♦ *Dr. Et proc. 2008. 77*, note Schütz ♦ *Dr. et patr. Juill.-août 2008*, p. 92, obs. Seube et Revet ♦ *RTD civ. 2008. 89*, obs. Hauser.

<sup>74</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l'appropriation du volume est la même, qu'il s'agisse d'un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d'un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l'introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>75</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.



Par ailleurs, le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation n'est point le seul à pouvoir s'approprier l'espace de la maison en s'y maintenant et y habitant. Les membres de sa famille qui y demeurent avec lui s'approprient également l'espace en question.

**429. — *In fine.*** — Cette étude analytique sur le droit d'usage et d'habitation suffit à démontrer que l'espace est une chose appropriable. Une personne s'approprie un espace lorsqu'elle s'y maintient. Le fait de s'y maintenir caractérise une appropriation par inclusion.

Après le droit d'usage et d'habitation, *quid* de l'occupation par les squatters ?

## II. L'analogie avec l'occupation par les squatters

SOMMAIRE : L'occupation par les squatters (nature). — L'occupation par les squatters (définition). — L'occupation par les squatters et l'appropriation d'un volume. — Explication. — *In fine.*

Qu'est-ce que l'occupation par les squatters ?

**430. — L'occupation par les squatters (nature).** — L'occupation par les squatters constitue une atteinte à la vie privée. On retrouve les dispositions qui lui sont applicables à la Section 1 « De l'atteinte à la vie privée », Chapitre VI « Des atteintes à la personnalité », Titre II « Des atteintes à la personne humaine », du Livre II « Des crimes et délits contre les personnes » du Code pénal.

**431. — L'occupation par les squatters (définition).** — Selon la doctrine, le squat désigne une « occupation sans droit ni titre »<sup>76</sup> du domicile d'autrui. L'article

---

<sup>76</sup> A. DORANGE, *La gestion procédurale du squat : la protection du domicile contre l'occupation sans droit ni titre*, RSC 2011. 371.

226-4 du code pénal dispose en ce sens que « L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines. »<sup>77</sup>

**432. — L'occupation par les squatteurs et l'appropriation d'un volume. —** Qu'est-ce que l'occupation par les squatteurs, sinon l'appropriation d'un *espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>78</sup>) « sans droit ni titre »<sup>79</sup> ?

**433. — Explication. —** Le domicile est l'espace où le propriétaire se sent chez lui. Or, lorsqu'un squatter s'y maintient sans autorisation, il cause « des troubles de jouissance »<sup>80</sup>. Ces troubles résultent du fait que le tiers vienne s'approprier un espace qui n'est pas le sien. En se maintenant sur les lieux, le squatter crée un lien étroit et exclusif entre lui et l'espace qu'il squatte. Ce « tête-à-tête »<sup>81</sup> caractérise ce que l'on peut appeler une *appropriation par inclusion*.

**434. — In fine. —** Cette étude analytique sur l'occupation par les squatteurs suffit à démontrer que l'espace est une chose appropriable. Une personne s'approprie un espace lorsqu'elle s'y maintient, que ce soit de manière licite ou illicite. Le seul fait de s'y maintenir caractérise une appropriation par inclusion.

---

<sup>77</sup> L'article 226-4 du code pénal a été modifié par loi n° 2015-714 du 24 juin 2015 – art. unique.

<sup>78</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l'appropriation du volume est la même, qu'il s'agisse d'un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d'un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l'introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>79</sup> A. DORANGE, *op. cit.*

<sup>80</sup> V. en ce sens Paris, 9 janvier 1991 : *D. 1991. IR 52*. ♦ V. également l'article 1725 du code des baux qui dispose que « Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. »

<sup>81</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.

Après le fait de se maintenir dans le volume, *quid* du fait d'y maintenir de la matière ?

### *B. Le fait de maintenir de la matière dans le volume*

SOMMAIRE : Règle générale. — En droit privé. — Démarche.

**435. — Règle générale.** — Le fait de maintenir de la matière dans un volume est constitutif de l'appropriation par intrusion de celui-ci.

**436. — En droit privé.** — Ce mode d'appropriation du volume n'est abordé ni en doctrine, ni en jurisprudence, ni dans les textes législatifs. L'objectif de la recherche est d'en donner des illustrations probantes.

**437. — Démarche.** — La démarche de la recherche consiste à trouver ces illustrations au sein même des textes législatifs et jurisprudentiels. L'étude de fond se fonde sur un raisonnement par analogie.

La recherche démontre qu'une personne peut s'approprier un volume en y introduisant de la matière, à l'image du bénéficiaire du droit de passage de canalisations (I), ou de l'auteur d'un empiètement en surface d'un fonds de terre (II).

I : L'analogie avec le droit de passage de canalisations

II : L'analogie avec l'empiètement en surface

#### I. L'analogie avec le droit de passage de canalisations

SOMMAIRE : Le droit de passage de canalisations (nature). — Le droit de passage (définition). — En jurisprudence. - Le droit de passage de canalisations et l'appropriation d'un volume. — Explication. — *In fine*.

Qu'est-ce que le droit de passage de canalisations ?

**438. — Le droit de passage de canalisations (nature).** — Le droit de passage de canalisations constitue une servitude établie par la loi. On retrouve les dispositions qui lui sont applicables à la section 5 « Du droit de passage », chapitre II « Des servitudes établies par la loi », Titre IV « Des servitudes ou services fonciers », du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**439. — Le droit de passage (définition).** — L'article 682 du Code civil dispose que « le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »<sup>82</sup>

**440. — En jurisprudence.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 14 décembre 1977, considère que « l'assiette du chemin sur lequel s'exerce le droit de passage peut être utilisée par le propriétaire du fonds enclavé pour la pose des canalisations nécessaires à la satisfaction des besoins de la construction édifiée sur sa propriété. »<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> L'article 682 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804. Par la suite, il a été modifié par la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière – art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968.

<sup>83</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 14 décembre 1977, n° 76-11.254 P : *Bull. civ. III*, n° 451. ♦ V. également en ce sens Civ. 22 novembre 1937 : *DP 1938. I. 62, note Voirin*. ♦ Civ. 24 février 1930 : *DP 1932. I. 9, note Besson* (câbles aériens).

**441. — Le droit de passage de canalisations et l’appropriation d’un volume. —** Qu’est-ce que le droit de passage de canalisations, sinon l’appropriation de *l’espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>84</sup>) d’autrui ?

**442. — Explication. —** L’espace est un contenant<sup>85</sup>. Il a vocation à contenir de la matière (liquide, solide ou gazeuse). Or, lorsqu’une personne y maintient de la matière (par exemple des canalisations), elle jouit et use de cet espace. Elle instaure un lien étroit et exclusif entre elle et l’espace *ex supra*. Elle se l’approprie et le fait sien, qu’elle en soit le propriétaire ou non. Ce « tête-à-tête »<sup>86</sup> caractérise ce que l’on peut appeler une *appropriation par inclusion*. Suivant ce raisonnement, le propriétaire du fonds dominant s’approprie l’espace du fonds servant lorsqu’il y maintient des canalisations sur le fondement d’une servitude de passage.

**443. — In fine. —** Cette étude analytique sur le droit de passage de canalisations suffit à démontrer que l’espace est une chose appropriable. Une personne s’approprie un espace lorsqu’elle y maintient de la matière (telles des canalisations). Le fait d’y maintenir de la matière caractérise une appropriation par inclusion.

Après le droit de passage de canalisations, *quid* de l’empiètement en surface ?

## II. L’analogie avec l’empiètement en surface

SOMMAIRE : La construction sur le terrain d’autrui (nature). — L’empiètement en surface (fondement). — En jurisprudence. — L’empiètement en surface et l’appropriation d’un volume. — Explication. — *In fine*.

---

<sup>84</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l’appropriation du volume est la même, qu’il s’agisse d’un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d’un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l’introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>85</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

<sup>86</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.

Qu'est-ce qu'un empiètement en surface d'un terrain ?

**444. — La construction sur le terrain d'autrui (nature).** — L'empiètement en surface du terrain d'autrui constitue une atteinte au droit de propriété. On retrouve les dispositions qui lui sont applicables à la section 1 « Du droit d'accession relativement aux choses immobilières », chapitre II « Du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose », Titre II « De la propriété », du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**445. — L'empiètement en surface (fondement).** — L'article 552 du Code civil dispose que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fonciers". Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »<sup>87</sup>

**446. — En jurisprudence.** — La chambre civile de la Cour de cassation, dans des arrêts de principe, considère que « il résulte de l'art. 552 que le propriétaire d'un terrain a la propriété du dessus, en ce sens qu'il peut seul en user pour y établir des constructions et qu'il est autorisé à demander la démolition des ouvrages qui, d'une hauteur quelconque, empiètent sur cet espace et ce, quelque minime que puisse être l'anticipation »<sup>88</sup>. En pratique, ce cas d'empiètement en surface peut illustrer soit « l'avancée d'un toit »<sup>89</sup>, soit « l'appui d'une fenêtre débordant sur une ruelle commune ».

---

<sup>87</sup> L'article 552 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>88</sup> V. la note n° 5 sous l'article 552 du Code civil (Code Dalloz).

<sup>89</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 24 mai 1965, n° 63-10.859 : *Bull. civ. I*, n° 335.

**447. — L’empiètement en surface et l’appropriation d’un volume.** — Qu’est-ce que l’empiètement en surface, sinon l’appropriation de *l’espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>90</sup>) qui se situe au-dessus du sol ?

**448. — Explication.** — L’espace qui se situe au-dessus du sol constitue *de facto* un contenant<sup>91</sup>. Il a vocation à contenir de la matière (constructions, plantations et autres ouvrages). Or, lorsqu’un propriétaire voisin empiète dans cet espace, il en use et en jouit. Le fait qu’il y maintienne de la matière crée entre lui et cet espace un lien des plus étroit et exclusif. Ce « tête-à-tête »<sup>92</sup> caractérise ce que l’on peut appeler une *appropriation par inclusion*.

**449. — In fine.** — Cette étude analytique sur l’empiètement en surface suffit à démontrer que l’espace est une chose appropriable. Une personne s’approprie un espace lorsqu’elle y maintient de la matière (même en cas d’empiètement). Le fait d’y maintenir de la matière caractérise une appropriation par inclusion.

Après l’appropriation par inclusion, *quid* de l’appropriation par exclusion ?

### §3. L’APPROPRIATION PAR EXCLUSION

SOMMAIRE : La définition de l’exclusion. — L’étymologie du mot « exclusion ». — La notion d’appropriation par exclusion (définition). — Précision. — Explication. — L’exclusion (valeur juridique). — Portée juridique. — Conclusion générale.

---

<sup>90</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l’appropriation du volume est la même, qu’il s’agisse d’un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d’un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l’introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>91</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

<sup>92</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.

Qu'entend-on par *appropriation par exclusion* ?

**450. — La définition de l'exclusion.** — Dans le langage courant, le mot « exclusion » définit « [l'] éviction de quelqu'un ou de quelque chose (d'un lieu où il avait primitivement accès, d'un groupe ou d'un ensemble auquel il appartenait) »<sup>93</sup> ; ou encore le « procédé qui vise à tenir à l'écart quelqu'un ou quelque chose »<sup>94</sup>.

**451. — L'étymologie du mot « exclusion » .** — L'étymologie du mot « exclusion » vient du latin *exclūsio* qui signifie « exclusion, action d'éloigner »<sup>95</sup>, et du latin *exclūsus* qui signifie « laissé tout à fait dehors, à la porte »<sup>96</sup>. Tous deux résultent eux-mêmes du latin *exclūdo* qui signifie, dans un premier temps « ne pas laisser entrer, ne pas admettre, exclure », dans un deuxième temps « faire sortir, chasser, éloigner, repousser, rejeter », et dans un troisième temps « empêcher », et dans un quatrième temps « clore, terminer »<sup>97</sup>.

**452. — La notion d'appropriation par exclusion (définition) .** — Fort de la sémantique *ex supra*, la notion d'appropriation par exclusion peut se définir comme *le fait d'extraire ou d'exclure de la matière du volume*.

**453. — Précision.** — Deux points importants sont à noter lorsque l'on évoque une appropriation par exclusion :

*Primo*, le fait d'extraire sa personne du volume ne signifie pas forcément la fin de l'appropriation de ce volume. Celle-ci peut perdurer, à condition que l'on

---

<sup>93</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *exclusion*, A, 1.

<sup>94</sup> *Ibid.*, v° *exclusion*, A, 2.

<sup>95</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *exclūsio*, p. 619.

<sup>96</sup> *Ibid.*, v° *exclūsus*, p. 619.

<sup>97</sup> *Ibid.*, v° *exclūdo*, p. 619.



manifeste la continuité de sa volonté d'appropriation par des actes d'exclusion (par exemple : le fait d'extraire ou d'exclure de la matière du volume).

*Secundo*, une personne qui ne s'est jamais introduite ou maintenue dans un volume peut parfaitement se l'approprier, à condition qu'elle manifeste sa volonté d'appropriation par des actes d'exclusion (par exemple : le fait d'extraire ou d'exclure de la matière du volume).

**454. — Explication.** — Le volume, espace à trois dimensions<sup>98</sup>, est *de facto* un contenant<sup>99</sup>. Il a vocation à contenir de la matière (solide liquide ou gazeuse). Or, si la matière peut y entrer, ne peut-elle pas également en sortir et en être exclut ? C'est ainsi que l'on distingue, après *l'intrusion* et *l'inclusion*, un nouveau mode d'appropriation du volume : *l'exclusion*.

**455. — L'exclusion (valeur juridique).** — À l'instar de l'intrusion et de l'inclusion, l'exclusion (c'est-à-dire le fait d'extraire ou d'exclure de la matière du volume) n'est point gage de propriété. La doctrine rappelle que la notion d'appropriation a un champ d'application *lato sensu*, qui ne se limite point au seul droit de propriété : « l'appropriation dont il est ici question ne consiste qu'en une relation d'appartenance entre une personne et une chose, quelle qu'elle soit »<sup>100</sup>.

**456. — Portée juridique.** — Par conséquent, tout acte d'exclusion de matière du volume est constitutif d'une appropriation, et suppose la volonté de son auteur. Celui-ci peut désigner, ou le propriétaire du volume, ou un simple tiers. Enfin, l'acte

---

<sup>98</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

<sup>99</sup> H. PERINET-MARQUET, *op. cit.*, p. 647.

<sup>100</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 31.

d'appropriation par exclusion est caractérisé, qu'il ait été fait de manière légale ou illégale.

**457. — Conclusion générale.** — La règle de l'appropriation par exclusion propre au volume peut donc se définir de la manière suivante :

*Le volume, chose immobilière par sa nature, est appropriable puisque l'on peut en extraire ou en exclure de la matière.*

*Cette appropriation s'appelle « appropriation par exclusion ».*

L'appropriation par exclusion se caractérise de deux manières distinctes : le fait d'extraire de la matière du volume (**A**) et le fait d'exclure de la matière dans le volume (**B**).

A : Le fait d'extraire de la matière du volume

B : Le fait d'exclure de la matière du volume

### *A. Le fait d'extraire de la matière du volume*

SOMMAIRE : Règle générale. — En droit privé. — Démarche.

**458. — Règle générale.** — Le fait d'extraire de la matière d'un volume est constitutif de l'appropriation par exclusion de celui-ci.

**459. — En droit privé.** — Ce mode d'appropriation du volume n'est abordé ni en doctrine, ni en jurisprudence, ni dans les textes législatifs. L'intérêt et l'objectif de la recherche est de présenter des illustrations probantes de ce mode d'appropriation.

**460. — Démarche.** — La démarche de la recherche consiste à trouver ces illustrations au sein même des textes législatifs et jurisprudentiels. L'étude de fond se fonde sur un raisonnement par analogie.

La recherche démontre qu'une personne peut s'approprier un volume lorsqu'elle en extrait de la matière, à l'image du bénéficiaire d'une exploitation minière (**I**), ou du bénéficiaire d'un droit de captation des eaux souterraines (**II**).

I : L'analogie avec les exploitations minières

II : L'analogie avec la captation des eaux souterraines

## I. L'analogie avec les exploitations minières

SOMMAIRE : Les exploitations minières (nature). — Les exploitations minières (implication et dispositions). — L'exploitation minière et l'appropriation d'un volume. — Explication. — *In fine*.

Qu'est-ce qu'une exploitation minière ?

**461. — Les exploitations minières (nature).** — Les exploitations minières relèvent du régime légal des mines. On retrouve les dispositions qui leur sont applicables dans le Code minier (nouveau).

**462. — Les exploitations minières (implication et dispositions).** — Au sens de la doctrine, « le droit d'extraction est un droit mobilier qui aboutit à « une vente de matériaux envisagés en leur état futur de meubles par anticipation »<sup>101</sup>.

---

<sup>101</sup> A. REYGROBELLET, *Chapitre 23 - Activités ne donnant traditionnellement pas naissance à un fonds de commerce*, Dalloz action Fonds de commerce | Dalloz, 2012, n° 23.42.

*L'exploitant.* L'article L131-1 du code minier (nouveau) dispose que « Sous réserve des dispositions de l'article L. 131-2, les mines ne peuvent être exploitées qu'en vertu d'une concession ou par l'État. »<sup>102</sup>

*Les substances à exploiter.* L'article L111-1 du code minier (nouveau) énumère les substances minérales ou fossiles susceptibles d'être soumises au régime légal des mines. Il peut s'agir des « hydrocarbures et des combustibles fossiles », des « sels de sodium et de potassium », de « l'alun », de la « bauxite », du « fer », du « cuivre », du « cérium », du « mercure », de « l'argent » et de « l'or », entre autres<sup>103</sup>.

*La recherche pour découvrir les mines.* L'article L121-2 du code minier (nouveau) dispose que « À l'intérieur du périmètre d'une concession ou d'une exploitation d'État, le concessionnaire ou l'État, selon le cas, jouit, à l'exclusion de tous autres y compris le propriétaire de la surface, du droit de rechercher la ou les substances qui font l'objet de la concession ou du périmètre de l'exploitation d'État. »<sup>104</sup>

**463. — Les exploitations minières et l'appropriation d'un volume.** — Qu'est-ce qu'une exploitation minière, de carrières, ou d'hydrocarbures liquides ou gazeux, sinon l'appropriation des accessoires d'un *espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>105</sup>), et donc par extension l'appropriation de cet espace lui-même ?

**464. — Explication.** — L'espace, qui se situe au-dessus du sol, constitue *de facto* un contenant<sup>106</sup>. Sa vocation première est de contenir de la matière (liquide, solide ou gazeuse). Ce contenu peut être de valeur, assez pour que l'homme désire et décide de

---

<sup>102</sup> Cet article a été créé par l'ordonnance n° 2011-91 du 20 janvier 2011 – art. Annexe.

<sup>103</sup> L'article L111-1 du code minier (nouveau) a été modifié par la loi n° 2017-1839 du 30 décembre 2017 – art. 2.

<sup>104</sup> L'article L121-2 du Code minier (nouveau) a été créé par l'ordonnance n° 2011-91 du 20 janvier 2011 – art. Annexe.

<sup>105</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l'appropriation du volume est la même, qu'il s'agisse d'un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d'un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l'introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>106</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

s'en emparer. Or, lorsqu'une personne extrait la matière d'un espace, aux fins d'exploitation, elle appréhende à la fois un principal et son accessoire (un contenant (espace) et un contenu (matière)). L'observation trouve un fondement dans la combinaison des maximes latines *accessorium sequitur principale*<sup>107</sup> et *a minori ad majus*<sup>108</sup>. Le seul fait de vider un espace de la matière qui s'y trouve suffit à créer un lien étroit et exclusif entre la personne et cet espace, qu'elle vide de sa substance. Ce « tête-à-tête »<sup>109</sup> caractérise ce que l'on peut appeler une *appropriation par exclusion*.

**465. — *In fine.*** — Cette étude analytique sur les exploitations minières suffit à démontrer que l'espace est une chose appropriable. Une personne s'approprie un espace lorsqu'elle extrait l'accessoire qui s'y trouve, c'est-à-dire la matière (par exemple : les substances minérales et fossiles, l'or, l'argent, le fer, le sel, les diamants, etc.). *Brevitatis causa*<sup>110</sup>, une personne s'approprie un espace lorsqu'elle en extrait de la matière. Le fait d'en extraire la matière caractérise une appropriation par exclusion.

Après les exploitations minières, *quid* de la captation des eaux souterraines ?

## II. L'analogie avec la captation des eaux souterraines

SOMMAIRE : La captation des eaux souterraines (nature). — La captation des eaux souterraines (définition). — Fondements. — En jurisprudence. — La captation des eaux souterraines et l'appropriation d'un volume. — Explication. — *In fine*.

---

<sup>107</sup> La maxime latine *accessorium sequitur principale* signifie « l'accessoire suit le principal ».

<sup>108</sup> La maxime latine *a minori ad majus* signifie « si l'on admet le plus petit, on admet alors le plus grand ». L'idée s'applique, par analogie, aux contenu et contenant : si l'on admet l'appropriation du contenu, on admet alors l'appropriation du contenant.

<sup>109</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.

<sup>110</sup> Le latin *brevitatis causa* signifie « dit brièvement ».

Qu'est-ce que la captation des eaux souterraines ?

**466. — La captation des eaux souterraines (nature) .** — La captation des eaux souterraines<sup>111</sup> relève des servitudes qui dérivent de la situation des lieux. On retrouve les dispositions qui lui sont applicables au chapitre Ier « Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux », Titre IV « Des servitudes ou services fonciers », du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**467. — La captation des eaux souterraines (définition).** — Au sens de la doctrine, « les eaux souterraines font partie des eaux non domaniales susceptibles d'appropriation privée »<sup>112</sup>. La captation des eaux souterraines désigne donc l'appropriation de ces eaux par différents moyens aux fins d'un usage privé.

**468. — Fondements.** — La captation des eaux souterraines trouve un double fondement juridique :

1° L'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. »<sup>113</sup>

2° L'article 642, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose quant à lui que « celui qui a une source dans son fonds peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage. »<sup>114</sup>

**469. — En jurisprudence.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 26 novembre 1974, estime que « en vertu des art. 552 et 642 C. Civ, un propriétaire a le droit de capter sur son fonds non seulement les eaux d'une source qui y prend naissance, mais aussi les eaux souterraines qui s'y

---

<sup>111</sup> A. GAONAC'H, *Eaux : propriété et usage*, Rép. imm. Dalloz, 2016, n° 145 et s.

<sup>112</sup> *Ibid.*, n° 145.

<sup>113</sup> L'article 552 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>114</sup> L'article 642 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804. Par la suite, il a été modifié par la loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° S, B 1970, n° 34577.

infiltrer ou s'écouler dans son héritage et ce, quel que soit le dommage qui en résulte pour les propriétaires des fonds inférieurs, à condition toutefois qu'il n'abuse pas de ce droit et que notamment il n'agisse pas par malveillance ou sans utilité pour lui-même. »<sup>115</sup>

**470. — La captation des eaux souterraines et l'appropriation d'un volume. —** Qu'est-ce que la captation des eaux souterraines, sinon l'appropriation des accessoires d'un *espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>116</sup>), et donc par extension l'appropriation de cet *espace* lui-même ?

**471. — Explication. —** L'espace, qui se situe au-dessus du sol, constitue *de facto* un contenant<sup>117</sup>. Sa vocation est de contenir de la matière (liquide, solide ou gazeuse). Or, lorsqu'une personne extrait la matière qui s'y trouve, aux fins d'un usage privé, elle appréhende à la fois un principal et son accessoire (un contenant (espace) et un contenu (matière)). L'observation se fonde sur la combinaison des maximes latines *accessorium sequitur principale*<sup>118</sup> et *a minori ad majus*<sup>119</sup>. Le seul fait de vider un espace de la matière qu'il contient suffit à créer un lien étroit et exclusif entre la personne et l'espace qu'elle vide de sa substance. Ce « tête-à-tête »<sup>120</sup> caractérise ce que l'on peut appeler une *appropriation par exclusion*.

**472. — In fine. —** Cette étude analytique sur la captation des eaux souterraines suffit à démontrer que l'espace est une chose appropriable. Une personne s'approprie

---

<sup>115</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1974 : Bull. civ. III, n° 441.

<sup>116</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l'appropriation du volume est la même, qu'il s'agisse d'un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d'un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l'introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>117</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

<sup>118</sup> La maxime latine *accessorium sequitur principale* signifie « l'accessoire suit le principal ».

<sup>119</sup> La maxime latine *a minori ad majus* signifie « si l'on admet le plus petit, on admet alors le plus grand ». L'idée s'applique, par analogie, au contenu et au contenant : si l'on admet l'appropriation du contenu, on admet alors l'appropriation du contenant.

<sup>120</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.

un espace lorsqu'elle extrait l'accessoire qui s'y trouve (par exemple : des eaux souterraines). *Brevitatis causa*<sup>121</sup>, une personne s'approprie un espace lorsqu'elle en extrait de la matière. Le fait d'en extraire la matière caractérise une appropriation par exclusion.

Après le fait d'extraire de la matière du volume, *quid* du fait d'en exclure de la matière ?

### *B. Le fait d'exclure de la matière du volume*

SOMMAIRE : Règle générale. — En droit privé. — Démarche.

**473. — Règle générale.** — Le fait d'exclure de la matière d'un volume est constitutif de l'appropriation par exclusion de celui-ci.

**474. — En droit privé.** — Ce mode d'appropriation du volume n'est abordé ni en doctrine, ni en jurisprudence, ni dans les textes législatifs. L'intérêt et l'objectif de la recherche est de présenter des illustrations probantes de ce mode d'appropriation.

**475. — Démarche.** — La démarche de la recherche consiste à trouver ces illustrations au sein même des textes législatifs et jurisprudentiels. L'étude de fond se fonde sur un raisonnement par analogie.

La recherche démontre qu'une personne peut s'approprier un volume lorsqu'elle en exclut de la matière, à l'image des servitudes aéronautiques (I), ou du droit d'exiger la démolition de la construction qu'un tiers de mauvaise foi a édifié sur son fonds (II).

---

<sup>121</sup> Le latin *brevitatis causa* signifie « dit brièvement ».



- I : L'analogie avec les servitudes aéronautiques  
II : L'analogie avec la démolition de la construction du tiers de mauvaise foi

## I. L'analogie avec les servitudes aéronautiques

SOMMAIRE : Les servitudes aéronautiques (nature). — Les servitudes aéronautiques (définition et portée). — Les servitudes aéronautiques et l'appropriation d'un volume. — Explication. — *In fine*.

Qu'est-ce que les servitudes aéronautiques ?

**476. — Les servitudes aéronautiques (nature) .** — Les servitudes aéronautiques sont des servitudes spéciales qui relèvent des sujétions aux abords des aérodromes. On retrouve les dispositions qui leur sont applicables au chapitre Ier « Servitudes aéronautiques », Titre V « Sujétions aux abords des aérodromes », du Livre III « Les aérodromes » du Code des transports ; ainsi qu'au Titre IV « Servitudes aéronautiques » du Livre II « Aérodromes » de la Partie réglementaire « Décrets en Conseil d'État » du Code de l'aviation civile.

**477. — Les servitudes aéronautiques (définition et portée).** — L'article L. 6351-1 du code des transports dispose que « des servitudes spéciales, dites servitudes aéronautiques, sont créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs. Ces servitudes comprennent :

- 1° Des servitudes aéronautiques de dégagement comportant l'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ;
- 2° Des servitudes aéronautiques de balisage comportant l'obligation de pourvoir certains obstacles ainsi que certains emplacements de dispositifs visuels ou

radioélectriques destinés à signaler leur présence aux navigateurs aériens ou à en permettre l'identification ou de supporter l'installation de ces dispositifs. »<sup>122</sup>

**478. — Les servitudes aéronautiques et l'appropriation d'un volume. —** Qu'est-ce que les servitudes aéronautiques, sinon l'appropriation d'un *espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>123</sup>) aérien ?

**479. — Explication. —** L'espace aérien constitue le lieu de circulation des aéronefs. Afin d'assurer la sécurité des transports, l'État dispose du droit d'interdire et d'exclure toutes choses nuisibles à la sécurité et à la fluidité du trafic aérien. Conformément à la Constitution, « Les servitudes aériennes de dégagement poursuivent un objectif d'intérêt général »<sup>124</sup>. Or, le seul fait d'interdire et d'exclure des obstacles matériels à l'intérieur d'un espace aérien suffit à créer un lien étroit et exclusif entre la personne publique (auteur de l'interdiction) et ledit espace. Ce « tête-à-tête »<sup>125</sup> caractérise ce que l'on peut appeler une *appropriation par exclusion*.

**480. — In fine. —** Cette étude analytique sur les servitudes aéronautiques suffit à démontrer que l'espace est une chose appropriable. Une personne privée ou publique s'approprie un espace lorsqu'elle y interdit ou en exclut de la matière (tels des arbres de grande hauteur<sup>126</sup>, ou un parc éolien<sup>127</sup>, susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne). *Brevitatis causa*<sup>128</sup>, une personne s'approprie un espace

---

<sup>122</sup> L'article L. 6351-1 du code des transports a été codifié par l'ordonnance n° 2010-1307 du 28 octobre 2010 – art. (V). ♦ Anciens textes : article R241-1 (Ab) du code de l'aviation civile.

<sup>123</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l'appropriation du volume est la même, qu'il s'agisse d'un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d'un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l'introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>124</sup> V. la note de *Jurisprudence : Conformité à la Constitution* sous l'article L. 6351-2 du Code des transports (Code Dalloz). L'article L. 6351-2 a été codifié par l'ordonnance n° 2010-1307 du 28 octobre 2010 – art. (V).

<sup>125</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.

<sup>126</sup> V. en ce sens CA Poitiers, 21 juin 2018, n° 18-000045.

<sup>127</sup> V. en ce sens CAA Lyon, 3<sup>e</sup> chambre, 12 mars 2020, n° 18LY03521.

<sup>128</sup> Le latin *brevitatis causa* signifie « dit brièvement ».

lorsqu'elle en exclut de la matière. Le fait d'en exclure de la matière caractérise une appropriation par exclusion.

Après les servitudes aéronautiques, *quid* de la démolition de la construction du tiers de mauvaise foi ?

## II. L'analogie avec la démolition de la construction du tiers de mauvaise foi

SOMMAIRE : Le droit de démolition (nature). — Le droit de démolition (fondement). — En jurisprudence. — Le droit de démolition et l'appropriation d'un volume. — Explication. — *In fine*.

Qu'est-ce que la démolition de la construction du tiers de mauvaise foi ?

**481. — Le droit de démolition (nature).** — Le droit de démolition de la construction qu'un tiers de mauvaise foi a édifié sur un fonds de terre constitue une des prérogatives du propriétaire reconnues par la loi. On retrouve les dispositions qui lui sont applicables à la section 1 « Du droit d'accession relativement aux choses immobilières », chapitre II « Du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose », Titre II « De la propriété », du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**482. — Le droit de démolition (fondement).** — L'article 555 du Code civil dispose que « lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers

peut, en outre être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent »<sup>129</sup>

**483. — En jurisprudence.** — La Cour de cassation reconnaît ce droit du propriétaire à exiger la démolition de la construction qu'un constructeur de mauvaise foi a édifié sur son terrain.

*Définition de la mauvaise foi.* La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans des arrêts de principe, estime que « Est de mauvaise foi, au sens de l'art. 555, celui qui construit sciemment sur un terrain qui ne lui appartient pas. »<sup>130</sup>

*Conséquence de la mauvaise foi.* La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe, considère que « il résulte de la combinaison des art. 550 et 555 que le propriétaire d'un terrain peut exiger la destruction de ce qui a été construit par un tiers sur son terrain postérieurement au jour où ce tiers, possesseur du terrain en vertu d'un titre de propriété, a eu connaissance des vices de son titre (en l'espèce, démolition de la partie de la villa dont la construction a été poursuivie après connaissance des vices du titre. »<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> L'article 555 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>130</sup> V. la note n° 33 de la *Jurisprudence* sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 15 janvier 1971 : *Bull. civ. III*, n° 40. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 1995, n° 93-14. 418 P : *D. 1996. Somm. 57, obs. A. Robert : Defrénois 1995. 1120, obs. Atias* ♦ *RTD civ. 1996. 363, obs. Hauser* ♦ *Ibid. 658, obs. Zenati* (père ayant construit sur des terrains acquis par lui-même au nom de sa fille mineure).

<sup>131</sup> V. la note n° 35 de la *Jurisprudence* sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> juin 1977, n° 75-40.460 P.

*Caractère discrétionnaire du droit de démolition.* La première chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 13 janvier 1965, souligne que « La démolition, demandée par le propriétaire, d'ouvrages édifiés par un constructeur de mauvaise foi ne peut être refusée au motif que les travaux ne semblent pas causer au propriétaire une gêne sérieuse et que ce préjudice pourrait être réparé par l'allocation de dommages-intérêts. »<sup>132</sup>

**484. — Le droit de démolition et l'appropriation d'un volume.** — Qu'est-ce que le droit de démolition de la construction qu'un tiers de mauvaise foi a édifié sur un fonds, sinon la réappropriation d'un *espace* (volume au sens *lato sensu* du terme<sup>133</sup>) ?

**485. — Explication.** — Le dessus d'un fonds de terre constitue *de facto* un espace à trois dimensions<sup>134</sup>. C'est un contenant dans lequel le propriétaire peut inclure de la matière (constructions, plantations et autres ouvrages), mais aussi enlever et exclure de la matière. Or, lorsqu'il enlève, élimine, démolit et exclut de la matière d'un espace, le propriétaire crée un lien étroit et exclusif entre lui et cet espace. En démolissant et enlevant la construction qu'un tiers de mauvaise foi y a édifié, il se réapproprie l'espace qui est le sien. Ce « tête-à-tête »<sup>135</sup> caractérise ce que l'on peut appeler une *appropriation par exclusion*.

---

<sup>132</sup> V. la note n° 37 de la *Jurisprudence* sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 1<sup>re</sup>, 13 janvier 1965, n° 62-10.951 P.

<sup>133</sup> *A majori ad minus*, si on admet le plus grand, on admet aussi le plus petit. Il résulte de cette maxime latine que l'appropriation du volume est la même, qu'il s'agisse d'un volume au sens *lato sensu* du terme, ou d'un volume au sens *stricto sensu* du terme (sur la distinction, v. l'introduction de la présente thèse, n° 5).

<sup>134</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY, *Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'appropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

<sup>135</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 13.

**486.** — *In fine.* — Cette étude analytique sur le droit de démolition de la construction qu'un tiers de mauvaise foi a édifié sur son terrain suffit à démontrer que l'espace est une chose appropriable. Une personne s'approprie un espace lorsqu'elle y exclut de la matière (telle des constructions, plantations ou autres ouvrages). Le fait d'en exclure de la matière caractérise une appropriation par exclusion.

Après les modes d'appropriation du volume, *quid* de la portée de l'appropriation du volume ?

## SECTION 2. LA PORTEE DE L'APPROPRIATION DU VOLUME

SOMMAIRE : L'appropriabilité du volume (définition). — En droit privé. — Conclusion générale.

Le volume est une chose appropriable. Quelle en est la portée juridique ?

**487.** — **L'appropriabilité du volume (définition).** — L'étude de fond en fait la preuve :

*Le volume, chose immobilière par sa nature, est appropriable puisque l'on peut s'y introduire ou y introduire de la matière, s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et en extraire ou en exclure de la matière. Ces modes d'appropriation s'appellent respectivement « appropriation par intrusion », « appropriation par inclusion » et « appropriation par exclusion ».*

**488.** — **En droit privé.** — En droit privé, une chose appropriable est une chose susceptible de faire l'objet d'une possession et d'une prescription acquisitive. L'approche déductive se fait par échelon et en crescendo. *L'appropriation* est la

prémisse de la *possession*, qui elle-même est la prémisse de la *prescription acquisitive*.

**489. — Conclusion générale.** — Rien ne fait obstacle à ce que le phénomène soit applicable au volume. Puisqu'il constitue une chose appropriable, le volume est susceptible de faire l'objet d'une possession et d'une prescription acquisitive, et ce dans le respect des lois en vigueur.

Il est à propos d'envisager l'une après l'autre la possession du volume (§1) et la prescription acquisitive du volume (§2).

§1 : La possession du volume

§2 : La prescription acquisitive du volume

## §1. LA POSSESSION DU VOLUME

SOMMAIRE : Le législateur. — En doctrine. — En jurisprudence. — *In limine*. — L'étymologie du mot « possession ». — En droit romain (Digeste de Justinien). — En droit positif. — En doctrine. — La possession du volume (définition).

Le volume peut-il faire l'objet d'une possession ?

**490. — Le législateur.** — En droit privé, la possession du volume n'est consacrée par aucun texte législatif ou réglementaire de manière explicite.

**491. — En doctrine.** — La doctrine n'y est néanmoins pas complètement hostile<sup>136</sup>.

---

<sup>136</sup> V. en doctrine (l'opinion défavorable), « la théorie de la possession et celle de la prescription acquisitive ne peuvent fonctionner sans absurdité si l'on traite l'espace en objet de propriété. » : G.

**492. — En jurisprudence.** — La jurisprudence y est même favorable<sup>137</sup>.

**493. — *In limine.*** — Avant tout chose, qu'est-ce que la possession ?

**494. — L'étymologie du mot « possession » .** — L'étymologie du mot « possession » vient du latin *possessio* qui signifie « fait d'être en possession, jouissance, propriété ; occupation »<sup>138</sup>, et du latin *possidēo* qui signifie aussi bien « avoir en sa possession, être possesseur, posséder » que « posséder une partie du territoire ; être possesseur à titre usufruitier ; être possesseur à la place d'un autre, avoir acquis la possession sur un autre »<sup>139</sup>.

**495. — En droit romain (Digeste de Justinien).** — PAUL, dans le livre 54 sur l'Edit, repris par Les cinquante livres du Digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien, estime que « la possession est ainsi appelée [...] parce qu'elle est tenue naturellement par celui qui est pour ainsi dire placé »<sup>140</sup>. Il considère que « on ne peut

---

GOUBEAUX, *Abstraction et réalisme dans la détermination de l'objet de la propriété immobilière*, in Mélanges Weill, Dalloz-Litec, 1983, n° 23.

V. dans le sens contraire (l'opinion favorable), « Dès lors que le lot de volume est reconnu comme constituant un bien immobilier sur lequel s'exerce un droit de propriété il n'y a pas de raison de considérer qu'il ne peut pas faire l'objet d'une prescription acquisitive des articles 2262 et 2265 du Code civil, en application du principe général de l'article 712 du même code selon lequel la propriété s'acquiert aussi par prescription. » : D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 10, n° 24. ♦ V. également « Le volume est susceptible d'être aliéné, hypothéqué, acquis par prescription, grevé d'usufruit, de servitudes ou donné à bail à construction ou faire l'objet de libéralités. Le volume immobilier peut être l'objet de tous les droits et obligations susceptibles de porter sur un bien immeuble. » : J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier*, Defrénois, 2007, III, B.

<sup>137</sup> V. en jurisprudence la consécration implicite de la prescription d'un volume, et donc de sa possession : Civ. 3<sup>e</sup>, 7 octobre 1998, n° 96-18.748, v° *Sommaire (La prescription acquisitive d'une terrasse et d'une rambarde au-dessus de la remise du voisin)*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 13 mai 2015, n° 13-27.342. v° *Analyse JurisData (La prescription acquisitive d'une cave sous le fonds voisin)*.

<sup>138</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *possessio*, p. 1205.

<sup>139</sup> *Ibid.*, v° *possidēo*, p. 1205.

<sup>140</sup> *Paulus lib. 54 ad edictum* : « *Possessio appellata est, ut et Labeo ait, à sedibus, quasi positio : quia naturaliter tenetur ad eo qui ei insistit : quam Græci dicunt* ». : Paul au liv. 54 sur l'Edit « La possession est ainsi appelée, comme le remarque ainsi Labéon, du mot *sedes*, comme qui diroit *position* ; parce qu'elle est tenue naturellement par celui qui est pour ainsi dire placé ; les Grecs



posséder que les choses corporelles » (*possideri autem possunt, quæ sunt corporalia*)<sup>141</sup>. La doctrine affine l'analyse et considère que posséder une chose, c'est « l'avoir en sa puissance, la garder sous sa maîtrise, la tenir sous son pouvoir »<sup>142</sup>.

**496. — En droit positif.** — L'article 2255 du Code civil dispose que « la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom. »<sup>143</sup>

**497. — En doctrine.** — Pour la doctrine du XXI<sup>e</sup> siècle, la possession « est un fait et non un droit »<sup>144</sup>. Elle peut se définir comme « l'exercice d'un droit, indépendamment de sa titularité »<sup>145</sup>. En l'occurrence, elle « ne saurait se réduire au seul exercice du droit de propriété, ni même à celui des seuls droits réels en général. »<sup>146</sup>

**498. — La possession du volume (définition) .** — Conformément à la lettre de l'article 2255 du Code civil, et suivant une approche par transposition, on peut définir la possession d'un volume de la manière suivante :

---

l'appellent *catochen* ». ♦ *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. VI, Metz et Paris, Behmer et Lamort, Rondonneau, 1804, p. 292, v<sup>o</sup> *Étymologie*.

<sup>141</sup> V. en ce sens *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, Livre XLI, Titre II intitulé « Des manières d'acquérir ou de perdre la possession » : *Ibid.*, p. 296, n<sup>o</sup> 3.

<sup>142</sup> V. MARCADE, *Explication du Titre XX. Liv. III du Code Napoléon : contenant l'analyse critique des auteurs et de la jurisprudence ou commentaire-traité théorique et pratique de la prescription*, Nouvelle édition, Paris, Cotillon, Librairie du Conseil d'état, 1861, p. 57, n<sup>o</sup> 2228.

<sup>143</sup> L'article 2255 du Code civil a été modifié par la loi n<sup>o</sup> 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>144</sup> W. DROSS, *Art. 2255 à 2257 - Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Possession*, JCI. Civil Code, 2018, v<sup>o</sup> la note n<sup>o</sup> 1 des *Points-clés*, et n<sup>o</sup> 9.

<sup>145</sup> *Ibid.*, n<sup>o</sup> 1.

<sup>146</sup> *Ibid.*, v<sup>o</sup> la note n<sup>o</sup> 1 des *Points-clés*.

*La possession d'un volume est sa détention ou sa jouissance que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui le tient ou qui l'exerce en notre nom*<sup>147</sup>.

Il sied d'examiner tour à tour les modalités d'acquisition (**A**), et de perte (**B**) de la possession du volume.

A : L'acquisition de la possession

B : La perte de la possession

### *A. L'acquisition de la possession*

Comment s'acquiert la possession d'un volume ?

On devine de l'examen de la doctrine<sup>148</sup>, de la jurisprudence et des textes législatifs<sup>149</sup> que la possession du volume nécessite la réunion du *corpus* (**I**) et de *l'animus* (**II**).

I : *Le corpus*

II : *L'animus*

#### **I. Le corpus**

---

<sup>147</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2255 du Code civil au volume. L'article 2255 a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2

<sup>148</sup> W. DROSS, *Art. 2255 à 2257 - Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Possession*, JCI. Civil Code, 2018, n° 21. ♦ J. DJOUDI, *v° Possession*, Rép. civ. Dalloz, 2017, n° 13.

<sup>149</sup> V. en ce sens les articles 2255 à 2257 du Code civil.

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « *corpus* ». — La notion de *corpus* (définition). — Précision. — Le volume et la manifestation du *corpus*. — En pratique.

Qu'entend-on par *corpus* ?

**499. — L'étymologie du mot « *corpus* » .** — Le mot latin *corpus* a une signification riche puisqu'il désigne, tantôt le « corps », tantôt la « chair du corps », tantôt la « personne, individu », tantôt le « corps inanimé, cadavre », tantôt enfin le « corps, ensemble, tout »<sup>150</sup>.

**500. — La notion de *corpus* (définition) .** — En droit positif, le *corpus* constitue l'élément matériel indispensable à la caractérisation de la possession. Il se définit comme « l'ensemble des faits qui matérialisent la maîtrise du bien. »<sup>151</sup> C'est l'acte de posséder<sup>152</sup>. En pratique, il s'agit du « fait d'avoir effectivement le bien en son pouvoir et d'accomplir sur lui des actes matériels de détention, d'usage, de réparation, de transformation en nombre suffisant. »<sup>153</sup>

**501. — Précision.** — Selon la doctrine, le *corpus* est une notion relative. Il suppose des « actes normaux qui correspondent à la nature de la chose possédée »<sup>154</sup>. À titre d'illustration, la manifestation de la possession d'un vélo ne sera pas la même que celle d'un champ de blé<sup>155</sup>. Au vu de ces explications, on constate l'existence d'une identité réelle entre l'exercice du *corpus* et l'acte d'appropriation.

---

<sup>150</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *corpus*, p. 433.

<sup>151</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *La possession*, 2020, n° 63.

<sup>152</sup> *Fasc. 1760 : POSSESSION – PRESCRIPTION. – Dispositions juridiques*, JCI. Roulois, 2016, n° 6.

<sup>153</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *La possession*, *op. cit.*, n° 63. ♦ J. DJOUDI, v° *Possession*, Rép. civ. Dalloz, 2017, n° 15.

<sup>154</sup> J. DJOUDI, *op. cit.*, n° 16.

<sup>155</sup> V. également à titre d'illustration en doctrine la possession des meubles incorporels : A. PELISSIER, *Possession et meubles incorporels*, Thèse Montpellier 1, 2000. ♦ A. PELISSIER, *Possession et meubles incorporels*, préf. M. Cabrillac, Dalloz, 2001.

**502. — Le volume et la manifestation du *corpus*.** — La recherche s'enchaîne naturellement. Fort des explications *ex supra*, on s'aperçoit que la possession d'un volume se manifeste tout simplement par des actes d'appropriation de celui-ci.

**503. — En pratique.** — Par sa nature, le volume est un espace<sup>156</sup>. Plus exactement, un espace délimité en trois dimensions. Il est une chose appropriable puisque l'on peut s'y introduire ou y introduire de la matière, s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et en extraire ou en exclure de la matière. Par effet boule de neige, et conformément à l'esprit de l'article 2255 du Code civil<sup>157</sup>, il s'établit que la détention ou la jouissance d'un volume peut se définir comme *le fait de s'y introduire ou d'y introduire de la matière, de s'y maintenir ou d'y maintenir de la matière, d'en extraire ou d'en exclure de la matière, soit par nous-mêmes, soit par un autre qui l'exerce en notre nom, avec la volonté de le traiter d'après notre bon vouloir*.

Après le *corpus*, *quid* de l'*animus* ?

## II. *L'animus*

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « *animus* ». — La notion d'*animus domini*. — En doctrine. — En jurisprudence. — Fondement juridique. — Le volume et l'intention de posséder (*animus*). — En pratique.

---

<sup>156</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>157</sup> L'article 2255 du Code civil dispose que « La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom. » Cet article a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

Qu'entend-on par *animus* ?

**504. — L'étymologie du mot « *animus* ».** — Le mot latin *ānīmus* est doté d'une riche définition, puisqu'il désigne, tantôt « [l']âme, esprit », tantôt le « siège de la pensée, ensemble des facultés de l'âme », tantôt le « siège du désir et de la volonté », tantôt le « siège du sentiment et des passions », tantôt un « terme de cajolerie », et enfin le « caractère, nature »<sup>158</sup>.

**505. — La notion d'*animus domini*.** — En droit positif, *l'animus* constitue « une donnée psychologique »<sup>159</sup>. Aussi connu comme *animus domini* ou *animus rem sibi habendi*<sup>160</sup>, il constitue l'élément intentionnel indispensable à la caractérisation de la possession<sup>161</sup>, et se définit comme « l'intention de se comporter comme le véritable propriétaire. »<sup>162</sup> Il s'agit de la volonté de posséder<sup>163</sup>. La Troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 17 juin 1862, rappelle que « la possession ne s'acquiert que par la volonté de posséder, réunie à l'appréhension de la chose »<sup>164</sup>.

**506. — En doctrine.** — Au sens la doctrine du XIX<sup>e</sup> siècle, la volonté de posséder consiste dans « l'intention de traiter comme *sienne* la chose qui doit former l'objet de

---

<sup>158</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v<sup>o</sup> *ānīmus*, p. 129.

<sup>159</sup> W. DROSS, *Synthèse - Possession et prescription acquisitive*, JCI. Civil Code, 2019, n<sup>o</sup> 14.

<sup>160</sup> J. DJOUDI, v<sup>o</sup> *Possession*, Rép. civ. Dalloz, 2017, n<sup>o</sup> 18.

<sup>161</sup> « L'*animus* est une donnée essentielle de la possession. » : W. DROSS, *Art. 2255 à 2257 - Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Possession*, JCI. Civil Code, 2018, n<sup>o</sup> 38. ♦ LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v<sup>o</sup> *La possession*, 2020, n<sup>o</sup> 64.

<sup>162</sup> J. DJOUDI, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 18.

<sup>163</sup> M. DUPIN, *Œuvres de Pothier, contenant les traités du droit français*, t. VIII, Nouvelle édition, Paris, Pichon-Béchet, Successeur de Béchet aîné, 1827, p. 340, §1. ♦ LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v<sup>o</sup> *La possession*, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 64. ♦ Civ. 17 juin 1862 : *DP 1862, I, p. 356*. ♦ CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. B, 23 juillet 1997, *Stalteri* : *Bull. Aix 1997/2, p. 287, obs. Chabert*. ♦ V. l'article 2256 du Code civil (modifié par la loi n<sup>o</sup> 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2). ♦ *Fasc. 1760 : POSSESSION – PRESCRIPTION. – Dispositions juridiques*, JCI. Roulois, 2016, n<sup>o</sup> 8.

<sup>164</sup> Civ. 17 juin 1862, *DP 1862, I, p. 356*. ♦ LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v<sup>o</sup> *La possession*, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 64.

la possession »<sup>165</sup>. On parle *d'animus domini*<sup>166</sup>. Il ne faut point le confondre avec *l'opinio domini*, qui lui consiste dans la conviction que l'on est propriétaire<sup>167</sup>.

**507. — En jurisprudence.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 18 mai 2004, considère que « la possession suppose, à l'inverse de la simple détention précaire, une volonté de se comporter en propriétaire »<sup>168</sup>. La doctrine considère que « Cet élément intentionnel ne se confond pas avec la bonne foi. [...] on peut avoir une volonté d'appropriation, tout en sachant qu'on n'est pas propriétaire. »<sup>169</sup>

**508. — Fondement juridique.** — L'article 2256 du Code civil pose la présomption simple selon laquelle « On est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre. »<sup>170</sup>

**509. — Le volume et l'intention de posséder (*animus*).** — Fort des explications *ex supra*, et conformément à l'article 2256 du Code civil<sup>171</sup>, on est a bon droit de penser que :

*On est toujours présumé posséder un volume pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre*<sup>172</sup>.

---

<sup>165</sup> Fr.-Ch. DE SAVIGNY, *Traité de la possession d'après les principes du droit romain*, Traduit de l'allemand par J. Beving, Bruxelles, Société belge de librairie, 1840, p. 218, §20. ♦ F.C. DE SAVIGNY, *Traité de la possession en droit romain*, Traduit de l'allemand par Ch. Faivre d'Audelage et revu par M. Valette, Paris, 1841, p. 259.

<sup>166</sup> Fr.-Ch. DE SAVIGNY, *Traité de la possession d'après les principes du droit romain*, Traduit de l'allemand par J. Beving, *op. cit.*, p. 218, §20. ♦ F.C. DE SAVIGNY, *Traité de la possession en droit romain*, *op. cit.*, p. 259.

<sup>167</sup> Fr.-Ch. DE SAVIGNY, *Traité de la possession d'après les principes du droit romain*, Traduit de l'allemand par J. Beving, *op. cit.*, p. 218, §20. ♦ F.C. DE SAVIGNY, *Traité de la possession en droit romain*, *op. cit.*, p. 259.

<sup>168</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *La possession*, *op. cit.*, n° 64. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 18 mai 2004, n° 03-12.161, *Lamyline*.

<sup>169</sup> *Ibid.*, n° 64.

<sup>170</sup> L'article 2256 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>171</sup> L'article 2256 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

**510. — En pratique.** — Par sa nature, le volume est un espace<sup>173</sup>. Plus exactement, un espace délimité en trois dimensions. Il s'agit d'une chose appropriable puisque l'on peut s'y introduire ou y introduire de la matière, s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et en extraire ou en exclure de la matière. Un raisonnement par déduction, conforme à l'esprit de l'article 2256 du Code civil<sup>174</sup>, permet d'établir que la volonté de posséder un volume consiste dans *la volonté de traiter ce volume comme le sien*. Il s'agit d'agir comme le maître du volume, soit par nous-mêmes, soit par un autre en notre nom, en s'y introduisant ou y introduisant de la matière, en s'y maintenant ou y maintenant de la matière, ou en en extrayant ou en excluant de la matière.

Pour conclure, il convient de noter que la possession s'acquiert en tout état de cause *corpore* et *animo*<sup>175</sup>, c'est-à-dire de corps et d'intention, et non de corps ou d'intention<sup>176</sup>. Les deux critères sont cumulatifs. Sans *l'animus domini*, celui qui détient la chose n'est qu'un détenteur précaire<sup>177</sup>.

Après l'acquisition de la possession, *quid* de la perte de la possession ?

---

<sup>172</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2256 du Code civil au volume.

<sup>173</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>174</sup> L'article 2256 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>175</sup> M. DUPIN, *Œuvres de Pothier, contenant les traités du droit français*, t. VIII, Nouvelle édition, Paris, Pichon-Béchet, Successeur de Béchet aîné, 1827, p. 341.

<sup>176</sup> R.J. POTHIER, *Pandectes de Justinien, mises dans un nouvel ordre, avec les lois du code et les nouvelles qui confirment, expliquent ou abrogent le droit des pandectes*, Traduites par M. De Bréard-Neuville, t. XVII, Paris, Dondey-Dupré, 1823, p. 17.

<sup>177</sup> J. DJOUDI, *op. cit.*, n° 18.

## *B. La perte de la possession*

La possession d'un volume peut s'acquérir, mais aussi se perdre. Cette perte de possession peut résulter de notre volonté (I), ou survenir malgré nous (II).

I : La perte de la possession par notre volonté

II : La perte de la possession malgré nous

### I. La perte de la possession par notre volonté

SOMMAIRE : Règle générale. — L'abandon pur et simple. — En pratique. — Le transfert à autrui. — En pratique.

Comment peut-on, par notre volonté, perdre la possession d'un volume ?

**511. — Règle générale.** — Un possesseur peut perdre la possession d'une chose, soit par son abandon pur et simple<sup>178</sup>, soit par sa transmission à autrui.

**512. — L'abandon pur et simple.** — Au sens des œuvres de Pothier, contenant les Traités du droit français, « Nous perdons la possession d'une chose par notre volonté [...] par un abandon pur et simple. »<sup>179</sup> Le raisonnement est applicable au volume. Si rien n'y fait obstacle, on comprend que la possession d'un volume peut se perdre par l'abandon pur et simple de celui-ci.

---

<sup>178</sup> M. DUPIN, *Œuvres de Pothier, contenant les traités du droit français*, t. VIII, Nouvelle édition, Paris, Pichon-Béchet, Successeur de Béchet aîné, 1827, p. 351.

<sup>179</sup> *Ibid.*, p. 351, n° 65.



**513. — En pratique.** — Par sa nature, le volume est un espace<sup>180</sup>. Plus exactement, un espace délimité en trois dimensions. Dans les faits, l'abandon pur et simple du volume est caractérisé lorsque le possesseur décide de l'abandonner, c'est-à-dire de ne plus s'y introduire ou y introduire de la matière, de ne plus s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et de ne plus en extraire ou en exclure de la matière. Il s'agit d'un abandon volontaire, conscient et en connaissance de cause. La volonté d'abandon est absolue, c'est-à-dire *corpore et animo*<sup>181</sup>.

**514. — Le transfert à autrui.** — Selon les œuvres de Pothier, contenant les Traités du droit français, « nous perdons la possession d'une chose par notre volonté, ou par la tradition, que nous en faisons à quelqu'un dans le dessein de la lui transférer »<sup>182</sup>. Si aucune loi n'y fait obstacle, on peut attester que la possession d'un volume se perd lorsqu'on la transfère à un autre.

**515. — En pratique.** — Par sa nature, le volume est un espace délimité en trois dimensions. Dans les faits, le possesseur du volume en perd la possession lorsqu'il procède au transfert de celui-ci à autrui. L'ancien possesseur ne pourra désormais plus agir comme le maître du volume, c'est-à-dire s'y introduire ou y introduire de la matière, s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et en extraire ou en exclure de la matière, comme bon lui semble. La possession se perd *corpore et animo*<sup>183</sup>. Il s'agit d'une perte de possession par sa propre volonté.

Après la perte de la possession par notre volonté, *quid* de la perte de la possession malgré nous ?

---

<sup>180</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>181</sup> M. DUPIN, *Œuvres de Pothier, contenant les traités du droit français*, t. VIII, Nouvelle édition, *op. cit.*, p. 353, n° 72.

<sup>182</sup> *Ibid.*, p. 351, n° 65.

<sup>183</sup> *Ibid.*, p. 353, n° 72.

## II. La perte de la possession malgré nous

SOMMAIRE : Règles générales. — Le fait d'être chassé du volume. — Le fait que le volume soit approprié par un tiers. — Les cas fortuit et de force majeure.

Peut-on perdre la possession d'un volume malgré nous ?

**516. — Règles générales.** — En droit privé, il existe différentes manières dont une personne peut perdre, malgré elle, la possession d'une chose<sup>184</sup>. C'est notamment le cas lorsqu'elle en est chassée, lorsqu'un autre s'approprie la chose à son insu, ou lorsque survient un cas fortuit ou de force majeure, entre autres cas.

**517. — Le fait d'être chassé du volume.** — Selon les œuvres de Pothier, contenant les *Traité du droit français*, « nous perdons malgré nous la possession d'un héritage, lorsque quelqu'un nous en chasse »<sup>185</sup>. Une approche par analogie laisse transparaître que l'on peut parfaitement perdre la possession d'un volume, malgré notre volonté, lorsque l'on en est chassé. En pratique, deux cas d'espèce peuvent se présenter :

1° Le possesseur d'un volume peut en être chassé par la force<sup>186</sup>, soit lorsqu'il en est lui-même chassé, soit lorsque celui qui le tient en son nom en est chassé<sup>187</sup>.

---

<sup>184</sup> M. DUPIN, *Œuvres de Pothier, contenant les traités du droit français*, t. VIII, Nouvelle édition, Paris, Pichon-Béchet, Successeur de Béchet aîné, 1827, p. 354 et s.

<sup>185</sup> *Ibid.*, p. 354, n° 73.

<sup>186</sup> V. le cas analogue de la perte de la possession d'un héritage par la force : *Ibid.*, p. 354, n° 74.

<sup>187</sup> Sur la *possession par l'intermédiaire d'autrui*, v° l'article 2255 du Code civil dispose que « La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom. » Cet article a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

2° Le possesseur d'un volume, après s'y être absenté, peut se voir refusé l'accès à ce volume<sup>188</sup>, soit qu'on lui en refuse personnellement l'accès, soit qu'on en refuse l'accès à celui qui tient le volume en son nom<sup>189</sup>.

**518. — Le fait que le volume soit approprié par un tiers.** — On retrouve dans les œuvres de Pothier, contenant les Traités du droit français, l'idée que « nous perdons malgré nous la possession d'un héritage [...] lorsque nous la laissons usurper par quelqu'un, qui s'en est mis en possession, et en a joui pendant un an et jour, sans que nous ayons, de notre part, fait pendant ce temps aucun acte de possession, et sans que nous ayons apporté, de notre part, aucun trouble à sa jouissance ; car, par cette jouissance d'an et jour, il a acquis la possession, et nous a, par conséquent, fait perdre la nôtre. »<sup>190</sup> Si rien ne s'y oppose, ce cas d'appropriation par un tiers peut parfaitement s'envisager pour un volume.

**519. — Les cas fortuit et de force majeure.** — Enfin, les œuvres de Pothier, contenant les Traités du droit français, envisagent la perte de la possession d'une chose immobilière de manière fortuite ou par des cas de force majeure. Pour illustration, on y retrouve l'idée que « nous perdons la possession d'un héritage lorsqu'il est submergé par la mer ou par la rivière »<sup>191</sup>. En pratique, le raisonnement est parfaitement applicable au volume. À titre d'exemple, on peut imaginer qu'un volume soit *de facto* impossible d'accès et de jouissance du fait soit d'un tremblement de terre, soit d'un éboulement, soit d'une inondation permanente, ou de toute autres catastrophes naturelles, qui en rendent la possession impossible<sup>192</sup>.

---

<sup>188</sup> V. le cas analogue de l'héritage : M. DUPIN, *Œuvres de Pothier, contenant les traités du droit français*, t. VIII, Nouvelle édition, *op. cit.*, p. 354, n° 74.

<sup>189</sup> Sur la *possession par l'intermédiaire d'autrui*, v° l'article 2255 du Code civil dispose que « La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom. » Cet article a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>190</sup> M. DUPIN, *Œuvres de Pothier, contenant les traités du droit français*, t. VIII, Nouvelle édition, *op. cit.*, p. 355, n° 76.

<sup>191</sup> *Ibid.*, p. 355, n° 77.

<sup>192</sup> C'est notamment le cas lorsque le possesseur du volume se retrouve dans l'impossibilité de s'y introduire ou y introduire de la matière, de s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et d'en extraire ou en exclure de la matière.

*In fine*, on retiendra que le volume est une chose parfaitement susceptible de faire l'objet d'une possession.

Après la possession, *quid* de la prescription acquisitive du volume ?

## §2. LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE DU VOLUME

SOMMAIRE : Le législateur. — En doctrine. — En jurisprudence. — L'étymologie du mot « prescription » — L'étymologie du mot « acquisitive ». — L'étymologie du mot « usucapion ». — La notion de prescription acquisitive (définition). — Mode d'acquisition de la propriété. — La prescription acquisitive d'un volume (définition). — Démarche.

Le volume peut-il faire l'objet d'une prescription acquisitive ?

**520. — Le législateur.** — En droit privé, on ne retrouve aucun texte législatif ou réglementaire (explicite) qui porte sur la prescription acquisitive du volume.

**521. — En doctrine.** — La doctrine est partagée sur la question :

1° *La prescription acquisitive du volume (non)*. Une partie de la doctrine considère que « la théorie de la possession et celle de la prescription acquisitive ne peuvent fonctionner sans absurdité si l'on traite l'espace en objet de propriété. »<sup>193</sup>

---

<sup>193</sup> G. GOUBEAUX, *Abstraction et réalisme dans la détermination de l'objet de la propriété immobilière*, in Mélanges Weill, Dalloz-Litec, 1983, n° 23.

2° *La prescription acquisitive du volume (oui)*. Une autre partie de la doctrine considère *a contrario* que « dès lors que le lot de volume est reconnu comme constituant un bien immobilier sur lequel s'exerce un droit de propriété il n'y a pas de raison de considérer qu'il ne peut pas faire l'objet d'une prescription acquisitive des articles 2262 et 2265 du Code civil, en application du principe général de l'article 712 du même code selon lequel la propriété s'acquiert aussi par prescription. »<sup>194</sup>

**522. — En jurisprudence.** — Toutefois, on retrouve en jurisprudence des illustrations de la consécration quasi-explicite de *l'usucapion d'un volume*<sup>195</sup>. À titre d'exemples :

1° (*La prescription acquisitive d'une terrasse et d'une rambarde au-dessus de la remise du voisin*) : la Troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 7 octobre 1998, estime que « la cour d'appel qui constate que l'acte d'acquisition décrivait le bien acquis avec indication d'une terrasse et que les acquéreurs démontraient qu'eux-mêmes et leurs auteurs possédaient cette terrasse sans interruption depuis 1924, en déduit qu'ils étaient propriétaires de la terrasse et de la rambarde aménagées au-dessus de la remise de leurs voisins. »<sup>196</sup>

2° (*La prescription acquisitive d'une cave sous le fonds voisin*) : La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 13 mai 2015, statua en ce sens « dans le tréfonds d'une parcelle cadastrée A436 sur laquelle est édifié un immeuble, se trouve une cave accessible de plain-pied uniquement par la parcelle voisine cadastrée A435 ; estimant que l'ancien propriétaire de la parcelle

---

<sup>194</sup> D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 10, n° 24. ♦ V. également « Le volume est susceptible d'être aliéné, hypothéqué, acquis par prescription, grevé d'usufruit, de servitudes ou donné à bail à construction ou faire l'objet de libéralités. Le volume immobilier peut être l'objet de tous les droits et obligations susceptibles de porter sur un bien immeuble. » : J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier*, Defrénois, 2007, III, B.

<sup>195</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Acquisition de la propriété par union ou incorporation. - Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 81. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 7 octobre 1998, n° 96-18.748.

<sup>196</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 7 octobre 1998, n° 96-18.748, *v° Sommaire*.

était titulaire d'un simple droit d'usage sur cette cave qui s'était éteint lors de la vente de son immeuble, les propriétaires de la parcelle cadastrée A436 ont assigné leurs voisins et l'ancien propriétaire pour voir déclarer éteint le droit d'usage de ce dernier et constater l'occupation sans droit ni titre de la cave. La présomption de propriété du dessus au profit des propriétaires du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre, quel qu'en soit le titulaire, ou de la prescription acquisitive. La cour d'appel, qui a confronté les divers titres produits aux débats, en a souverainement déduit que les propriétaires de la parcelle A435 étaient propriétaires de la cave litigieuse. »<sup>197</sup>

Or, qu'est-ce que la *prescription acquisitive* (usucapion) en soi ?

**523. — L'étymologie du mot « prescription » .** — L'étymologie du mot « prescription » vient du latin *præscriptiō* qui signifie « prescription ; allégation ; exception [titre de droit] ; moyen déclinatorie »<sup>198</sup>, et du latin *præscribo* qui signifie « mettre en avant [comme prétexte, comme garant] ; opposer à [quelqu'un] une exception, faire opposition ; prescrire »<sup>199</sup>.

**524. — L'étymologie du mot « acquisitive » .** — L'étymologie du mot « acquisitive » vient du latin *acquīsītīvus* qui signifie « qui procure, qui fait acquérir »<sup>200</sup>.

**525. — L'étymologie du mot « usucapion » .** — Enfin, l'étymologie du mot « usucapion » vient du latin *ūsūcāpiō* qui signifie « acquérir par usucapion (par prescription) » et « usucapion, manière d'acquérir par la possession prolongée »<sup>201</sup>.

---

<sup>197</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 13 mai 2015, n° 13-27.342. v° *Analyse JurisData*.

<sup>198</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *præscriptiō*, p. 1225.

<sup>199</sup> *Ibid.*, v° *præscribo*, p. 1225.

<sup>200</sup> *Ibid.*, v° *acquīsītīvus*, p. 24.

<sup>201</sup> *Ibid.*, v° *ūsūcāpiō*, p. 1634.

**526. — La notion de prescription acquisitive (définition) .** — La prescription acquisitive, aussi appelée « usucapion »<sup>202</sup>, est définie à l'article 2258 du Code civil qui dispose que « 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. »<sup>203</sup>

**527. — Mode d'acquisition de la propriété (fondement).** — Au sens de l'article 712 du Code civil, « La propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription. »<sup>204</sup>

**528. — La prescription acquisitive du volume (définition) ) .** — Par déduction, et conformément à l'article 2258 du Code civil<sup>205</sup>, on peut définir la prescription acquisitive d'un volume de la manière suivante :

*La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un volume 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*<sup>206</sup>.

**529. — Démarche.** — La règle est rendue possible grâce au travail de recherche effectué en amont sur l'appropriation et la possession du volume. Un raisonnement en chaîne met en évidence que l'appropriation mène à la possession, qui elle-même mène à la prescription acquisitive.

Il est à propos d'envisager, l'un après l'autre, les conditions **(A)** et le délai **(B)** de la prescription acquisitive du volume.

---

<sup>202</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Prescription acquisitive*, 2020, n° 61.

<sup>203</sup> L'article 2258 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>204</sup> L'article 712 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>205</sup> L'article 2258 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>206</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2258 du Code civil au volume. L'article 2258 a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

- A : Les conditions de la prescription acquisitive  
B : Le délai de la prescription acquisitive

### *A. Les conditions de la prescription acquisitive*

SOMMAIRE : Fondement. — Champ d'application. — Démarche. — Conclusion générale.

Quelles sont les conditions de la prescription acquisitive d'un volume ?

**530. — Fondement.** — L'article 2261 du Code civil dispose que « pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. »<sup>207</sup>

**531. — Champ d'application.** — À cela, l'article 2260 du Code civil rajoute que « on ne peut prescrire les biens ou les droits qui ne sont point dans le commerce. »<sup>208</sup>

**532. — Démarche)** . — Conformément aux articles 2261 et 2260 du Code civil, et suivant à un mode de raisonnement par transposition, on peut considérer que :

*Pour pouvoir prescrire un volume, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire*<sup>209</sup>.

*On ne peut prescrire les volumes qui ne sont point dans le commerce*<sup>210</sup>.

---

<sup>207</sup> L'article 2261 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>208</sup> L'article 2260 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>209</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2261 du Code civil au volume.

<sup>210</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2260 du Code civil au volume.



En définitive, il apparaît que pour pouvoir prescrire un volume, il faut une « possession utile »<sup>211</sup>, c'est-à-dire une possession continue (I) et non interrompue (II), paisible (III), publique (IV), non équivoque (V), et à titre de propriétaire (VI).

- I : La possession continue
- II : La possession non interrompue
- III : La possession paisible
- IV : La possession publique
- V : La possession non équivoque
- VI : La possession à titre de propriétaire

## I. La possession continue

SOMMAIRE : Règle générale. — La notion de possession continue (définition). — Présomption simple. — Un caractère constant (non). — Une conservation *solo animo* (oui). — Le vice de discontinuité. — Compétence des tribunaux. — La possession continue d'un volume. — En pratique.

**533. — Règle générale.** — Pour pouvoir prescrire un volume, il faut en premier lieu une possession continue de celui-ci. Cette condition se fonde sur l'article 2261 du Code civil<sup>212</sup>.

Qu'entend-on par possession continue ?

---

<sup>211</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Prescription acquisitive*, 2020, n° 65.

<sup>212</sup> L'article 2261 du Code civil dispose que « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriété. » Cet article a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

**534. — La notion de possession continue (définition).** — Selon la doctrine, la possession est continue lorsque le possesseur a « accompli, régulièrement et sans interruption, des actes de jouissance, d’usage, d’exploitation, d’entretien, de conservation, d’aménagement de son bien, comme l’aurait fait un propriétaire, selon l’usage normal de ce bien, compte tenu de sa nature et de sa destination »<sup>213</sup>. *Brevitatis causa*<sup>214</sup>, elle est caractérisée lorsque « les actes matériels ou juridiques ont été accomplis aux époques auxquelles le titulaire du droit aurait normalement agi »<sup>215</sup>.

**535. — Présomption simple.** — L’article 2264 du Code civil dispose que « le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve contraire. »<sup>216</sup> La « preuve de la continuité de la possession » en est facilitée<sup>217</sup>.

**536. — Un caractère constant (non).** — La doctrine considère que la possession n’a pas à être « constante »<sup>218</sup>. La Cour de cassation, dans des arrêts de principe, estime qu’il suffit que « la possession ait été exercée dans toutes les occasions comme à tous les moments où elle devrait l’être, d’après la nature de la chose possédée, sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes et rendre la possession discontinue »<sup>219</sup>.

---

<sup>213</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Prescription acquisitive*, 2020, n° 66.

<sup>214</sup> Le latin *brevitatis causa* signifie « dit brièvement ».

<sup>215</sup> W. DROSS, *Synthèse - Possession et prescription acquisitive*, JCI. Civil Code, 2019, n° 10. ♦ W. DROSS, *Art. 2258 à 2271 - Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Définitions et conditions*, JCI. Civil Code, 2018, n° 23.

<sup>216</sup> L’article 2264 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>217</sup> B. GRIMONPREZ, v° *Prescription acquisitive*, Rép. civ. Dalloz, 2018, n° 50.

<sup>218</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Prescription acquisitive*, *op. cit.*, n° 66. ♦ « Il faudra donc en principe qu’existe une certaine continuité [...], sans qu’évidemment, il ne soit question d’exiger un exercice de tous les instants. » : W. DROSS, *op. cit.*, n° 23. ♦ « L’espacement des actes n’est pas pour autant toujours synonyme de discontinuité » : B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 48.

<sup>219</sup> V. la note n° 9 de la *Jurisprudence* sous l’article 2261 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 11 janvier 1950 : *D. 1950. 125, note Lenoan*. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 3 mai 1960 : *Bull. civ. I, n° 230*. ♦ LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Prescription acquisitive*, *op. cit.*, n° 66. ♦ W. DROSS, *op. cit.*, n° 10. ♦ W. DROSS, *op. cit.*, n° 23. ♦ J. DJOUDI, v° *Possession*, Rép. civ. Dalloz, 2017, n° 48.

**537. — Une conservation *solo animo* (oui).** — Selon la doctrine<sup>220</sup> et les arrêts *ex supra*, une possession peut se conserver *solo animo*, « à la double condition qu'il n'y ait pas eu renonciation expresse ou tacite et que la possession ait été exercée dans toutes les occasions comme à tous les moments où elle devrait l'être d'après la nature de la chose possédée, sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes et rendre la possession discontinue. »<sup>221</sup>

Qu'est-ce que la discontinuité ?

**538. — Le vice de discontinuité.** — Au sens de la première chambre civile de la Cour de cassation, le vice de discontinuité est caractérisé lorsque la possession est marquée par des « intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes »<sup>222</sup>. Il est question d'intervalles « irréguliers et anormaux »<sup>223</sup>. C'est un vice qui empêche à la possession d'être efficace<sup>224</sup>.

**539. — Compétence des tribunaux.** — La doctrine souligne que l'appréciation de l'existence d'une possession continue est « une question de fait »<sup>225</sup>. Par conséquent, elle est soumise « au pouvoir souverain des juges du fonds »<sup>226</sup>.

**540. — La possession continue d'un volume.** — Suivant ces observations, il est permis d'établir que la possession continue d'un volume peut se définir comme celle qui est accomplie, de manière régulière et sans interruption, par des actes de

---

<sup>220</sup> B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 49.

<sup>221</sup> V. la note n° 9 de la *Jurisprudence* sous l'article 2261 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 11 janvier 1950 : *D. 1950. 125, note Lenoan*. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 3 mai 1960 : *Bull. civ. I*, n° 230.

<sup>222</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 3 mai 1960 : *D. 1950, II, p. 125*. ♦ LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Prescription acquisitive*, *op. cit.*, n° 66.

<sup>223</sup> J. DJOUDI, *op. cit.*, n° 48.

<sup>224</sup> « La discontinuité est un autre vice de la possession qui l'empêche d'être efficace » : B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 48.

<sup>225</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 23. ♦ B. GRIMONPREZ, *Prescription acquisitive*, Rép. imm. Dalloz, 2018. ♦ n° 48. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 6 mai 1970 : *Bull. civ. III*, n° 323.

<sup>226</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 23. ♦ B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 48. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 6 mai 1970 : *Bull. civ. III*, n° 323.

jouissance, d'usage, d'exploitation, d'entretien, de conservation, et d'aménagement, comme l'aurait fait un propriétaire, selon l'usage normal dudit volume, compte tenu de sa nature et de sa destination. En outre, il n'est pas nécessaire que la possession soit constante, à condition toutefois qu'il n'y ait pas de vice de discontinuité.

**541. — En pratique.** — Par sa nature, le volume est un espace<sup>227</sup>. Plus exactement, il est un espace délimité en trois dimensions. En pratique, la possession continue du volume est caractérisée lorsque le possesseur s'y introduit ou y introduit de la matière, s'y maintient ou y maintient de la matière, en extraire ou en exclure de la matière, soit par lui-même, soit par un autre qui agit en notre nom, avec la volonté d'en être le maître, dans toutes les occasions comme à toutes les époques auxquelles le titulaire du droit de propriété aurait normalement agi<sup>228</sup>, sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes et rendre la possession discontinuë.

Après la possession continue, *quid* de la possession non interrompue ?

## II. La possession non interrompue

SOMMAIRE : Règle générale. — La notion de possession non interrompue (définition). — Fondement. — En jurisprudence. — La possession non interrompue d'un volume. — En pratique.

---

<sup>227</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>228</sup> « La possession sera continue lorsque les actes matériels ou juridiques ont été accomplis aux époques auxquelles le titulaire du droit aurait normalement agi » : W. DROSS, *op. cit.*, n° 10. ♦ W. DROSS, *op. cit.*, n° 23.

**542. — Règle générale.** — Pour pouvoir prescrire un volume, il faut en deuxième lieu une possession non interrompue de celui-ci. Cette condition se fonde sur l'article 2261 du Code civil<sup>229</sup>.

Qu'entend-on par possession non interrompue ?

**543. — La notion de possession non interrompue (définition).** — Selon la doctrine, « le possesseur ne doit pas arrêter d'exercer le droit dont il prétend ou se croit titulaire »<sup>230</sup>, au cas contraire la possession serait interrompue.

**544. — Fondement.** — L'article 2271 du Code civil dispose que « la prescription acquisitive est interrompue lorsque le possesseur d'un bien est privé pendant plus d'un an de la jouissance de ce bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers. »<sup>231</sup>

**545. — En jurisprudence.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 28 février 1973, estime que la possession peut être interrompue par un tiers<sup>232</sup>. En outre, une jurisprudence constante établit que « la possession, une fois qu'elle s'est trouvée concrétisée par des actes matériels, peut se conserver « *animo solo* », c'est-à-dire par la seule intention du possesseur de se comporter en propriétaire »<sup>233</sup> Cependant, dans ce cas précis, il est important que des

---

<sup>229</sup> L'article 2261 du Code civil dispose que « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriété. » Cet article a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>230</sup> W. DROSS, *Synthèse - Possession et prescription acquisitive*, JCI. Civil Code, 2017, n° 29.

<sup>231</sup> L'article 2271 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>232</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 28 février 1973, n° 71-14.574 : *JurisData n° 1973-098161* ♦ *Bull. civ. 1973, III n° 161*.

<sup>233</sup> M. MATHIEU, *V° Propriété - Fasc. 40 : PROPRIÉTÉ. – Prescription acquisitive*, JCI. Notarial Formulaire, 2015, n° 30. ♦ Civ. 27 mars 1929 : *DH 1929, p. 250*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mars 1977, n° 75-12.516 : *Bull. civ. 1977, III, n° 121*. ♦ *Deffrénois 1977, p. 1591, obs. Souleau*. ♦ *RTD civ. 1978, p. 384, obs. C. Giverdon*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 20 février 2013, n° 11-25.398 : *JurisData n° 2013-002850*. ♦ *Bull. civ. 2013, III, n° 27*. ♦ *Dr. et patrimoine juin 2013, n° 226, p. 79, obs. J.-B. Seube et Th. Revet*. ♦ *Rev. Lamy dr. civ. juin 2013, 105, p. 79, obs. B. Parance*. ♦ *RTD civ. 2013, p. 412, obs. W. Dross*. ♦ *D. 2013, p. 1531, note A. Tadros*.

« circonstances ultérieures ne viennent pas contredire la persistance de cette intention. »<sup>234</sup>

**546. — La possession non interrompue d'un volume.** — Suivant ces observations, il est permis d'établir que la possession non interrompue d'un volume peut se définir comme celle qui n'a été interrompue ni par le possesseur, ni par l'intermédiaire qui agit en son nom, ni par un tiers.

**547. — En pratique.** — Le volume est un espace<sup>235</sup>, plus exactement un espace délimité en trois dimensions. En pratique, la possession non interrompue du volume est caractérisée lorsque le possesseur ne s'est pas arrêté d'exercer le droit qu'il prétend ou croit être le sien, et a continué de s'y introduire ou d'y introduire de la matière, de s'y maintenir ou d'y maintenir de la matière, d'en extraire ou d'en exclure de la matière, soit par lui-même, soit par un autre qui agit en notre nom, avec la volonté d'en être le maître.

Après la possession non interrompue, *quid* de la possession paisible ?

### III. La possession paisible

SOMMAIRE : Règle générale. — La notion de possession paisible (définition). — En jurisprudence. — En doctrine. — Le vice de violence. — La possession paisible d'un volume. — En pratique.

---

<sup>234</sup> *Ibid.*, n° 30.

<sup>235</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

**548. — Règle générale.** — Pour pouvoir prescrire un volume, il faut en troisième lieu une possession paisible de celui-ci. Cette condition se fonde sur l'article 2261 du Code civil<sup>236</sup>.

Qu'entend-on par possession paisible ?

**549. — La notion de possession paisible (définition) .** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 30 avril 1969, considère que « la possession est paisible lorsqu'elle est exempte de violences matérielles ou morales dans son appréhension et durant son cours. »<sup>237</sup>

**550. — En jurisprudence.** — Pour illustration, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 15 février 1995, considère que « le voleur n'a pas une possession paisible et utile. »<sup>238</sup>

**551. — En doctrine.** — La doctrine corrobore l'illustration et estime que « la possession ne peut reposer sur des actes de violences (*C.civ., art. 2263*). Ainsi, pour que la possession soit admise, il ne faut qu'il y ait eu de voie de fait ou des menaces »<sup>239</sup>.

**552. — Le vice de violence.** — L'article 2263 du Code civil dispose que « les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription. La possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé. »<sup>240</sup>

---

<sup>236</sup> L'article 2261 du Code civil dispose que « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriété. » Cet article a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>237</sup> V. la note n° 10 de *Jurisprudence* sous l'article 2261 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 30 avril 1969 : *Bull. civ. III*, n° 348. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 15 février 1995, n° 93-14. 149 P : *Defrénois 1995. 1117*, obs. *Atias*. ♦ *RDI 1995. 284*, obs. *Bergel*.

<sup>238</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 15 février 1995, n° 93-14. 149 P : *RDI 1995. 284*, obs. *Bergel*, *Condition de la prescription acquisitive*.

<sup>239</sup> FICHE DE REVISION, N° 3209 – *La propriété et la possession*, Dalloz, 2020, n° 2.1.2.

<sup>240</sup> L'article 2263 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

**553. — La possession paisible d'un volume.** — Suivant ces explications, il est permis d'établir que la possession paisible d'un volume peut se définir comme celle qui est exempte de violences matérielles ou morales dans son appréhension et durant son cours. Conformément à l'article 2263 du Code civil<sup>241</sup>, et suivant un mode de raisonnement par transposition, on peut attester que :

*Les actes de violence ne peuvent fonder une possession capable d'opérer la prescription d'un volume. La possession utile du volume ne commence que lorsque la violence a cessé*<sup>242</sup>.

**554. — En pratique.** — Par sa nature, le volume est un espace<sup>243</sup>. Il constitue un espace délimité en trois dimensions. En pratique, la possession paisible du volume est caractérisée lorsque le possesseur est entré en sa possession sans actes de violence (voie de fait ou menace). *De facto*, il s'y est introduit ou y a introduit de la matière, s'y est maintenu ou y a maintenu de la matière, en a extrait ou exclu de la matière, soit par lui-même, soit par un autre qui a agi en son nom, avec la volonté d'en être le maître, de manière calme et sans trouble. Au cas contraire « le possesseur ne serait qu'un usurpateur »<sup>244</sup>.

Après la possession paisible, *quid* de la possession publique ?

#### IV. La possession publique

---

<sup>241</sup> L'article 2263 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>242</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2263 du Code civil au volume.

<sup>243</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>244</sup> *Fasc. 1760 : POSSESSION – PRESCRIPTION. – Dispositions juridiques*, JCI. Roulois, 2016, n° 15.



SOMMAIRE : Règle générale. — La notion de possession publique (définition). — Le vice de clandestinité. — Caractère. — En jurisprudence. — La possession publique d'un volume. — En pratique.

**555. — Règle générale.** — Pour pouvoir prescrire un volume, il faut en quatrième lieu une possession publique de celui-ci. Cette condition se fonde sur l'article 2261 du Code civil<sup>245</sup>.

Qu'entend-on par possession publique ?

**556. — La notion de possession publique (définition) .** — Selon la doctrine, la possession publique se manifeste « par des signes ostensibles de nature à la révéler aux personnes qui auraient intérêt à la contredire et notamment au véritable propriétaire. »<sup>246</sup> Elle s'exerce par des « actes apparents »<sup>247</sup> et « à la vue de tous »<sup>248</sup>.

**557. — Le vice de clandestinité.** — La doctrine et la jurisprudence estiment, qu'à défaut d'actes ostensibles qui s'exercent aux yeux de tous, la possession « devient clandestine »<sup>249</sup>. Le vice de clandestinité est caractérisé lorsque « le possesseur agit subrepticement, furtivement, en cachette, avec la volonté de dissimuler ses actes de possession »<sup>250</sup>.

---

<sup>245</sup> L'article 2261 du Code civil dispose que « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriété. » Cet article a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>246</sup> W. DROSS, *Synthèse - Possession et prescription acquisitive*, JCI. Civil Code, 2017, n° 33. ♦ « Pour être publique, la possession doit s'exercer ouvertement, par des actes apparents, de sorte que les tiers intéressés soient à même de les connaître. » : LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Prescription acquisitive*, 2020, n° 68.

<sup>247</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Prescription acquisitive*, *op. cit.*, n° 68. ♦ FICHE DE REVISION, N° 3209 – *La propriété et la possession*, Dalloz, 2020, 2.1.2.

<sup>248</sup> FICHE DE REVISION, *op. cit.*, 2.1.2.

<sup>249</sup> *Fasc. 1760 : POSSESSION – PRESCRIPTION. – Dispositions juridiques*, JCI. Roulois, 2016, n° 16. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 8 mars 2005 : *Juris-Data* n° 2005-027442. ♦ *Bull. civ. I*, n° 123.

<sup>250</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Prescription acquisitive*, *op. cit.*, n° 68.

**558. — Caractère.** — La clandestinité n'est qu'un « vice temporaire ». Cela signifie que la possession devient utile dès que la clandestinité prend fin<sup>251</sup>. De plus, il s'agit d'un vice « relatif »<sup>252</sup>, c'est-à-dire qu'il ne peut être invoqué que par le tiers « à qui a été dissimulé l'acte de possession »<sup>253</sup>.

**559. — En jurisprudence.** — La jurisprudence agréée à la définition et considère que « la possession ne cesse d'être publique pour devenir clandestine que lorsque le possesseur dissimule les actes matériels de possession qu'il accomplit aux personnes qui auraient intérêt à les connaître ; le vice de clandestinité est un vice relatif dont seule peut se prévaloir la personne à qui la possession a été dissimulée. »<sup>254</sup> Par ailleurs, la première chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 7 juillet 1965, considère que « il suffit, pour que le vice de clandestinité puisse être écarté, que la possession ait été connue de la partie adverse. »<sup>255</sup>

**560. — La possession publique d'un volume.** — Suivant ces observations, il est permis d'établir que la possession publique d'un volume peut se définir comme celle qui se manifeste par des signes ostensibles de nature à la révéler aux personnes qui auraient intérêt à la contredire et notamment au véritable propriétaire. Elle doit être exempte du vice de clandestinité, c'est-à-dire qu'elle doit s'exercer à la vue de tous par des actes apparents.

**561. — En pratique.** — Le volume constitue par sa nature un espace. En pratique, la possession publique du volume est caractérisée lorsque le possesseur s'y introduit ou y introduit de la matière, s'y maintient ou y maintient de la matière, en extrait ou en exclut de la matière, soit par lui-même, soit par un autre qui agit en son nom, avec

---

<sup>251</sup> *Ibid.*, n° 68.

<sup>252</sup> *Ibid.*, n° 68. ♦ B. GRIMONPREZ, v° *Prescription acquisitive*, Rép. civ. Dalloz, 2018, n° 45.

<sup>253</sup> B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 45.

<sup>254</sup> V. la note n° 11 de la *Jurisprudence* sous l'article 2261 du Code civil. ♦ Paris, 5 février 1966 : *JCP 1966. IV. 99*.

<sup>255</sup> V. la note n° 12 de *Jurisprudence* sous l'article 2261 du Code civil. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 7 juillet 1965 : *Bull. civ. I, n° 459*.

la volonté d'en être le maître, et ce aux yeux de tous de manière ostensible, apparente, et sans volonté de dissimulation.

Après la possession publique, *quid* de la possession non équivoque ?

## V. La possession non équivoque

SOMMAIRE : Règle générale. — La notion de possession non équivoque (définition). — En jurisprudence. — Le vice d'équivocité. — En doctrine. — Observation. — Compétence des tribunaux. — La possession non équivoque d'un volume. — En pratique.

**562. — Règle générale.** — Pour pouvoir prescrire un volume, il faut en cinquième lieu une possession non équivoque de celui-ci. Cette condition se fonde sur l'article 2261 du Code civil<sup>256</sup>.

Qu'entend-on par possession non équivoque ?

**563. — La notion de possession non équivoque (définition)** . — Selon la doctrine, une possession est non équivoque lorsque « le possesseur agit, sans ambiguïté, pour son propre compte dans la qualité à laquelle il prétend, sans que cela puisse faire de doute dans l'esprit des tiers. »<sup>257</sup>

**564. — En jurisprudence.** — La première chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 2 juin 1993, confirme qu'une possession est non équivoque lorsque « les actes du possesseur [révèlent] sans ambiguïté son intention

---

<sup>256</sup> L'article 2261 du Code civil dispose que « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriété. » Cet article a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>257</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Prescription acquisitive*, 2020, n° 69.

de se comporter en propriétaire et cela dans des circonstances qui n'étaient pas de nature à faire douter de cette qualité. »<sup>258</sup>

**565. — Le vice d'équivocité.** — *A contrario*, la première chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 13 juin 1963, estime qu'une possession est équivoque lorsque « les actes du possesseur ne révèlent pas son intention de se conduire en propriétaire. Ce vice est sans relation avec la mauvaise foi, l'équivoque supposant le doute dans l'esprit des tiers, mais non dans celui du possesseur. »<sup>259</sup> Autrement dit, une possession est équivoque « lorsque la volonté du possesseur de se comporter comme le véritable propriétaire n'est pas clairement établie »<sup>260</sup>, et « qu'un doute est semé dans l'esprit des tiers »<sup>261</sup>.

**566. — En doctrine.** — La doctrine y agrée et considère que « est équivoque la possession qui ne traduit pas chez le possesseur la volonté d'exercer un droit »<sup>262</sup>. Selon elle, « L'équivocité est un vice relatif à l'*animus* et non au *corpus* »<sup>263</sup>, qui rend « douteuse l'existence même de la possession. »<sup>264</sup>

---

<sup>258</sup> V. la note n° 14 de *Jurisprudence* sous l'article 2261 du Code civil. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 2 juin 1993 : *D. 1994. 582, note Fauvarque-Cosson ; Defrénois 1994. 414, obs. Defrénois-Souleau*. ♦ LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Construction en volumes*, 2013, n° 69 : « La possession non équivoque est celle dans laquelle le possesseur agit, sans ambiguïté, pour son propre compte dans la qualité à laquelle il prétend, sans que cela puisse faire de doute dans l'esprit des tiers. »

<sup>259</sup> V. la note n° 15 de *Jurisprudence* sous l'article 2261 du Code civil. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 13 juin 1963 : *Bull. civ. I, n° 317*. ♦ Bourges, 3 mars 2011 : *JCP 2011. 968, obs. Leroy*.

<sup>260</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Possession*, Dalloz, 2020, n° 2.4. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 19 mars 2009.

<sup>261</sup> *Ibid.*, n° 2.4. ♦ Civ. 2<sup>e</sup>, 29 mars 2006.

<sup>262</sup> W. DROSS, *Synthèse - Possession et prescription acquisitive*, JCI. Civil Code, 2019, n° 17. ♦ W. DROSS, *Art. 2258 à 2271 - Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Définitions et conditions*, JCI. Civil Code, 2018, n° 39.

<sup>263</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 17. ♦ B. GRIMONPREZ, v° *Prescription acquisitive*, Rép. civ. Dalloz, 2018, n° 41.

<sup>264</sup> B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 41.

**567. — Observation.** — L'article 2262 du Code civil dispose que « Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription. »<sup>265</sup>

**568. — Compétence des tribunaux.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 19 juin 1973, précise que « les juges du fond sont souverains pour dire si la possession a un caractère équivoque ou exclusif. »<sup>266</sup>

**569. — La possession non équivoque d'un volume.** — Suivant ces observations, il s'établit que la possession non équivoque d'un volume peut se définir comme le fait de le posséder par des actes qui révèlent sans ambiguïté une intention de se comporter en propriétaire et cela dans des circonstances qui ne sont pas de nature à faire douter de cette qualité.

**570. — En pratique.** — Le volume est un espace<sup>267</sup>, plus précisément un espace délimité. En pratique, la possession non équivoque du volume est caractérisée lorsque le possesseur s'y introduit ou y introduit de la matière, s'y maintient ou y maintient de la matière, en extrait ou en exclut de la matière, soit par lui-même, soit par un autre qui agit en notre nom, avec la volonté d'en être le maître, sans ambiguïté sur son intention de se comporter en propriétaire et sans circonstances de nature à faire douter de cette qualité.

Après la possession non équivoque, *quid* de la possession à titre de propriétaire ?

---

<sup>265</sup> L'article 2262 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>266</sup> V. la note n° 14 de la *Jurisprudence* sous l'article 2261 du Code civil. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 19 juin 1973 : *Bull. civ. III*, n° 426.

<sup>267</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

## VI. La possession à titre de propriétaire

SOMMAIRE : Règle générale. — La possession à titre de propriétaire (définition). — Une présomption simple. — Observation. — La possession à titre de propriétaire d'un volume. — En pratique.

**571. — Règle générale.** — Pour pouvoir prescrire un volume, il faut en sixième et dernier lieu une possession à titre de propriétaire de celui-ci. Cette condition se fonde sur l'article 2261 du Code civil<sup>268</sup>.

Qu'entend-on par possession à titre de propriétaire ?

**572. — La possession à titre de propriétaire (définition).** — Selon la doctrine, la possession à titre de propriétaire se définit comme le fait de posséder avec « l'intention de traiter comme *sienne* la chose qui doit former l'objet de la possession »<sup>269</sup>.

**573. — Une présomption simple.** — L'article 2256 du Code civil dispose que « on est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre. »<sup>270</sup> Il s'agit d'une présomption simple, qui peut être combattue par la preuve contraire, et ce, par tout moyen<sup>271</sup>.

---

<sup>268</sup> L'article 2261 du Code civil dispose que « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriété. » Cet article a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>269</sup> Fr.-Ch. DE SAVIGNY, *Traité de la possession d'après les principes du droit romain*, Traduit de l'allemand par J. Beving, Bruxelles, Société belge de librairie, 1840, p. 218, §20. ♦ F.C. DE SAVIGNY, *Traité de la possession en droit romain*, Traduit de l'allemand par Ch. Faivre d'Audelage et revu par M. Valette, Paris, 1841, p. 259.

<sup>270</sup> L'article 2256 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>271</sup> W. DROSS, *Synthèse - Possession et prescription acquisitive*, JCI. Civil Code, 2017, n° 16.

**574. — Observation.** — L'article 2257 du Code civil dispose que « quand on a commencé à posséder pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre, s'il n'y a preuve du contraire. »<sup>272</sup>, et l'article 2266 du Code civil dispose que « ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire. »<sup>273</sup>

**575. — La possession à titre de propriétaire d'un volume.** — Suivant ces explications, il est permis d'établir que la possession à titre de propriétaire d'un volume peut se définir comme le fait de le posséder avec l'intention de le traiter comme sien, soit par nous-mêmes, soit par un autre qui agit en notre nom, et d'en être le maître. Il est permis de déduire des articles 2256, 2257 et 2266 du Code civil les règles suivantes :

*On est toujours présumé posséder le volume pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre*<sup>274</sup>.

*Quand on a commencé à posséder le volume pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre, s'il n'y a preuve du contraire*<sup>275</sup>.

*Ceux qui possèdent le volume pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le volume du propriétaire ne peuvent le prescrire*<sup>276</sup>.

**576. — En pratique.** — Par sa nature, le volume est un espace<sup>277</sup>. Il est un espace délimité en trois dimensions. En pratique, la possession à titre de propriétaire du

---

<sup>272</sup> L'article 2256 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>273</sup> L'article 2266 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>274</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2256 du Code civil au volume.

<sup>275</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2257 du Code civil au volume.

<sup>276</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2266 du Code civil au volume.

volume est caractérisée lorsque le possesseur s'y introduit ou y introduit de la matière, s'y maintient ou y maintient de la matière, en extrait ou en exclut de la matière, soit par lui-même, soit par un autre qui agit en notre nom, avec la volonté d'en être le maître et donc de se comporter en propriétaire exclusif et absolu.

Après les conditions, *quid* du délai de la prescription acquisitive ?

### *B. Le délai de la prescription acquisitive*

SOMMAIRE : La nature du volume. — Le délai applicable. — Fondement. — Conclusion générale.

Quel est le délai requis pour pouvoir prescrire un volume ?

**577. — La nature du volume.** — Le volume constitue un immeuble par nature<sup>277</sup>. La doctrine majoritaire en est convaincue<sup>279</sup>. La jurisprudence y consent de manière implicite<sup>280</sup>.

---

<sup>277</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>278</sup> B. GRIMONPREZ, v° *Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANA, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n° 40, 2009, 1275, n° 30.

<sup>279</sup> V. une approche différente d'une partie minoritaire de la doctrine qui estime que le volume constitue un « immeuble par anticipation » : J.-P. MARTY, *La dissociation juridique de l'immeuble, contribution à l'étude du droit de superficie*, préf. P. Hébraud, LGDJ, coll. « Droit privé », n° 152, 1979. ♦ Th. LAMARCHE, *L'accession différée : une nouvelle approche des grandes classifications*, RTD civ. 2006, p. 1, n° 21. ♦ D. TOMASIN, *Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges*, D. 1992, p. 277, I, A.



**578. — Le délai applicable.** — Par conséquent, la prescription acquisitive du volume est soumise au délai applicable en matière immobilière.

**579. — Fondement.** — L'article 2272 du Code civil dispose que « le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans. »<sup>281</sup>

**580. — Conclusion générale.** — Conformément à l'article 2272 du Code civil<sup>282</sup>, on peut considérer que :

*Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété d'un volume est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un volume en prescrit la propriété par dix ans*<sup>283</sup>.

Il s'agit de déterminer, tour à tour, ce qu'impliquent la prescription trentenaire **(I)**, et la prescription décennale **(II)** du volume.

I : Le délai trentenaire

II : Le délai décennal

## I. Le délai trentenaire

---

<sup>280</sup> V. la jurisprudence sur le « lot transitoire de copropriété » : Civ. 3<sup>e</sup>, 15 novembre 1989 : *Bull. civ. III*, n° 213 ; *R.*, p. 299 ; *D.* 1990. 216, note Capoulade et Giverdon ; *RTD civ.* 1990. 304, obs. Zenati.

<sup>281</sup> L'article 2272 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>282</sup> L'article 2272 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>283</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2272 du Code civil au volume.

SOMMAIRE : Le principe. — L'effet. — En doctrine. — L'avant-projet de réforme du droit des biens. — L'intérêt juridique. — Conditions. — En jurisprudence. — En pratique.

Quel est le délai de principe pour pouvoir prescrire un volume ?

**581. — Le principe.** — L'article 2272, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil pose le principe selon lequel « le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. »<sup>284</sup> Il s'agit du délai de droit commun<sup>285</sup>. Par déduction, il en résulte que :

*Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière d'un volume est de trente ans*<sup>286</sup>.

**582. — L'effet.** — La prescription trentenaire a pour effet l'acquisition de la propriété. Ce mode d'acquisition se fonde sur l'article 2258 du Code civil qui dispose que « 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. »<sup>287</sup>

**583. — En doctrine.** — La doctrine précise que l'usucapion permet d'acquérir, non seulement la propriété, mais également d'autres droits réels principaux<sup>288</sup>.

**584. — L'avant-projet de réforme du droit des biens.** — On note que la proposition de réforme du Livre II du Code civil, émise par l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française, dans sa version finale du 15 mai

---

<sup>284</sup> L'article 2272 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>285</sup> C. BRENNER et H. LECUYER, *La réforme de la prescription - Etude rédigée par Claude Brenner et Hervé Lécuyer*, JCP N 2009, n° 12, 1118, n° 8.

<sup>286</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2272, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil au volume.

<sup>287</sup> L'article 2258 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>288</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Construction en volumes*, 2013, n° 61.

2009, entend ramener la prescription acquisitive dans le Livre II du Code civil, au sein d'un Chapitre II qui s'intitule « De la possession et de la détention »<sup>289</sup>.

**585. — L'intérêt juridique.** — L'intérêt de permettre la possession acquisitive des volumes est double. Cette possibilité sert à garantir la sécurité juridique en matière immobilière, et à cristalliser par le temps une situation de fait<sup>290</sup>.

**586. — Conditions.** — Conformément à l'article 2261 du Code civil, la prescription trentenaire requiert une « possession utile »<sup>291</sup>, c'est-à-dire « une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. »<sup>292</sup>

**587. — En jurisprudence.** — La Cour de cassation atteste que « L'usucapion n'exige de celui qui s'en prévaut qu'une possession trentenaire présentant les conditions requises par l'art. 2229 [ancien] [même texte que art. 2261 nouveau]. »<sup>293</sup>

**588. — En pratique.** — Suivant ces observations, il est permis d'établir que la prescription acquisitive trentenaire d'un volume peut se définir comme le fait pour le possesseur de s'y introduire ou d'y introduire de la matière, de s'y maintenir ou d'y maintenir de la matière, d'en extraire ou d'en exclure de la matière, soit par lui-même, soit par un autre qui agit en notre nom, de manière continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire pendant un délai de trente ans.

---

<sup>289</sup> ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009. ♦ LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Construction en volumes*, *op. cit.*, n° 61.

<sup>290</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Construction en volumes*, *op. cit.*, n° 61.

<sup>291</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Prescription acquisitive*, 2020, n° 65.

<sup>292</sup> L'article 2261 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>293</sup> V. la note n° 5 de *Jurisprudence* sous l'article 2272 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 15 juin 1976 : *Bull. civ. III*, n° 262. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 19 mars 2009, n° 07-12.290 P : *D. 2009. Pan. 2300*, *obs. Mallet-Bricout*. ♦ *JCP 2009. 337*, n) 5, *obs. Périnet-Marquet*. ♦ *Dr. et patr. Juin 2009. 80*, *obs. Seube et Revet*. ♦ *RJPF 2009-6/46*, *obs. Casey*. ♦ *RLDC 2009/61*, n° 3481, *obs. Parance (œuvre exposée dans une galerie)*.

Après le délai trentenaire, *quid* du délai décennal ?

## II. Le délai décennal

SOMMAIRE : L'exception. — L'effet. — La notion de juste titre (définition). — En jurisprudence. — Observation. — La notion de bonne foi (définition). — Compétence des tribunaux. — Présomption. — En pratique.

Le délai pour prescrire un volume peut-il être abrégé à dix ans ?

**589. — L'exception.** — L'article 2272, alinéa 2, du Code civil dispose que « toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans. »<sup>294</sup> Or, le volume est un immeuble par nature<sup>295</sup>. Par conséquent, on peut en déduire que :

*Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un volume en prescrit la propriété par dix ans*<sup>296</sup>.

---

<sup>294</sup> L'article 2272 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>295</sup> V. en ce sens la doctrine majoritaire : B. GRIMONPREZ, *v° Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANA, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n° 40, 2009, 1275, n° 30.

Voir cependant une approche différente au sens de laquelle le volume est un « immeuble par anticipation » : J.-P. MARTY, *La dissociation juridique de l'immeuble, contribution à l'étude du droit de superficie*, préf. P. Hébraud, LGDJ, coll. « Droit privé », n° 152, 1979. ♦ Th. LAMARCHE, *L'accession différée : une nouvelle approche des grandes classifications*, RTD civ. 2006, p. 1, n° 21. ♦ D. TOMASIN, *Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges*, D. 1992, p. 277, I, A.

<sup>296</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2272 du Code civil au volume.

**590. — L’effet.** — À l’instar de la prescription trentenaire, la prescription décennale a pour effet l’acquisition de la propriété. Ce mode d’acquisition par un délai abrégé se fonde sur l’article 2258 du Code civil qui dispose que « 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. »<sup>297</sup>

Qu’est-ce que le « juste titre » ?

**591. — La notion de juste titre (définition).** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation définit le juste titre comme « celui qui, considéré en soi, serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription »<sup>298</sup>, et ce, « abstraction faite de la qualité de l’aliénateur. »<sup>299</sup> *In concreto*, ce titre suppose « un transfert de propriété consenti par celui qui n’est pas le véritable propriétaire. »<sup>300</sup>

**592. — En jurisprudence.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 31 janvier 1984, fait valoir que « même en l’absence de transcription, l’acte par lequel la partie qui invoque l’usucapion abrégée a été mise en possession du terrain constitue un juste titre dès lors que cet acte était susceptible de transférer la propriété. »<sup>301</sup>

---

<sup>297</sup> L’article 2258 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>298</sup> V. la note n° 7 de la *Jurisprudence* sous l’article 2272 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 29 février 1968 : *Bull. civ. III*, n° 83. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 13 janvier 1999, n° 96-19.735 P : *JCP 1999. I. 175*, n° 6, obs. *Périnet-Marquet*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 30 avril 2002, n° 00-17.356 P : *D. 2002. Somm. 2510*, obs. *Reboul-Maupin*. ♦ *JCP 2002. I. 176*, n° 4, obs. *Périnet-Marquet*.

<sup>299</sup> V. la note n° 7 de la *Jurisprudence* sous l’article 2272 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 15 février 1968 : *Bull. civ. III*, n° 60.

<sup>300</sup> V. la note n° 8 de la *Jurisprudence* sous l’article 2272 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 30 octobre 1972 : *Bull. civ. III*, n° 575. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 13 décembre 2000, n° 97-18.678 P : *D. 2001.2154*, note *Lipinski* ; *JCP 2001. I. 358*, n° 1, obs. *Périnet-Marquet* ; *Deffrénois 2001. 1284*, obs. *S. Piedelièvre* ; *RDI 2001.149*, obs. *Brushi*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 2001, n° 00-10.702 P : *JCP 2002.I.176*, n° 5, obs. *Périnet-Marquet* ; *RDI 2002.143*, obs. *Bergel*.

<sup>301</sup> V. la note n° 9 de la *Jurisprudence* sous l’article 2272 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 31 janvier 1984 : *D.1984.396*, note *Aubert*.

**593. — Observation.** — L'article 2273 du Code civil dispose que « le titre nul par défaut de forme ne peut servir de base à la prescription de dix ans. »<sup>302</sup>

Qu'est-ce que la « bonne foi » ?

**594. — La notion de bonne foi (définition) .** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 18 janvier 1972, considère que « la bonne foi, au regard de l'art. 2265 [ancien], consiste en la croyance de l'acquéreur, au moment de l'acquisition, de tenir la chose du véritable propriétaire. »<sup>303</sup>

**595. — Compétence des tribunaux.** — La Cour de cassation précise que « la bonne foi du possesseur est appréciée souverainement par les juges du fond. »<sup>304</sup>

**596. — Présomption.** — L'article 2274 du Code civil dispose que « la bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver. »<sup>305</sup> L'article 2275 du Code civil poursuit que « il suffit que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition. »<sup>306</sup>

**597. — En pratique.** — Suivant ces explications, il est permis d'établir que la prescription acquisitive décennale d'un volume peut se définir comme le fait pour un possesseur de bonne foi et détenteur d'un juste titre de s'y introduire ou d'y introduire de la matière, de s'y maintenir ou d'y maintenir de la matière, d'en extraire ou d'en exclure de la matière, soit par lui-même, soit par un autre qui agit en son

---

<sup>302</sup> L'article 2273 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

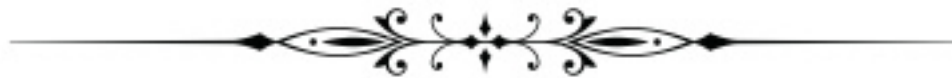
<sup>303</sup> V. la note n° 14 de la *Jurisprudence* sous l'article 2272 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 18 janvier 1972 : *Bull. civ. III*, n° 39. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 15 juin 2005, n° 03-17.478 P : : *D. 2005. 3005, note Tchotourian*. ♦ *LPA 11-14 novembre 2005, note Pierroux*.

<sup>304</sup> V. la note n° 15 de la *Jurisprudence* sous l'article 2272 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 1969 : *Bull. civ. III*, n° 271. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 18 janvier 1972 : *Bull. civ. III*, n° 14. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 31 janvier 1984 : *D. 1984. 396, note Aubert*.

<sup>305</sup> L'article 2274 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>306</sup> L'article 2275 du Code civil a été modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

nom, de manière continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire pendant un délai abrégé de dix ans.



## CONCLUSION DU CHAPITRE SECOND

SOMMAIRE : Position. — Proposition. — Le caractère appropriable du volume (définition). — La possession du volume (définition). — La prescription acquisitive du volume (définition). — Observation. — *In fine*.

**598. — Position.** — L'étude de fond apporte non seulement la preuve que le volume est une chose appropriable, mais aussi qu'il est une chose susceptible de faire l'objet d'une possession et d'une prescription acquisitive.

**599. — Proposition.** — Pour ce faire, la présente thèse de doctorat propose de consacrer, pour la première fois en droit des biens (et en droit privé de manière générale), trois modes d'appropriation du volume, que sont *l'appropriation par intrusion, l'appropriation par inclusion et l'appropriation par exclusion*.

**600. — Le caractère appropriable du volume (définition).** — L'appropriabilité du volume peut se définir de la manière suivante :

Le volume, chose immobilière par sa nature, est appropriable puisque l'on peut s'y introduire ou y introduire de la matière, s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et en extraire ou en exclure de la matière.

Ces modes d'appropriation s'appellent respectivement « appropriation par intrusion », « appropriation par inclusion », et « appropriation par exclusion ».



**601. — La possession du volume (définition).** — Puisqu'il est appropriable, le volume est une chose que l'on peut posséder. Conformément à l'article 2255 du Code civil, et suivant un mode de raisonnement par transposition, la possession d'un volume peut se définir de la manière suivante :

*La possession d'un volume est sa détention ou sa jouissance que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom*<sup>307</sup>.

**602. — La prescription acquisitive du volume (définition).** — L'étude de fond s'enchaîne par un effet boule de neige. Puisqu'il est appropriable et que l'on peut le posséder, le volume est une chose que l'on peut prescrire. Conformément à l'article 2258 du Code civil, et suivant un mode de raisonnement par transposition, la prescription acquisitive d'un volume peut se définir de la manière suivante :

*La prescription acquisitive d'un volume est un moyen de l'acquérir 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*<sup>308</sup>.

**603. — Observation.** — Ce chapitre second constitue une étape importante dans la détermination de la nature du volume. Il apporte la preuve qu'un individu peut parfaitement appréhender un espace, se l'approprier, et le faire sien. Pour y parvenir, il n'a nul besoin de ses cinq sens que sont la vue, l'ouïe, le goût, l'odorat et le toucher (*visūs*<sup>309</sup>, *audītūs*<sup>310</sup>, *gustātūs*<sup>311</sup>, *ōdōrātūs*<sup>312</sup> et *tangībīlis*<sup>313</sup>). Il lui suffit d'y pénétrer,

---

<sup>307</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2255 du Code civil au volume.

<sup>308</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2258 du Code civil au volume.

<sup>309</sup> L'expression latine *visūs* signifie « la vue » : F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *visūs*, p. 1685.

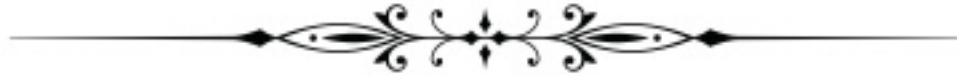
<sup>310</sup> L'expression latine *audītūs* signifie « l'ouïe » : *Ibid.*, v° *audītūs*, p. 188.

<sup>311</sup> L'expression latine *gustātūs* signifie « le goût » : *Ibid.*, v° *gustātūs*, p. 728.

<sup>312</sup> L'expression latine *ōdōrātūs* signifie « l'odorat » : *Ibid.*, v° *ōdōrātūs*, p. 1070.

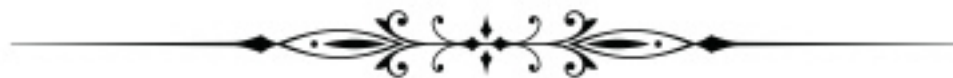
d'y introduire son corps, sa chair, et ses choses. Au final, l'appropriation n'est point *perceptuelle* (perception par les sens). Elle est *charnelle*.

**604.** — *In fine.* — Ce chapitre second est d'importance. L'étude de fond qui y est menée constitue la pierre angulaire sur laquelle se fonde la suite de la thèse de doctorat sur le volume immobilier. Il offre au volume la base théorique qui lui fait défaut, et sur laquelle il peut s'appuyer pour prétendre de manière légitime à la qualification de bien.



---

<sup>313</sup> L'expression latine *tangibilis* signifie « le toucher » : *Ibid.*, v° *tangibilis*, p. 1542.



## CONCLUSION DU TITRE PREMIER

SOMMAIRE : Problématique. — Approche. — Difficulté. — Étapes. — Définition. — Un bien. — Motifs. — Exclusion. — Qualification — Traits caractéristiques. — Un « corps altimétrique ». — Un bien immatériel. — Un bien corporel. — Un corps certain. — La matière. — Le rapport entre le volume et la matière. — L'appropriation du volume. — Portée. — La possession du volume. — La prescription acquisitive du volume. — Intérêt de la recherche. — Raisonnement. — Ordre.

Le volume est-il un bien ?

**605. — Problématique.** — Si une grande partie de la doctrine s'intéresse à la qualification d'immeuble par nature du volume, rares sont les auteurs à s'interroger sur sa qualification de bien. Or, si l'on s'en tient à l'article 516 du Code civil, le volume est nécessairement un bien avant d'être immeuble.

**606. — Approche.** — Ce Titre premier s'est donc donné pour tâche de démontrer que le volume est un bien.

**607. — Difficulté.** — La tâche, loin d'être simple, fut source de difficultés. L'étude de fond nécessita réflexion et inventivité. La difficulté majeure fut la nature singulière du volume. Il est *de facto* un espace. Comme tel, il est insaisissable. Il ne

se laisse point aisément appréhender. Or, comment saisir l'insaisissable ? Comment se l'approprier pour le faire sien ? Tels furent les obstacles à surmonter.

**608. — Étapes.** — Le Titre premier s'affine en deux étapes. Le chapitre I consiste à mettre en évidence que le volume est une chose individualisable, et le chapitre II à apporter la preuve qu'il s'agit d'une chose appropriable.

**609. — Définition.** — La recherche révèle que le volume n'est point matière. Il n'est ni construction, ni plantation, ni autre ouvrage. Il n'est point le bâti. Or, qu'est-ce que le volume en soi ?

1° *Lato sensu*, le volume définit l'espace de forme pyramidale que constitue l'ensemble du dessus et dessous du fonds de terre. Son sommet est le centre de la Terre, ses côtes traversent les limites cadastrales du fonds de terre au sol, et sa base s'étend vers l'infini.

2° *Stricto sensu*, le volume est un espace à trois dimensions que délimite le géomètre-expert en longueur, largeur et hauteur au-dessus ou en dessous du sol, au moyen de cotes altimétriques et planimétriques.

**610. — Un bien.** — À lui seul, le volume est un bien. Il n'a point besoin de matière pour exister.

**611. — Motifs.** — Le volume est un bien puisqu'il est une chose identifiable et individualisable (le volume s'identifie par *individualisation de l'espace*), une chose appropriable, et une chose commercialisable.

**612. — Exclusion.** — Le succès notoire de la division en volumes, et le recours croissant aux ensembles immobiliers complexes, suffisent à eux seuls de confirmer le caractère commercialisable du volume, qu'il est une chose susceptible de faire l'objet de commerce, et qu'il est apte à passer d'un patrimoine à un autre. Le présent Titre s'est par conséquent essentiellement concentrer sur le caractère individualisable et le caractère appropriable du volume.

**613. — Qualification.** — À quelle catégorie de bien appartient le volume ? La recherche révèle que le volume appartient à la famille des *biens immatériels* et des *biens corporels*.

**614. — Traits caractéristiques.** — Le volume est une chose comme nulle autre. Le volume n'est point matière. Il en contient. *De jure*, on devine les deux principes fondamentaux qui lui ont trait. *Primo*, le volume est un contenant. La matière, son contenu. *Secundo*, le volume est le principal. La matière, son accessoire.

**615. — Un « corps altimétrique ».** — Le volume est *de facto* une *res corporales* d'un nouveau genre. Qu'est-ce qui fait sa nouveauté ? La nouveauté du volume tient fondamentalement au fait qu'il cumule dans l'espace deux qualités *a priori* antinomiques : *l'immatérialité* et la *corporalité*. Il est un corps *sui generis*, un corps sans matière, que l'on peut appeler un « corps altimétrique ».

**616. — Un bien immatériel.** — Le volume (espace par sa nature) est un bien immatériel puisqu'il est impalpable et imperceptible.

**617. — Un bien corporel.** — Le volume (espace délimité) est un bien corporel puisqu'il dessine *eo ipso* dans l'espace une forme au contour fini et défini grâce à ses cotes altimétriques et planimétriques, et qu'il constitue *ipso facto* un corps à trois dimensions et un corps de géométrie cotée.

**618. — Un corps certain.** — En droit des biens, le volume constitue un corps certain. Il n'est ni un objet certain, ni un genre. Le volume est *de jure* un corps certain puisqu'il est une chose existante et déterminée *in ipso individuo*, et qu'il constitue *de facto* un espace individualisé, non fongible (par principe), et unique.

**619. — La matière.** — La matière (constructions, plantations et autres ouvrages) qui s'unit et s'inclut dans le volume n'en est que le contenu et l'accessoire. Cependant, le lien étroit et intime qui unit le volume à la matière est tel que, dans les faits, la matière participe à l'accroissement en substance et en valeur du volume.

*Stricto sensu*, il sied de mettre en lumière que la matière ne permet point la « matérialisation » du volume à proprement parler (le volume est un espace, et restera toujours un espace). Elle permet simplement de le rendre perceptible. Au final, si « matérialisation » il y a, c'est davantage une matérialisation de *forme* que de *fond*.

**620. — Le rapport entre le volume et la matière.** — Le volume existe avec ou sans matière. La matière périt. Le volume ne périt point. La matière se meut. Le volume ne se meut point. La matière varie. Le volume ne varie point. Il est un bien immuable.

**621. — L'appropriation du volume.** — En lui-même, le volume est appropriable. Il est une chose appropriable puisque l'on peut s'y introduire ou y introduire de la matière, s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et en extraire ou en exclure de la matière. Ces modes d'appropriation s'appellent respectivement « appropriation par intrusion », « appropriation par inclusion », « appropriation par exclusion ».

**622. — Portée.** — Puisque le volume est une chose appropriable, il est en droit privé une chose susceptible de faire l'objet d'une possession et d'une prescription acquisitive.

**623. — La possession du volume.** — Conformément à l'article 2255 du Code civil, et suivant un raisonnement par transposition, la possession d'un volume se définit comme sa détention ou sa jouissance que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom.

**624. — La prescription acquisitive du volume.** — Conformément à l'article 2258 du Code civil, et suivant un raisonnement par transposition, la prescription acquisitive d'un volume se définit comme un moyen de l'acquérir 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.

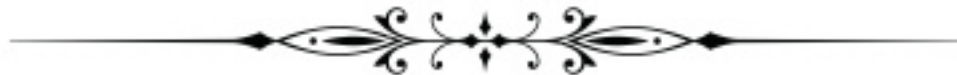
**625. — Intérêt de la recherche.** — Le présente thèse de doctorat ose une approche exhaustive. L'audace est de faire du volume un bien comme un autre. Il s'agit de

démontrer que, malgré sa nature singulière (espace), le volume est un bien que l'individu peut appréhender et faire sien, et qu'il est par déduction compatible avec les concepts fondamentaux de possession et de prescription acquisitive hérités du droit romain. Plus encore, il s'agit d'établir que le volume est un bien parfaitement susceptible de faire l'objet de vente, d'hypothèque, d'être grevé d'usufruit, de servitude, d'être donné à bail, etc. Enfin, il s'agit d'entériner l'idée que la propriété du volume est perpétuelle et qu'elle ne s'éteint point par le non usage.

**626. — Raisonement.** — *Appropriation, possession, prescription acquisitive...* La recherche s'enchaîne par un effet boule de neige. C'est l'appropriation du volume en permet la possession, et corrélativement, c'est la possession du volume en permet la prescription acquisitive.

**627. — Ordre.** — *In fine*, ce Titre premier est un passage obligé dans la poursuite de la thèse de doctorat. Le volume est *bien* avant d'être *immeuble par nature*. Ce n'est qu'après avoir prouvé l'un que l'on peut passer à l'autre.

Après avoir démontré que le volume est un bien, il convient de rechercher s'il est un immeuble.







## TITRE II / UN IMMEUBLE

SOMMAIRE : La *summa divisio* des biens. — Origine (Travaux préparatoires du Code civil). — Caractère absolu (confirmation législative). — Caractère absolu (confirmation doctrinale). — En droit positif. — Le volume et la *summa divisio* des biens. — Un meuble (non). — Un immeuble (Travaux préparatoires du Code civil). — Un immeuble (oui). — Un immeuble par nature (la preuve ?).

Le volume est-il un meuble ou un immeuble ?

**628.** — **La *summa divisio* des biens.** — L'article 516 du Code civil pose la *summa divisio* des biens. Il dispose que « tous les biens sont meubles ou immeubles »<sup>1</sup>.

**629.** — **Origine (Travaux préparatoires du Code civil).** — À l'origine, la règle apparaît à l'article 65 du 2<sup>e</sup> *Projet de Cambacérès*, relatif aux travaux préparatoires du Code civil, qui dispose que « les biens sont meubles ou immeubles. »<sup>2</sup>

**630.** — **Caractère absolu (confirmation législative).** — Le caractère absolu de la *summa divisio* des biens en meubles et immeubles est confirmé par les articles 1 et 2 du Livre II du *Projet de la Commission du Gouvernement* (Travaux préparatoires du

---

<sup>1</sup> L'article 516 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>2</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 361, v<sup>o</sup> *Rédaction comparée des divers projets*, sous l'article 516.

Code civil) qui dispose que « tous les biens sont meubles ou immeubles »<sup>3</sup>, ainsi que par l'article 1<sup>er</sup> de la *1<sup>re</sup> rédaction du projet discuté au Conseil d'État* (Travaux préparatoires du Code civil) qui reprend à l'identique la formule juridique<sup>4</sup>.

**631. — Caractère absolu (confirmation doctrinale).** — M. Treilhard, dans ses *motifs au corps législatif* (Travaux préparatoires du Code civil), atteste du caractère absolu de la règle juridique : « ces Chapitres sont précédés d'un article unique qui distingue tous les biens en meubles ou immeubles : distinction sous laquelle se rangent évidemment toutes les espèces de biens ; il est impossible d'en concevoir qui ne doivent pas être compris dans l'une de ces deux classes. »<sup>5</sup>

**632. — En droit positif.** — L'article 516 du Code civil est resté fidèle à la tradition juridique. Il dispose que « tous les biens sont meubles ou immeubles. »<sup>6</sup>

**633. — Le volume et la *summa divisio* des biens.** — Le volume n'échappe pas à la règle. Par application de la loi, il est soit meuble, soit immeuble. Il est impossible de concevoir que le volume ne puisse être compris dans l'une ou l'autre de ces deux grandes catégories de biens.

Le volume est-il un meuble ?

**634. — Un meuble (non).** — L'article 528 du Code civil dispose que « sont meubles par leur nature les biens qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre. »<sup>7</sup> Par sa nature, le volume ne répond point à la définition des meubles par nature. Pour preuve, les cotes altimétriques du géomètre-expert attestent de son immuable immobilité dans l'espace.

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, p. 361, v° *Rédaction comparée des divers projets*, sous l'article 516.

<sup>4</sup> *Ibid.*, p. 361, v° *Rédaction comparée des divers projets*, sous l'article 516.

<sup>5</sup> *Ibid.*, p. 361, v° *Rédaction comparée des divers projets*, sous l'article 516.

<sup>6</sup> L'article 516 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>7</sup> L'article 528 du Code civil a été modifié par la Loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

Le volume n'est point plus compatible avec la définition des meubles par la détermination de la loi de l'article 529 du Code civil qui dispose que « sont meubles par la détermination de la loi les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement, tant que dure la société. Sont aussi meubles par la détermination de la loi les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers. »<sup>8</sup> Il n'est point un droit.

*In fine*, le volume ne constitue ni un meuble par nature, ni un meuble par la détermination de la loi.

Le volume est-il un immeuble ?

**635. — Un immeuble (Travaux préparatoires du Code civil).** — Il est des choses qui « présentent à l'esprit le caractère d'immeubles sans qu'il soit besoin de rechercher les motifs qui leur attribuent cette qualité ; elle résulte de leur nature »<sup>9</sup> observait le tribun GOUPIL-PREFELN dans le rapport fait au Tribunat, dans la séance du 29 nivôse an XII, au nom de la section de législation, sur le titre 1<sup>er</sup>, livre I, du Code civil. À l'évidence, le volume ne fait pas partie de ces choses.

**636. — Un immeuble (oui).** — On devine que si le volume n'est point meuble, il ne peut être qu'immeuble. L'article 517 du Code civil dispose que « les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent. »<sup>10</sup> Le volume constitue-t-il un immeuble par nature ?

Par élimination, on peut en attester. Le volume n'est ni un meuble placé sur un fonds par le propriétaire de ce dernier pour le service et l'exploitation de ce fonds, ni un droit portant sur une chose immobilière.

---

<sup>8</sup> L'article 529 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>9</sup> LES DIVERS ORATEURS DU CONSEIL D'ÉTAT ET DU TRIBUNAT, *Recueil complet des discours prononcés lors de la présentation du Code civil*, t. I, Discours, Paris, Firmin Didot frères, 1850, 282, n° 520.

<sup>10</sup> L'article 517 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

La doctrine majoritaire l'atteste : le volume est immeuble par nature<sup>11</sup>. Quel en est la preuve ?

**637. — Un immeuble par nature (la preuve ?).** — Le législateur ne définit point la notion d'immeuble par nature. Jadis, Domat en donna une définition positive : « Les immeubles sont toutes les parties de la surface de la terre, de quelque manière qu'elles soient distinguées : ou en places pour des bâtimens, ou en bois, prez, terres, vignes, ou autrement, à qui que ce soit qu'elles appartiennent. »<sup>12</sup>

En droit positif, les articles 518 et suivant du Code civil se contentent de fournir une énumération du contenu de la catégorie. Les immeubles par nature sont « les fonds de terre et les bâtiments »<sup>13</sup>, « les moulins à vent ou à eaux, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment »<sup>14</sup>, « les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore recueillis »<sup>15</sup>, ou encore « les coupes ordinaires des bois ou de futaies »<sup>16</sup> non encore abattus. Le volume ne figure point dans la liste susvisée. Or, c'est bien la qualification d'immeuble par nature qui sied le mieux au volume. L'objectif de la présente étude est d'en apporter la preuve.

La méthode d'analyse choisie est la méthode exégétique.

Au premier abord, le volume apparaît comme un immeuble contre-nature. Il ne se conforme point à la conception classique de la notion d'immeuble par nature

---

<sup>11</sup> B. GRIMONPREZ, v° *Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANA, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n° 40, 2009, 1275, n° 30.

<sup>12</sup> J. DOMAT, *Les Loix civiles dans leur ordre naturel*, t. I, Paris, Jean Baptiste Coignard, 1694 1689, p. 55.

<sup>13</sup> V. l'article 518 du Code civil qui a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>14</sup> V. l'article 519 du Code civil qui a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>15</sup> V. l'article 520 du Code civil qui a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>16</sup> V. l'article 521 du Code civil qui a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

**(Chapitre I)**. Cependant, si l'on s'autorise à étendre la notion d'immeuble par nature au-delà de la matérialité, on constate que le volume constitue, malgré sa singularité, un immeuble par nature **(Chapitre II)**.

Chapitre I : Immeuble contre-nature

Chapitre II : Immeuble par nature



## CHAPITRE I / IMMEUBLE CONTRE-NATURE

SOMMAIRE : Les traits caractéristiques du volume. — La qualification d'immeuble par nature. — L'analyse critique.

Le volume est-il un immeuble par nature ?

**638. — Les traits caractéristiques du volume.** — Le volume est un bien *sui generis*. Il constitue, par sa nature, un espace (délimité et individualisé au moyen de cotes altimétriques). Ce bien immobilier, d'un nouveau genre, ne trouve point d'écho en droit romain, en droit féodal, ou en droit positif. *De facto*, il n'est ni un objet matériel, ni un droit. Le volume ne correspond point à la conception classique de la notion d'immeuble par nature, héritée du droit romain, et fondée sur la physique de la matière. Il lui manque un élément traditionnel et fondamental : la *corporalité* (au sens romain du terme<sup>1</sup>).

**639. — La qualification d'immeuble par nature.** — Pourtant, la doctrine majoritaire et l'avant-projet de réforme du droit des biens de l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française sont affirmatifs : le volume est un immeuble par nature<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Au sens romain du terme, la *corporalité* est synonyme de *matérialité*.

<sup>2</sup> B. GRIMONPREZ, *v° Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER,

**640. — L'analyse critique.** — Comment l'expliquer ? Le volume n'est point fait de matières (pierres, rochers, briques, minéraux, etc.), *a contrario* du fonds de terre et du bâtiment. Le volume n'est ni compatible avec l'analyse descriptive (**Section 1**), ni compatible avec l'analyse conceptuelle (**Section 2**) des immeubles par nature. S'il s'avère être une chose immobilière par sa nature, le volume apparaît comme un immeuble contre-nature.

Section 1 : L'incompatibilité du volume avec l'analyse descriptive de l'immeuble par nature

Section 2 : L'incompatibilité du volume avec l'analyse conceptuelle de l'immeuble par nature

## SECTION 1. L'INCOMPATIBILITE DU VOLUME AVEC L'ANALYSE DESCRIPTIVE DE L'IMMEUBLE PAR NATURE

SOMMAIRE : Définition. — Position.

---

*Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANA, Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n° 40, 2009, 1275, n° 30. ♦ L'article 527 de l'Avant-projet de réforme du droit des biens dispose que « 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 ». : ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens, version finale du 15 mai 2009.*

---



Le volume est-il compatible avec l'analyse descriptive de l'immeuble par nature ?

Qu'entend-on par *analyse descriptive* ?

**641. — Définition.** — L'analyse descriptive se réfère à l'approche classique (matérialiste) de la *summa divisio* des biens. Elle consiste à décrire l'immeuble par nature dans les faits réels, en se fondant sur la *physique* au sens classique du terme (*physique de la matière*).

**642. — Position.** — *De facto*, on s'aperçoit que le volume ne correspond point à la description physique (classique) que l'on a de l'immeuble par nature. Il ne correspond ni à la description romaine et féodale de l'immeuble par nature (§1), ni à la description qu'en donne le droit positif (§2).

§1 : L'inadaptation du volume à la description du droit romain et du droit féodal

§2 : L'inadaptation du volume à la description du droit positif

## §1. L'INADAPTATION DU VOLUME A LA DESCRIPTION DU DROIT ROMAIN ET DU DROIT FEODAL

Le volume correspond-il à la description romaine et féodale de l'immeuble par nature ?

Le droit romain (A) et le droit féodal (B) ont chacun une description propre et distincte de l'immeuble par nature. Le volume, bien *sui generis* (espace délimité et individualisé par cotes altimétriques), n'est compatible avec aucune des deux descriptions susvisées.

A : La description romaine de l'immeuble par nature

B : La description féodale de l'immeuble par nature

### *A. La description romaine de l'immeuble par nature*

SOMMAIRE : La classification des choses (*lato sensu*). — La distinction des choses en meubles et immeubles (caractère secondaire). — Les distinctions principales. — Les distinctions secondaires. — La notion d'immeuble par nature (absence de définition).

Le volume correspond-il à la description romaine de l'immeuble par nature ?

**643. — La classification des choses (*lato sensu*).** — Les romains opèrent une classification des *choses* (au sens large du terme), sans se limiter aux seuls *biens* (tout en admettant que toute chose n'est point un bien)<sup>3</sup>. Le Titre VIII du Livre I du Digeste de Justinien s'intitule en ce sens « De la division des choses et de leur qualité » : *De divisione rerum et qualitate*<sup>4</sup>.

**644. — La distinction des choses en meubles et immeubles (caractère secondaire).** — Pour le droit romain, la distinction des choses en meubles et immeubles (*res mobiles seu moventes et res soli seu immobiles*) n'est qu'une division secondaire<sup>5</sup>, et non une division de principe<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> A. VAUGEOIS, *De la distinction des biens en droit romain et en droit français*, Caen, E. Poisson, 1860, p. 10, n° 9.

<sup>4</sup> M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, Metz et Paris, 1803.

<sup>5</sup> A. VAUGEOIS, *De la distinction des biens en droit romain et en droit français*, *op. cit.*, p. 16, n°s 18 et 19.

<sup>6</sup> *Ibid.*, p. 10, n° 10.

**645. — Les distinctions principales.** — Les divisions principales des choses à Rome sont :

- 1° la distinction des *res in nostro patrimonio* et *res extra nostrum patrimonium*<sup>7</sup>,
- 2° la distinction des *res divini juris* et *res humani juris*<sup>8</sup>,
- 3° la distinction des choses *corporelles* et *incorporelles*<sup>9</sup>,
- 4° la distinction des *res Mancipi* et *res nec Mancipi*<sup>10</sup>.

**646. — Les distinctions secondaires.** — Les divisions secondaires des choses sont :

- 1° la distinction des choses *in commercio* et *extra commercium*<sup>11</sup>,
- 2° la distinction du *sol romain*, *sol italique* et *sol provincial*<sup>12</sup>,
- 3° la distinction des choses *divisibles* et *indivisibles*<sup>13</sup>,
- 4° la distinction des choses *principales* et *accessoires*<sup>14</sup>,
- 5° la distinction des choses qui s'apprécient ou non *pondere, numero, mesura*<sup>15</sup>,
- 6° la distinction des choses *qui se consomment ou non par le premier usage*<sup>16</sup>,
- 7° la distinction des choses *in genere* et *in specie*<sup>17</sup>,
- 8° la distinction des choses *particulières* et *universalités*<sup>18</sup>.

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, p. 11, n° 11. ♦ Les *res extra nostrum patrimonium* comprend 1° les choses *communes*, 2° les choses *publiques*, 3° les choses *universitatis* et 4° les choses *nullius*. Les choses *nullius* comprend notamment les choses *derelictæ*. Les *res in nostro patrimonio* sont les *res singulorum* (*res privatæ*).

<sup>8</sup> *Ibid.*, p. 11, n° 12. ♦ Les *res divini juris* comprend 1° les *res sacræ*, 2° les *res religiosæ* et 3° les *res sanctæ*. Les *res humani juris* comprend 1° les choses *publiques* et 2° les choses *privés*.

<sup>9</sup> *Ibid.*, p. 13, n° 13.

<sup>10</sup> *Ibid.*, p. 13, n° 14.

<sup>11</sup> *Ibid.*, p. 16, n° 20.

<sup>12</sup> *Ibid.*, p. 17, n° 21.

<sup>13</sup> *Ibid.*, p. 17, n° 22.

<sup>14</sup> *Ibid.*, p. 18, n° 23.

<sup>15</sup> *Ibid.*, p. 18, n° 26.

<sup>16</sup> *Ibid.*, p. 18, n° 26.

<sup>17</sup> *Ibid.*, p. 18, n° 26.

<sup>18</sup> *Ibid.*, p. 19, n° 27.

**647. — La notion d'immeuble par nature (absence de définition).** — Le droit romain ne donne aucune définition des choses immobilières, notamment de l'immeuble par nature. La notion d'immeuble n'apparaît dans les textes romains que de manière éparse. Elle ne fait l'objet d'aucune indication méthodique et dogmatique dans le Digeste ou Pandectes de Justinien.

Il n'empêche qu'une analyse descriptive des textes du droit romain permet de mettre en exergue que l'immeuble par nature constitue à Rome un objet matériel (I), que les juristes romains qualifient de *res corporales* (II).

I : Un objet matériel

II : Une *res corporales* (Digeste de Justinien)

## I. Un objet matériel

SOMMAIRE : Règle générale. — Une nature matérielle. — La définition du *possesseur d'immeubles* (confirmation). — La notion de superficie (confirmation). — L'analyse comparative au volume.

**648. — Règle générale.** — En droit romain, l'immeuble est un objet matériel<sup>19</sup>.

*Quid* du volume ? Est-il un objet matériel ?

**649. — Une nature matérielle.** — À Rome, la notion d'immeuble par nature est intimement liée à la notion de matérialité. Le digeste de Justinien en atteste : les diverses expressions (*res soli*<sup>20</sup>, *res immobiles*<sup>21</sup>, *fundus*<sup>22</sup>, *prædium*<sup>23</sup> ou encore *res*

---

<sup>19</sup> Ch. MAYNZ, *Cours de droit romain*, t. I, Bruxelles, Bruylant-Christophe et Cie, 1876, p. 441, §27.

<sup>20</sup> L'expression latine *soli* désigne le « sol » : M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, Metz et Paris, 1803, p. 81, n° 6, *Marcianus lib.*

*solis seu immobiles*<sup>24</sup>) qui y sont utilisées pour désigner l'immeuble *lato sensu*, et l'immeuble par nature *stricto sensu*, décrivent tous des objets faits de matières<sup>25</sup>. D'ailleurs, en droit romain, la qualification d'immeuble n'est point accordée aux droits (contrairement au droit positif qui consacre la notion d'immeuble par l'objet auquel il s'applique<sup>26</sup>).

**650. — La définition du possesseur d'immeubles (confirmation).** — Macer, *au liv. 1. des Appellations* (Digeste ou Pandectes de Justinien), atteste du caractère matériel des immeubles lorsqu'il définit le *possesseur d'immeubles* comme : « celui qui possède à la campagne ou à la ville un bien en terres, ou pour le tout, ou pour une partie. On regarde aussi comme tel, celui qui possède une terre emphytéotique ou sujette à une redevance, et celui qui a la nue propriété ; mais non pas celui qui n'a que l'usufruit, suivant l'avis d'Ulpien » : *Possessor autem is accipiendus est, qui ni agro, vel civitate rem soli possidet : aut exasse, aut pro parte. Sed et qui vectigalem, id est, emphyteuticum agrum possidet, possessor intelligitur. Item, qui solam proprietatem habet, possessor intelligendus est. Eum verò, qui tantum usumfructum habet, possessorem non esse Ulpianus scripsit*<sup>27</sup>.

---

3. *Institutionum*. ♦ M. ORTOLAN, *Explication historique des Instituts de l'Empereur Justinien*, t. I, 5e éd., Paris, Videcoq fils aîné, 1851, p. 53. ♦ Ch. MAYNZ, *Cours de droit romain*, t. I, *op. cit.*, p. 441, §27.

<sup>21</sup> A. VAUGEOIS, *De la distinction des biens en droit romain et en droit français*, Caen, E. Poisson, 1860, p. 87, n° 105.

<sup>22</sup> L'expression latine *fundus* désigne le « fonds » : M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, *op. cit.*, p. 150, n° 15, §3, *Macer lib. 1. de Appellationibus*. ♦ Ch. MAYNZ, *Cours de droit romain*, t. I, *op. cit.*, p. 442, §27.

<sup>23</sup> L'expression latine *praedium* désigne lui aussi le « fonds » : M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, *op. cit.*, p. 502, n° 57, *Papinianus lib. 7. Responsorum*. ♦ Ch. MAYNZ, *Cours de droit romain*, t. I, *op. cit.*, p. 442, §27.

<sup>24</sup> A. VAUGEOIS, *De la distinction des biens en droit romain et en droit français*, *op. cit.*, p. 16, n° 19.

<sup>25</sup> Ch. MAYNZ, *Cours de droit romain*, t. I, *op. cit.*, p. 441, §27.

<sup>26</sup> *Ibid.*, p. 442, §27, *OBSERVATION 1*. ♦ A. VAUGEOIS, *De la distinction des biens en droit romain et en droit français*, *op. cit.*, p. 88, n° 107.

<sup>27</sup> M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, *op. cit.*, p. 150, n° 15, 1, *Macer lib. 1. de Appellationibus*.

**651. — La notion de superficie (confirmation).** — Paul, *au liv. 21. sur l'Edit* (Digeste ou Pandectes de Justinien), confirme l'idée que l'immeuble par nature constitue en droit romain une chose matérielle lorsqu'il définit le *superficiario*, autrement dit « celui qui a la superficie du terrain d'autrui », comme « celui qui a sur le terrain d'un autre un bâtiment qui lui appartient en payant une certaine somme pour le loyer du terrain » : *qui in alieno solo superficiem ita habet, ut certam pensionem praestet*<sup>28</sup>.

**652. — L'analyse comparative au volume.** — Si l'on s'en tient au Digeste de Justinien, les immeubles par nature se réfèrent exclusivement à des objets matériels : « bâtiment »<sup>29</sup>, « maison »<sup>30</sup>, « édifice »<sup>31</sup>, « terrain »<sup>32</sup>, etc. En droit romain, il n'est nullement fait référence au volume (espace délimité en trois dimensions). Le volume n'est point un objet matériel<sup>33</sup>. De toute évidence, il ne se conforme point à la description romaine de l'immeuble par nature.

Le volume est un espace<sup>34</sup>. Il n'est point un objet matériel, au sens du droit romain.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, p. 466, n° 73, 1, *Ulpianus lib. 17. ad Edictum*, et n° 74, *Paulus lib. 21. ad Edictum*.

<sup>29</sup> « [...] celui qui a sur le terrain d'un autre un bâtiment qui lui appartient en payant une certaine somme pour le loyer du terrain » : *qui in alieno solo superficiem ita habet, ut certam pensionem praestet*. ♦ *Ibid.*, p. 466, n° 73, 1, *Ulpianus lib. 17. ad Edictum*, et n° 74, *Paulus lib. 21. ad Edictum*.

<sup>30</sup> « Les servitudes qui sont dues sur une maison se retiennent par la possession » : *servitudes quae in superficie consistunt, possessione retinentur*. ♦ *Ibid.*, p. 553, n° 20, *Paulus lib. 15. ad Sabinum*.

<sup>31</sup> « [...] les anciens ont répondu que l'édifice étant détruit, l'usufruit soit être rétabli » : *superficie sublata, restitui usumfructum, veteres responderunt*. ♦ *Ibid.*, p. 506, n° 71, *Marcellus lib. 17. Digestorum*.

<sup>32</sup> « Les accessoires survenus à un terrain par alluvion sont de même nature que le terrain lui-même » : *quod tamen per alluvionem fundo accessit, simile fit ei cui accedit*. ♦ *Ibid.*, p. 473, §7, *Ulpianus lib. 16. ad Edictum*.

<sup>33</sup> Ch. MAYNZ, *Cours de droit romain*, t. I, *op. cit.*, p. 441, §27.

<sup>34</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

Après la description romaine d'un objet matériel, *quid* de la description romaine d'une *res corporales* ?

## II. Une *res corporales* (Digeste de Justinien)

SOMMAIRE : Règle générale. — La notion de *res corporales*. — La confusion entre la notion de *corporalité* et de *matérialité*. — L'analyse critique. — La confusion entre *res corporales* et choses matérielles. — L'analyse comparative au volume. — Tentative de qualification du volume (par défaut).

**653. — Règle générale.** — En droit romain, l'immeuble par nature constitue une *res corporales*.

*Quid* du volume ? Est-il une *res corporales* ?

**654. — La notion de *res corporales*.** — Gaius énonce au liv. 2. des *Institutes* (Digeste ou Pandectes de Justinien) que : « Les choses corporelles sont celles qui tombent sous le sens, comme une terre [immeuble par excellence], un homme, un habit, l'argent, l'or, et une infinité d'autres choses » : *corporales hæ sunt, quæ tangi possunt, veluti fundus, homo, vesti, aurum, argentum, et denique aliæ res innumerabiles*<sup>35</sup>.

**655. — L'identité entre la notion de *corporalité* et de *matérialité*.** — La liste des *res corporales* susvisée est révélatrice du lien étroit qui unit la notion de *corporalité* à la notion *matérialité*. Tous désignent essentiellement des choses faites de matières (terre, habit, argent, or, etc.).

---

<sup>35</sup> M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, Metz et Paris, 1803, p. 79, n° 1 *Gaius lib. 2. Institutionum*, §1.

**656. — L'analyse critique.** — Cette identité apparente est forte de conséquence juridique. Au sens du droit romain, la *corporalité* et la *matérialité* se confondent. *Tout corps est matière, et vice versa, toute matière est corps*. L'effet juridique notable en est que la chose corporelle et la chose matérielle désignent toutes deux des objets perceptibles par nos sens, à savoir la vue, l'ouïe, le goût, l'odorat et le toucher (*visūs*<sup>36</sup>, *audītūs*<sup>37</sup>, *gustātūs*<sup>38</sup>, *ōdōrātūs*<sup>39</sup> et *tangībīlis*<sup>40</sup>).

Par extension, si l'immeuble par nature constitue une *res corporales*, il ne peut désigner qu'une chose matérielle.

**657. — L'analyse comparative au volume.** — Par sa nature, le volume n'est point une chose matérielle. Il est un espace<sup>41</sup>, autrement dit, une chose immatérielle par essence (espace délimité et individualisé en trois dimensions au moyen de cotes altimétriques). Il en résulte que le volume ne répond point à la définition des *res corporales* de Gaius, et donc à la description romaine de l'immeuble par nature.

**658. — Tentative de qualification du volume (par défaut).** — Si l'on s'en tient au Digeste de Justinien, le volume pourrait constituer, au mieux, qu'une *res incorporales*. Gaius, au liv. 2. des *Institutes* (Digeste ou Pandectes de Justinien) définit les *res incorporales* comme « celles qui ne tombent point sous les sens, comme sont celles qui consistent dans un droit : par exemple, la succession, l'usufruit, les obligations de quelque manière qu'elles soient contractées » :

---

<sup>36</sup> L'expression latine *visūs* signifie « la vue » : F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *visūs*, p. 1685.

<sup>37</sup> L'expression latine *audītūs* signifie « l'ouïe » : *Ibid.*, v° *audītūs*, p. 188.

<sup>38</sup> L'expression latine *gustātūs* signifie « le goût » : *Ibid.*, v° *gustātūs*, p. 728.

<sup>39</sup> L'expression latine *ōdōrātūs* signifie « l'odorat » : *Ibid.*, v° *ōdōrātūs*, p. 1070.

<sup>40</sup> L'expression latine *tangībīlis* signifie « le toucher » : *Ibid.*, v° *tangībīlis*, p. 1542.

<sup>41</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.



*incorporales sunt, quæ tangi non possunt : qualia sunt ea, quæ in jure consistunt : sicut hereditas, ususfructus, obligationes quoquomodo contractæ*<sup>42</sup>.

Le volume est un espace<sup>43</sup>. Il n'est point une *res corporales*, au sens romain du terme.

En définitive, le volume n'est point compatible avec la descriptive romaine des immeubles par nature. Pour cause, il ne constitue ni un objet matériel<sup>44</sup>, ni une *res corporales* (au sens romain du terme).

Après la description romaine de l'immeuble par nature, *quid* de la description féodale ?

## *B. La description féodale de l'immeuble par nature*

Le volume correspond-il à la description féodale de l'immeuble par nature ?

À l'époque médiévale, l'immeuble par nature est un concept plus qu'un objet matériel. Si en droit romain, la propriété foncière et la matière se confondent, il en est toute du droit coutumier<sup>45</sup>. En droit féodal, l'immeuble par nature désigne toute *utilité*

---

<sup>42</sup> M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, *op. cit.*, p. 79, n° 1 *Gaius lib. 2. Institutionum*, §1.

<sup>43</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.* ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, *op. cit.*

<sup>44</sup> Ch. MAYNZ, *Cours de droit romain*, t. I, Bruxelles, Bruylant-Christophe et Cie, 1876, p. 441, §27.

<sup>45</sup> A.-M. PATAULT, *Regard historique sur l'évolution du droit des biens. Histoire de l'immeuble corporel*, in *L'évolution contemporaine du droit des biens*, 3e journée R. Savatier, Poitiers, 1990, p. 5, §1 et s.

qui a un ancrage quelque qu'il soit (matériel ou abstrait) dans la terre<sup>46</sup> (I). D'ailleurs, le droit féodal n'utilise point l'expression *immeuble* pour désigner l'immeuble par nature, mais celle *d'héritage* (terme au sens plus large)<sup>47</sup> (II).

I : Une utilité

II : Un héritage

## I. Une utilité

SOMMAIRE : Règle générale. — Une conception de l'immeuble par nature propre au droit féodal. — La nature juridique de l'immeuble par nature. — L'analyse descriptive de la conception féodale. — L'analyse comparative au volume.

**659. — Règle générale.** — À l'époque médiévale, l'immeuble par nature ne désigne point un objet matériel, mais toute *utilité* que confère la terre<sup>48</sup>.

*Quid* du volume ? Est-il une utilité ?

**660. — Une conception de l'immeuble par nature propre au droit féodal.** — Selon le droit féodal, « Toute utilité qui a un ancrage matériel, ou même abstrait, dans la terre, est considérée comme un immeuble par nature »<sup>49</sup>. Pour exemple, la propriété d'un champ, la propriété du droit de passage sur ce champ, la perception d'un péage,

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, p. 5, §6, et p. 6, §7.

<sup>47</sup> *Ibid.*, p. 5, §6, et p. 6, §7.

<sup>48</sup> A.-M. PATAULT, *Regard historique sur l'évolution du droit des biens. Histoire de l'immeuble corporel*, in *L'évolution contemporaine du droit des biens*, 3e journée R. Savatier, Poitiers, 1990, p. 5, §6, et p. 6, §7.

<sup>49</sup> *Ibid.*, p. 5, §5.

la coupe du regain, sont tous faits de la même étoffe juridique. Leurs titulaires sont autant des propriétaires fonciers.

**661. — La nature juridique de l'immeuble par nature.** — Pour le droit coutumier, l'immeuble par nature est donc une chose immatérielle... un droit<sup>50</sup>. Il constitue un *objet juridique* (une utilité), et non à un *objet matériel*. *De lege lata*, l'immeuble par nature de l'époque médiévale constitue une *res incorporales*<sup>51</sup>, puisqu'il désigne toute emprise qui porte sur la terre, sans jamais se confondre avec la terre.

**662. — L'analyse comparative au volume.** — La notion de volume n'est point incompatible avec la conception féodale de l'immeuble par nature. Certes, le volume constitue un bien immatériel (un espace délimité et individualisé en trois dimensions par des cotes altimétriques). Toutefois, il n'est point un droit. Pour preuve, le volume n'est point une simple *chose de l'esprit*. Il est une *chose du Monde*. Il a une existence réelle en dehors de la sphère juridique et des rapports entre individus (existence que confirme et entérine le géomètre-expert). *In concreto*, l'homme peut s'y introduire, s'y maintenir, et en sortir. Le volume a une *existence de fait*.

Le volume n'est point une utilité, au sens du droit féodal.

Le volume est plus qu'une simple utilité portant sur la terre. Il est un bien à part entière, distinct du sol (que l'homme peut s'approprier et faire sien).

Après la notion d'utilité, *quid* de la notion d'héritage ?

## II. Un héritage

---

<sup>50</sup> *Ibid.*, p. 5, §6, et p. 6, §7.

<sup>51</sup> *Ibid.*, p. 5, §6.

SOMMAIRE : Règle générale. — La notion *d'héritage*. — L'origine de la notion. — L'intérêt de la notion. — La distinction entre l'approche romaine et l'approche féodale. — L'analyse critique de l'approche féodale. — L'analyse comparative au volume.

**663. — Règle générale.** — En droit féodal, l'immeuble par nature est désigné par le terme *d'héritage* (terme ayant une portée plus vaste que celui *d'immeuble*<sup>52</sup>).

*Quid* du volume ? Correspond-il à la notion d'héritage ?

**664. — La notion *d'héritage*.** — La doctrine explique qu'à l'époque médiévale « on ne parle pas [...] d'immeuble, ce terme est d'origine romaine, mais d'héritage, notion qui renvoie à bien d'autres références que la corporéité. »<sup>53</sup> Par exemple, le droit coutumier de la Province de Normandie utilise l'expression *d'héritage* dans les dispositions suivantes : 1° « Si un héritage, tenant nature de propre, a été donné en rente foncière, la rente est réputée propre »<sup>54</sup>, et 2° « Le plan et les bâtimens construits sur un héritage propre, suivent la nature du fond, par accession au fond. »<sup>55</sup>

**665. — L'origine de la notion.** — Le choix de la notion *d'héritage* s'explique par le fait qu'à l'époque médiévale, les juristes sont profondément chrétiens. Ceux-ci considèrent que « Dieu seul est propriétaire de la matière dont il délègue l'usage aux hommes. L'usage seulement. »<sup>56</sup> Il en résulte que l'individu ne peut jouir que des

---

<sup>52</sup> A.-M. PATAULT, *Regard historique sur l'évolution du droit des biens. Histoire de l'immeuble corporel*, in L'évolution contemporaine du droit des biens, 3e journée R. Savatier, Poitiers, 1990, p. 5, §6, et p. 6, §7.

<sup>53</sup> *Ibid.*, p. 5, §5.

<sup>54</sup> Ch. ROUTIER, *Principes généraux du droit civil et coutumier de la province de Normandie*, Rouen, Chez Pierre Le Boucher, libraire, sous la Galerie du Palais, 1742, p. 48, n° XVI.

<sup>55</sup> *Ibid.*, p. 49, n° XVII.

<sup>56</sup> A.-M. PATAULT, *Regard historique sur l'évolution du droit des biens. Histoire de l'immeuble corporel*, in L'évolution contemporaine du droit des biens, 3e journée R. Savatier, *op. cit.*, p. 6, §2.

*utilités* de la terre (sans être maître de la terre). D'ailleurs, le propriétaire foncier ne dispose point à l'époque de *l'abusus*<sup>57</sup>.

**666. — L'intérêt de la notion.** — La notion *d'héritage* présente l'avantage d'étendre le domaine de la notion d'immeuble par nature à des choses immatérielles. Elle fait fi de la contrainte romaine de matérialité.

**667. — La distinction entre l'approche romaine et l'approche féodale.** — Si le droit romain consacre la *propriété matière* (domination de l'homme sur la matière)<sup>58</sup>, le droit féodal prône une *propriété jouissance d'utilité* (maîtrise exclusive des utilités que confère la terre)<sup>59</sup>. Ainsi, le droit romain et le droit féodal constituent deux cultures juridiques différentes, voire radicalement opposées.

**668. — L'analyse critique de l'approche féodale.** — L'approche féodale de la propriété foncière, et sa description de l'immeuble par nature, présente un désavantage majeur (qui fut la cause de son déclin). Elle donne naissance à un phénomène chaotique de multiplication de propriétés foncières distinctes sur une même terre<sup>60</sup>, qui est source d'insécurité juridique. C'est précisément ce désordre juridique qu'a fui le législateur du Code civil de 1804 et que redoute encore aujourd'hui la doctrine.

**669. — L'analyse comparative au volume.** — La notion de volume ne s'inscrit pas dans une vision chrétienne et spiritualiste du monde, dans laquelle Dieu est seul maître de la terre (vision féodale). Elle prend naissance au cours du XX<sup>e</sup> siècle, où prédomine une vision dominatrice de l'homme sur les choses et le monde qui l'entoure (vision romaine). D'ailleurs, on peut considérer que le volume franchit une étape dans l'histoire juridique de l'appropriation de l'homme du monde et des

---

<sup>57</sup> *Ibid.*, p. 6, §6.

<sup>58</sup> *Ibid.*, p. 5, §3.

<sup>59</sup> *Ibid.*, p. 5, §3.

<sup>60</sup> *Ibid.*, p. 5, §6.

richesses qui l'entourent. L'homme ne se contente plus de s'approprier la matière... Il fait sien l'espace.

En résumé, le volume n'a point besoin de la notion d'héritage pour exister sur la scène juridique. La notion de bien et celle d'immeuble par nature lui siéent à merveille (si l'on convient d'en étendre le domaine et la portée à la troisième dimension d'Euclide).

Le volume n'emporte point la qualification d'héritage, au sens féodal du terme.

En guise de conclusion, le volume n'est point compatible avec la description féodale de l'immeuble par nature.

Après le droit romain et le droit féodal, *quid* du droit positif ?

## §2. L'INADAPTATION DU VOLUME A LA DESCRIPTION DU DROIT POSITIF

Le volume correspond-il à la description du droit positif de l'immeuble par nature ?

Le volume, bien *sui generis* (espace individualisé en trois dimensions), ne se conforme point à l'analyse descriptive de l'immeuble par nature du droit positif, qu'il s'agisse de la description qu'en fait le législateur (**A**), ou de la description qu'en donne la jurisprudence et la doctrine (**B**).

- A : La description législative de l'immeuble par nature  
B : La description jurisprudentielle et doctrinale de l'immeuble par nature

### *A. La description législative de l'immeuble par nature*

Le volume correspond-il à la description législative de l'immeuble par nature ?

En 1804, l'immeuble par nature définit, dans les travaux préparatoires du Code civil, une chose sensible (I). Encore aujourd'hui, la liste qu'en donne le Code civil va dans ce sens : les immeubles par nature consacrés par le législateur désignent des choses matérielles, palpables et sensibles (fonds de terre, bâtiments, etc.) (II).

- I : Une chose sensible (Travaux préparatoires du Code civil)  
II : Une chose matérielle (fonds de terre, bâtiments, etc.)

#### I. Une chose sensible (Travaux préparatoires du Code civil)

SOMMAIRE : Règle générale. — Une chose est immeuble par son essence. — L'étymologie du mot « essence ». — L'immeuble par nature, une chose sensible. — La notion de sensibilité. — La désignation des immeubles par nature (Travaux préparatoires du Code civil). — La nature matérielle des immeubles par nature. — L'analyse comparative au volume.

**670. — Règle générale.** — Pour les rédacteurs du Code civil, la notion d'immeuble par nature désigne, par essence, une chose sensible.

*Quid* du volume ? Est-il une chose sensible ?

**671. — Une chose est immeuble par son essence.** — L'article 15 du *1<sup>er</sup> Projet de Cambacérés* (Travaux préparatoires du Code civil) dispose que « les biens, considérés relativement à leur essence, se divisent en biens meubles, biens immeubles, biens corporels et biens incorporels. »<sup>61</sup>

**672. — L'étymologie du mot « essence ».** — L'étymologie du mot « essence » vient du latin *essentia* qui signifie « essence, nature d'une chose »<sup>62</sup>, et du latin *essentiālitās* qui signifie « qualité de ce qui est essentiel »<sup>63</sup>.

**673. — L'immeuble par nature, une chose sensible.** — Treilhard, au corps législatif (exposé de motifs dans les Travaux préparatoires du Code civil), énonce que : « il est des objets immeubles par leur nature, comme les fonds de terre, les bâtiments. On ne peut se méprendre sur leur qualité ; elle est sensible ; on ne peut pas davantage méconnaître la qualité d'immeuble dans les usines qui font partie d'un bâtiment, dans les tuyaux qui y conduisent les eaux, et dans d'autres objets de la même espèce, qui s'identifient avec l'immeuble et ne font qu'un seul tout avec lui. »<sup>64</sup>

Qu'entend-on par chose sensible ?

**674. — La notion de sensibilité.** — En règle générale, la chose sensible définit une chose qui « peut être perçu[e] par les sens »<sup>65</sup> : *visūs*<sup>66</sup>, *audītūs*<sup>67</sup>, *gustātūs*<sup>68</sup>,

---

<sup>61</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 361.

<sup>62</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *essentia*, p. 603.

<sup>63</sup> *Ibid.*, v° *essentiālitās*, p. 603.

<sup>64</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, *op. cit.*, p. 363, v° (2) *Motifs*, sous l'article 516.

<sup>65</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *Perceptible*, I, A.

<sup>66</sup> L'expression latine *visūs* signifie « la vue » : F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], *op. cit.*, v° *visūs*, p. 1685.

<sup>67</sup> L'expression latine *audītūs* signifie « l'ouïe » : *Ibid.*, v° *audītūs*, p. 188.



*ōdōrātūs*<sup>69</sup> et *tangībīlis*<sup>70</sup>. Elle désigne une chose perceptible par la vue, l'ouïe, le goût, l'odorat et le toucher. L'article 18 du *1<sup>er</sup> Projet de Cambacérés* (Travaux préparatoires du Code civil) évoque précisément des choses sensibles lorsqu'il dispose que : « Les meubles et les immeubles qui peuvent être vus et touchés forment la classe des biens corporels. »<sup>71</sup>

**675. — La désignation des immeubles par nature (Travaux préparatoires du Code civil).** — Les rédacteurs du Code civil de 1804 donne une liste des immeubles par nature. L'article 399 du *2<sup>e</sup> Projet de Cambacérés* (Travaux préparatoires du Code civil) dispose que : « sont immeubles par leur nature : les fonds de terre et tout ce qui y tient, comme les édifices, les mines et minières ; les clôtures, les fruits pendants par racines ; les plantes et les arbres, tant qu'on ne les sépare point du fonds. »<sup>72</sup>

**676. — La nature matérielle des immeubles par nature.** — L'analyse descriptive de cette liste révèle que la notion de *sensibilité* est étroitement liée à celle de *matérialité*. M. Savoye-Rollin, dans l'exposé des motifs au Tribunal de Lyon (Travaux préparatoires du Code civil), en apporte la confirmation lorsqu'il énonce que : « la terre et tous les corps matériels qui y sont attachés sont évidemment immeubles. »<sup>73</sup>

**677. — L'analyse comparative au volume.** — Le volume est un bien *sui generis* (espace délimité et individualisé en trois dimensions au moyen de cotes altimétriques). Pour prétendre à la qualification d'immeuble par nature, il lui faut démontrer qu'il constitue une chose sensible, c'est-à-dire une chose perceptible par

---

<sup>68</sup> L'expression latine *gustātūs* signifie « le goût » : *Ibid.*, v° *gustātūs*, p. 728.

<sup>69</sup> L'expression latine *ōdōrātūs* signifie « l'odorat » : *Ibid.*, v° *ōdōrātūs*, p. 1070.

<sup>70</sup> L'expression latine *tangībīlis* signifie « le toucher » : *Ibid.*, v° *tangībīlis*, p. 1542.

<sup>71</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé, op. cit.*, p. 361, v° *Rédaction comparée des divers projets*, sous l'article 516.

<sup>72</sup> *Ibid.*, p. 364, v° *Rédaction comparée des divers projets*, sous l'article 518.

<sup>73</sup> *Ibid.*, p. 364, v° *Rédaction comparée des divers projets*, sous l'article 518.

les sens (la vue, le toucher, l'ouïe, l'odorat et le goût). Or, par son essence même, le volume est une chose imperceptible. *De facto*, le volume n'est point matière... il est l'espace (chose immatérielle) qui en contient.

Le volume n'est point une chose sensible, au sens aux travaux préparatoires du Code civil.

En définitive, si l'on s'en tient aux travaux préparatoires du Code civil, le volume n'est point éligible à la qualification d'immeuble par nature.

Après la chose sensible, *quid* de la chose matérielle ?

## II. Une chose matérielle (fonds de terre, bâtiments, etc.)

SOMMAIRE : Règle générale. — Une nature physique. — Les fonds de terre et les bâtiments. — L'analyse critique et la contre-critique. — Les moulins à vent ou à eau. — Les récoltes, etc. — Les tuyaux. — L'analyse comparative au volume.

**678. — Règle générale.** — En droit positif, l'immeuble par nature désigne une chose matérielle.

*Quid* du volume ? Est-il une chose matérielle ?

**679. — Une nature physique.** — L'immeuble par nature que consacre et décrit le législateur dans le Livre II du Code civil désigne essentiellement une chose de nature *physique*, au sens classique du terme (*physique de la matière*).

Or, le volume est un espace<sup>74</sup>. Il est une chose de nature *géophysique*, et non une chose de nature *physique*. Par conséquent, le volume ne répond point à la description du législateur de l'immeuble par nature en droit positif.

**680. — Les fonds de terre et les bâtiments.** — L'article 518 du Code civil dispose que « Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature. »<sup>75</sup> Tous deux se composent de pierres, de minéraux... faits de matières inorganiques et organiques. Ils désignent des choses matérielles.

**681. — L'analyse critique et la contre-critique.** — On pourrait objecter que la notion de fonds de terre fait désormais référence à une chose dématérialisée, autrement dit, une parcelle à deux dimensions qui s'appréhende sur plan suivant la longueur et largeur. Il n'empêche que, d'un point de vue purement physique (et c'est l'objet de cette étude), le fonds de terre se compose d'éléments matériels (organiques et inorganiques). On ne peut ignorer cette consistance et nature matérielle. La parcelle est simplement la *représentation* intellectuelle du fonds de terre.

**682. — Les moulins à vent ou à eau.** — L'article 519 du Code civil dispose que « les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature. »<sup>76</sup> À l'instar du fonds de terre et du bâtiment, les moulins sont faits de bétons, de sable, de pierres. Ce sont par essence des choses matérielles.

**683. — Les récoltes, etc.** — L'article 520, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore recueillis sont pareillement immeubles. »<sup>77</sup> Leur caractère matériel ne fait là aussi aucun doute.

---

<sup>74</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>75</sup> L'article 518 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>76</sup> L'article 519 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>77</sup> L'article 520 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

Les récoltes et les fruits constituent, d'un point de vue physique et scientifique, des choses faites de matières organiques. Ce sont des choses matérielles.

**684. — Les tuyaux.** — L'article 523 du Code civil dispose que « les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés. »<sup>78</sup> Leur matérialité coule de source.

**685. — L'analyse comparative au volume.** — En droit positif, le législateur ne fait point mention du volume dans le Code civil. Il ne fait point mention de l'espace comme un bien à part entière, individualisable et appréhendable de manière distincte et autonome. Il ne fait mention, dans la famille des immeubles par nature, que de choses faites exclusivement de matières.

Le volume n'est point une chose matérielle, au sens des dispositions du Code civil.

En définitive, le volume ne correspond point à la description législative des immeubles par nature.

Après la description législative, *quid* de la description de la doctrine et de la jurisprudence ?

### *B. La description jurisprudentielle et doctrinale de l'immeuble par nature*

---

<sup>78</sup> L'article 523 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

Le volume correspond-il à la description jurisprudentielle et doctrinale de l'immeuble par nature ?

Il est de principe, en jurisprudence et en doctrine, que l'immeuble par nature désigne une chose sensible et matérielle. Toutefois, ce principe connaît des exceptions. Cet attachement à la matérialité n'est point inflexible (I).

Il est apparu, au fil de ces dernières années, une tendance progressive et constante à l'élargissement de la catégorie des immeubles par nature à des choses autres que matérielles (II).

I : L'attachement à la matérialité

II : Le détachement de la matérialité

## I. L'attachement à la matérialité

Par principe, la jurisprudence et la doctrine considèrent l'immeuble par nature comme une chose faite de matière. Par exemple, la jurisprudence considère qu'il peut s'agir de fresques ou de bas-reliefs (a). La doctrine fait quant à elle mention de terrains ou édifices (entre bien d'autres choses) (b).

a : En jurisprudence (fresques, bas-reliefs, etc.)

b : En doctrine (terrains, édifices, etc.)

### *a. En jurisprudence (fresques, bas-reliefs, etc.)*

SOMMAIRE : Règle générale. — Les fresques. — Les bas-relief du bâtimens. — La chambre froide en briques, pierres et moellons. — Les poteaux électriques. — Les serres. — Les boiseries du bâtiment. — Les améliorations apportées au fonds de terre.

**686. — Règle générale.** — En droit positif, la jurisprudence fait essentiellement référence à des immeubles par nature matériels (fresques, bas-relief, chambre froide, etc.).

*Quid* du volume ? Correspond-il à cette description jurisprudentielle ?

**687. — Les fresques.** — L'assemblée plénière de la Cour de cassation considère, dans un arrêt de principe en date du 15 avril 1988, que les fresques constituent des immeubles par nature : « Dds fresques, immeubles par nature, deviennent des meubles du fait de leur arrachement des murs d'une église désaffectée. »<sup>79</sup>

**688. — Les bas-reliefs du bâtiment.** — Le Conseil d'État considère, dans un arrêt de principe en date du 24 février 1999, que des bas-reliefs du bâtiment constituent des immeubles par nature : « des bas-reliefs en marbre ont le caractère d'immeuble par nature et non d'immeuble par destination dès lors qu'ils forment avec le bâtiment auquel ils ont été, dès l'origine, intimement et spécialement incorporés un tout indivisible (en conséquence, le classement comme monument historique du château s'étend à ces bas-reliefs). »<sup>80</sup>

**689. — La chambre froide en briques, pierres et moellons.** — Le tribunal d'Angers considère, dans un arrêt de principe en date du 1<sup>er</sup> décembre 1964, qu'une chambre froide faite de briques, pierres et moellons constitue un immeuble par nature

---

<sup>79</sup> V. la note de *Jurisprudence* sous l'article 517 du Code civil (Code Dalloz) : Cass, ass. plén, 15 avril 1988, n° 85-10.262 P : R. p. 198. ♦ D. 1988. 325, concl. Cabannes, note Maury. ♦ JCP 1988. II. 21066, rapport Grégoire, note Barbiéri, cassant Montpellier, 18 avril 1984 : D. 1985. 208, note Maury, « arrêt qui avait considéré que les fresques étaient immeubles par destination selon les règles de l'art. 525 et qu'elles le demeureraient malgré leur séparation de l'immeuble principal, dès lors que cette séparation avait eu lieu contre le gré du propriétaire. »

<sup>80</sup> V. la note n° 2 sous l'article 518 du Code civil (Code Dalloz) : CE 24 février 1999, *Sté Transurba* : D. 9999. IR 110. ♦ JCP 2000. II. 10232, note Deumier. ♦ JCP 1999. I. 175, n° 1, obs. Périnet-Marquet (rejet de la requête en annulation de CAA Paris, 11 juin 1997 : RFDA 1998. 6, concl. Paitre, note Pacteau, annulant TA Versailles, 4 juillet 1996 : D.1997. 33, concl. Demouveau. ♦ V. aussi TA Versailles, 28 février 1995 : D. 1995. 462, note Demouveau.

si incorporée au sol : « Il en est ainsi d'une chambre froide construite en briques, pierres et moellons incorporés au sol. »<sup>81</sup>

**690. — Les poteaux électriques.** — La chambre civile de la Cour de cassation estime, dans un arrêt de principe en date du 4 mai 1937, que constituent des immeubles par nature les : « [...] poteaux destinés à supporter les câbles de transmissions d'énergie électrique, même s'ils ne sont pas implantés sur un socle en maçonnerie, dès lors qu'ils sont incorporés au sol, avec lequel ils adhèrent profondément. »<sup>82</sup>

**691. — Les serres.** — La chambre de commerce de la Cour de cassation considère, dans un arrêt de principe en date du 1<sup>er</sup> février 1984, que sont des immeubles par nature les : « [...] serres dont les charpentes métalliques sont fixées au moyen d'un système d'écrous de façon à permettre un démontage sans détérioration. »<sup>83</sup>

**692. — Les boiseries du bâtiment.** — La 1<sup>re</sup> chambre civile de la Cour de cassation considère, dans un arrêt de principe en date du 19 mars 1963, que « constituent des immeubles par nature des boiseries intimement et spécialement incorporées à un bâtiment, dont elles ne sauraient être séparées sans porter atteinte à son intégrité. »<sup>84</sup>

**693. — Les améliorations apportées au fonds de terre.** — La chambre de commerce de la Cour de cassation considère, dans un arrêt de principe en date du 24 mars 1981, que les améliorations matérielles faites au fonds de terre sont immeubles par nature : « les améliorations apportées à un fonds de terre par les pratiques

---

<sup>81</sup> V. la note n° 1 sous l'article 518 du Code civil (Code Dalloz) : Angers, 1<sup>er</sup> décembre 1964 : *JCP 1965. II. 14258*.

<sup>82</sup> V. la note n° 1 sous l'article 518 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 4 mai 1937 : *DH 1937. 471*.

<sup>83</sup> V. la note n° 1 sous l'article 518 du Code civil (Code Dalloz) : Com. 1<sup>er</sup> février 1984 : *Bull. civ. IV, n° 53* ; *RTD civ. 1985. 738, obs. Giverdon et Salvage-Gerest*. ♦ V. aussi Com. 9 juin 2004, n° 01-13.349 P : *D. 2004. Somm. 2405, obs. Reboul-Maupin* ; *Defrénois 2004. 1460, obs. Gelot*.

<sup>84</sup> V. la note n° 2 sous l'article 518 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 1<sup>re</sup>, 19 mars 1963 : *JCP 1963. II. 13190, note Esmein*.

culturelles, qui ne peuvent être matériellement dissociées du fonds de terre auquel elles ont profité, sont des immeubles par nature. »<sup>85</sup>

Or, le volume n'est point une chose matérielle. Il ne correspond point à la description jurisprudentielle susvisée des immeubles par nature.

Après la jurisprudence, *quid* de la doctrine ?

*b. En doctrine (terrains, édifices, etc.)*

SOMMAIRE : Règle générale. — Les terrains. — Les édifices incorporés au terrain. — Les accessoires incorporés aux édifices. — Les bâtiments. — Les végétaux et minéraux. — L'analyse comparative au volume.

**694. — Règle générale.** — Par principe, la notion d'immeuble par nature désigne en doctrine une chose matérielle (terrains, édifices, végétaux, etc.).

*Quid* du volume ? Correspond-il à cette description doctrinale ?

**695. — Les terrains.** — Pour la doctrine, c'est une évidence. Les terrains sont immeubles par nature<sup>86</sup>. La notion de terrain est une notion physique qui renvoie au sol (surface solide terrestre), au sous-sol (mètre cube de terres, pierres, cailloux, etc.), et au sursol (constructions, végétaux, récoltes, etc.)<sup>87</sup>. L'analyse de la substance du terrain confirme qu'il s'agit d'une chose matérielle.

---

<sup>85</sup> V. la note n° 3 sous l'article 518 du Code civil (Code Dalloz) : Com. 24 mars 1981 : *Bull. civ. IV*, n° 159.

<sup>86</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 163.

<sup>87</sup> *Ibid.*, n° 162.



**696. — Les édifices incorporés au terrain.** — La doctrine estime que les édifices ancrés au sol constituent des immeubles par nature<sup>88</sup>. Ces édifices désignent les bâtiments de l'article 518 du Code civil<sup>89</sup>, et les constructions et ouvrages de l'article 553 du Code civil<sup>90</sup>. D'un point de vue purement physique, ces édifices constituent des choses matérielles (faites de briques, béton, barres de fer, etc.).

**697. — Les accessoires incorporés aux édifices.** — Les meubles incorporés aux édifices comme accessoire<sup>91</sup> constituent selon la doctrine des immeubles par nature<sup>92</sup>. Il s'agit autres des balcons, gouttières, canalisations, etc.<sup>93</sup> Ces dépendances des bâtiments, constructions et autres ouvrages constituent des choses matérielles (briques, acier galvanisé, PVC<sup>94</sup>, etc.).

**698. — Les bâtiments.** — En doctrine, les bâtiments constituent des immeubles par nature. La notion de bâtiment se réfère à des choses matérielles puisqu'elle se réfère, *lato sensu* à un « grand bâtiment à plusieurs étages » ou à « un bâtiment divisé en appartements ou aménagé en bureaux »<sup>95</sup>, et *stricto sensu* à « toutes sortes de constructions, dès lors qu'elles sont attachées au sol, ainsi que les accessoires qui y sont incorporés. »<sup>96</sup>

---

<sup>88</sup> *Ibid.*, n° 170.

<sup>89</sup> L'article 518 du Code civil dispose que « Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature. » L'article 518 a été créé par la Lio 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>90</sup> L'article 553 du Code civil dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute partie du bâtiment. » L'article 518 a été créé par la Lio 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>91</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, v° b) *Les accessoires incorporés à la construction*, n° 72 et s.

<sup>92</sup> R. LIBCHABER, *op. cit.*, n° 177.

<sup>93</sup> *Ibid.*, n° 177.

<sup>94</sup> Le sigle PVC est connu sous l'appellation *polychlorure de vinyle*.

<sup>95</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 60.

<sup>96</sup> *Ibid.*, n° 60.

**699. — Les végétaux et minéraux.** — Les végétaux (incorporés au sol)<sup>97</sup> et les minéraux (qui forment la matière du sol)<sup>98</sup> constituent eux aussi des immeubles par leur nature matériels consacrés par la doctrine.

Le volume ne correspond point à cette *description de principe* des immeubles par nature faite par la doctrine. Il n'est point de nature matérielle.

Après l'attachement à la matérialité, *quid* du détachement de la matérialité ?

## II. Le détachement de la matérialité

Au cours du XX<sup>e</sup> siècle, la doctrine et la jurisprudence ont progressivement élargit le domaine de la notion d'immeuble par nature à des choses immatérielles. Ce détachement de la matérialité fait référence au lot transitoire de copropriété (en jurisprudence) **(a)**, à la dématérialisation du fonds de terre (en doctrine) **(b)**.

a : En jurisprudence (lot transitoire de copropriété)

b : En doctrine (la dématérialisation du fonds de terre)

### *a. En jurisprudence (lot transitoire de copropriété)*

SOMMAIRE : Règle générale. — La définition du lot transitoire. — La nature du lot transitoire de copropriété. — L'effet juridique par rapport au volume.

---

<sup>97</sup> *Ibid.*, n° 84.

<sup>98</sup> *Ibid.*, n° 84.

**700. — Règle générale.** — Si en principe, l'immeuble par nature désigne en jurisprudence une chose matérielle, le lot transitoire de copropriété en constitue l'exception.

Qu'est-ce que le lot transitoire ?

**701. — La définition du lot transitoire.** — Au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le lot transitoire est formé « d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante. »<sup>99</sup>

**702. — La nature du lot transitoire de copropriété.** — La 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation estime, dans un arrêt de principe en date du 15 novembre 1989, que le lot de copropriété constitue un immeuble par nature : « constitue un immeuble par nature (susceptible de saisie immobilière) le lot de copropriété composé du droit exclusif d'utiliser une surface déterminée du sol pour y édifier des constructions, ainsi que d'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes. »<sup>100</sup>

La qualification d'immeuble par nature du lot transitoire profite-t-elle au volume ?

**703. — L'effet juridique par rapport au volume.** — Le lot transitoire de copropriété constitue, sans conteste, un pas juridique majeur en faveur de la qualification du volume d'immeuble par nature. Tous deux constituent des choses immatérielles. Tous deux aspirent à la qualification d'immeuble par nature. Or, la

---

<sup>99</sup> L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 – art. 2.

<sup>100</sup> V. la note n° 4 sous l'article 518 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3e, 15 novembre 1989 : *Bull. civ. III*, n° 213. ♦ *R*, p. 299. ♦ *D*. 1990. 216, note Capoulade et Giverdon. ♦ *RTD civ.* 1990. 304, obs. Zenati.

similitude s'arrête là. Le lot transitoire et le volume *in concreto* sont de deux natures distinctes :

1° Le lot transitoire de copropriété est, par sa nature, un *droit* (un « droit exclusif », une « quote-part »). Sa qualification d'immeuble par nature trouve deux explications possibles. Toutes deux sont fondées sur l'objet sur lequel porte ce droit. Soit le lot transitoire est considéré comme une sorte *d'immeuble par nature* « *par anticipation* », dont la matérialisation imminente en superficie est garantie par convention, et dont la matérialité au sol est garantie par la quote-part de propriété sur ce sol. Soit le lot transitoire est considéré *de manière temporaire* comme un *immeuble par nature dématérialisé* portant sur un espace, dont la situation fixe est garantie par la surface déterminée au sol, en attendant sa matérialisation future en superficie.

2° Le volume est, par sa nature, une chose réelle. Il n'est ni un droit, ni une chose future. Il est une chose existante (un espace délimité et individualisé), dans laquelle l'homme peut s'introduire, se maintenir, et de laquelle il peut sortir. La matière n'est que l'accessoire du volume. Elle est son contenu. L'existence du volume est distincte et autonome de la matière qu'il contient. Le volume est un bien à part entière et distincte de la matière.

En définitive, la notion de volume s'inscrit dans une démarche plus étendue de dématérialisation que celle du lot transitoire de copropriété. Le volume n'aspire point à être une chose immatérielle de façon transitoire, mais une chose immatérielle par nature (de manière perpétuelle).

La qualification du lot transitoire d'immeuble par nature profite au volume, et ouvre sa voie à la même qualification.

Après la jurisprudence, *quid* de la doctrine ?

*b. En doctrine (la dématérialisation du fonds de terre)*

SOMMAIRE : Règle générale. — La dématérialisation du sol (parcelle). — Réserve. — La dématérialisation du dessus et dessous (espace). — Réserve. — L'analyse comparative au volume.

**704. — Règle générale.** — Si de manière générale, l'immeuble par nature désigne en doctrine une chose matérielle, le phénomène croissant de la dématérialisation de l'immeuble (fonds de terre) en est l'exception.

Ce phénomène de dématérialisation profite-t-il au volume ?

**705. — La dématérialisation du sol (parcelle).** — Depuis le XX<sup>e</sup> siècle, la doctrine adopte progressivement une approche dématérialisée du sol (fonds de terre), sous l'impulsion d'une nécessité fiscale<sup>101</sup>, de laquelle née l'expression de *parcelle*. La notion de parcelle définit le fonds de terre en deux dimensions suivant la longueur et la largeur. Il est question d'une *représentation* dématérialisée de l'immeuble sur plan par le géomètre-expert.

**706. — Réserve.** — Il n'empêche que, d'un point de vue purement physique, la consistance matérielle du fonds de terre reste la même. Il est fait de matières (cailloux, pierres, minéraux, etc.). La notion de parcelle n'est qu'une représentation abstraite, une perception intellectuelle sur plan (bidimensionnelle), du fonds de terre. Elle ne change rien à la réalité physique et matérielle de l'immeuble par nature.

**707. — La dématérialisation du dessus et dessous (espace).** — Pour la doctrine, l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 552 du Code civil, qui dispose que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous »<sup>102</sup>, se réfère non seulement au sol, aux constructions, plantations et ouvrages, mais aussi à l'espace qui y est assujéti. Pour

---

<sup>101</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213.

<sup>102</sup> L'article 552 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

instance, la doctrine estime que la notion de superficie peut désigner à la fois le bâti et l'espace qui le contient<sup>103</sup>.

**708. — Réserve.** — Il n'empêche que, nonobstant cette considération dématérialisée de la superficie, l'objet du droit de superficie et du droit de propriété qu'il confère désigne *in concreto* des choses matérielles (constructions, plantations et autres ouvrages).

**709. — L'analyse comparative au volume.** — La représentation dématérialisée du fonds de terre sur plan (bidimensionnelle), et la considération progressive de l'espace en tant qu'élément constitutif et fondamental de l'immeuble, constituent une étape décisive dans la reconnaissance du volume comme immeuble par nature. Toutefois, la notion de volume pousse le phénomène de dématérialisation de l'immeuble à son paroxysme. Il n'est plus question d'une simple *représentation* dématérialisée de l'immeuble par nature, mais de la *reconnaissance* de l'espace en tant qu'un véritable immeuble par nature dématérialisé.

L'inclination progressive de la doctrine à affranchir la notion d'immeuble par nature du principe de matérialité est certes une étape concluante, mais non aboutie. Il lui manque une dernière impulsion pour que la troisième dimension d'Euclide soit enfin reconnue comme une chose distincte et autonome, qualifiable d'immeuble par nature.

Le phénomène de la dématérialisation de l'immeuble (fonds de terre) profite au volume, et ouvra sa voie à la qualification d'immeuble par nature.

---

<sup>103</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 160.

Nonobstant ces phénomènes de détachement de la matérialité, il apparaît que le volume ne correspond point à la description classique des immeubles par nature de la doctrine majoritaire et de la jurisprudence majoritaire.

Après l'incompatibilité du volume avec l'analyse descriptive de l'immeuble par nature, *quid* de son incompatibilité avec l'analyse conceptuelle de l'immeuble par nature ?

## SECTION 2. L'INCOMPATIBILITE DU VOLUME AVEC L'ANALYSE CONCEPTUELLE DE L'IMMEUBLE PAR NATURE

SOMMAIRE : Définition. — Position.

Le volume est-il compatible avec l'analyse conceptuelle de l'immeuble par nature ?

Qu'entend-on par *analyse conceptuelle* ?

**710. — Définition.** — L'analyse conceptuelle se réfère à la conception classique de la notion d'immeuble par nature, et notamment à ses critères de qualification.

**711. — Position.** — *De jure*, on s'aperçoit que le volume ne répond point au concept traditionnel de la notion d'immeuble par nature. *Primo*, il n'est point compatible avec l'approche classique du principe de corporalité (§1). *Secundo*, il n'est point compatible avec l'approche classique du critère de fixité (§2).

§1 : L'inadaptation du volume au principe de corporalité

§2 : L'inadaptation du volume au critère de fixité

## §1. L'INADAPTATION DU VOLUME AU PRINCIPE DE CORPORALITE

Le volume répond-il au principe de corporalité de l'immeuble par nature ?

Pour qu'on lui reconnaisse la qualité d'immeuble par nature, le volume doit répondre au principe de corporalité. Il ne s'agit point d'une condition explicite de la qualification. Il ne s'agit que d'une condition implicitement consacrée en droit des biens. Héritée du droit romain, et abandonnée par le droit féodal (A), le principe de corporalité fut réintégré par le législateur de 1804 de manière implicite dans le Code civil (B).

A : Un principe hérité du droit romain, et abandonné par le droit féodal

B : Un principe restauré par le législateur de 1804

*A. Un principe hérité du droit romain, et abandonné  
par le droit féodal*

Quelle est l'origine du principe de corporalité de l'immeuble par nature ?

Par tradition, la qualification d'immeuble par nature est applicable aux choses qui remplissent la condition de corporalité. Ce principe est un héritage du droit



romain (I). Il continue à perdurer, de manière latente, en droit des biens, même s'il fut auparavant abandonné par le droit féodal (II).

I : Un héritage du droit romain

II : L'abandon par le droit féodal

## I. Un héritage du droit romain

SOMMAIRE : Règle générale. — La cause. — L'effet. — L'analyse comparative au volume.

**712. — Règle générale.** — À Rome, la propriété de l'immeuble est une « propriété corporelle »<sup>104</sup>.

*Quid* de la propriété du volume ? S'agit-il d'une propriété corporelle ?

**713. — La cause.** — Pour les romains, l'homme est maître de toute chose et du monde qui l'entoure. La conception romaine de la propriété foncière est imprégnée de ce désir et de cette volonté de « domination de la matière »<sup>105</sup>.

**714. — L'effet.** — En droit romain, « la propriété et la matière se confondent »<sup>106</sup>. Il en résulte que la notion d'immeuble par nature est prisonnière du principe de corporalité. L'immeuble par nature se réfère, par essence et par instinct, à la matière (et par extension aux *res corporales*).

---

<sup>104</sup> A.-M. PATAULT, *Regard historique sur l'évolution du droit des biens. Histoire de l'immeuble corporel*, in *L'évolution contemporaine du droit des biens*, 3e journée R. Savatier, Poitiers, 1990, p. 4, §2.

<sup>105</sup> *Ibid.*, p. 4, §3.

<sup>106</sup> *Ibid.*, p. 4, §6.

**715. — L'analyse comparative au volume.** — De toute évidence, il existe une véritable identité juridique, voire une confusion, entre les notions de corporalité et de matérialité. À Rome, *tout corps est matière, et toute matière est corps*. Par corrélation, en droit romain, *tout immeuble par nature est corps et matière*. Il est une *res corporales*. Le principe de corporalité est donc fondamentalement et intimement lié à la qualification juridique d'immeuble par nature.

Le volume (espace délimité et individualisé en trois dimensions) ne correspond point à cette conception romaine de la corporalité et, par conséquent, à la conception romaine de l'immeuble par nature.

Après l'héritage du droit romain, *quid* de l'abandon par le droit féodal ?

## II. L'abandon par le droit féodal

SOMMAIRE : Règle générale. — La cause. — L'effet. — L'analyse comparative au volume.

**716. — Règle générale.** — Contrairement au droit romain, le droit féodal ignore la « propriété corporelle »<sup>107</sup>. Il consacre la « propriété jouissance d'utilité »<sup>108</sup>.

*Quid* de la propriété du volume ? S'agit-il d'une propriété jouissance d'utilité ?

**717. — La cause.** — À l'époque médiévale, Dieu seul est maître de la Terre, et non l'homme<sup>109</sup>. Cette vision chrétienne dicte, aussi bien les rapports de l'homme au

---

<sup>107</sup> A.-M. PATAULT, *Regard historique sur l'évolution du droit des biens. Histoire de l'immeuble corporel*, in *L'évolution contemporaine du droit des biens*, 3e journée R. Savatier, Poitiers, 1990, p. 5, §5.

<sup>108</sup> *Ibid.*, p. 4, §2.

<sup>109</sup> *Ibid.*, p. 6, §2.

monde et aux choses qui l'entourent<sup>110</sup>, que les notions juridiques de propriété foncière et d'immeuble par nature.

**718. — L'effet.** — En droit féodal, la propriété de l'immeuble par nature n'est point prisonnière de la matière. Par corrélation, elle s'affranchit du principe de corporalité<sup>111</sup>. L'immeuble par nature ne désigne plus des *res corporales*, mais toute *utilité* qui porte sur la terre<sup>112</sup>.

**719. — L'analyse comparative au volume.** — À l'époque médiévale, *l'immeuble par nature n'est point un corpus, mais toute utilité sur la terre*. Il n'est point une *res corporales*, mais un droit qui a un ancrage dans la terre. Le droit féodal fait fi du principe de corporalité, qui prédomine en droit romain. L'immeuble par nature n'a plus besoin d'être corps. Il lui suffit d'être utilité.

Le volume (espace délimité et individualisé en trois dimensions) ne correspond point à cette conception féodale de la notion d'immeuble par nature. Par sa nature, le volume n'est point une simple utilité qui porte sur la terre. Il n'est point un simple droit. Le volume est un corps. Certes, il n'est point une chose corporelle (au sens romain du terme). Toutefois, il prend dans l'espace la forme d'un corps tridimensionnelle (distinct et certain) qui permet d'affirmer qu'il s'agit *de facto* d'une *res corporales sui generis*.

En définitive, le volume ne correspond point à la conception féodale de l'immeuble par nature, puisqu'il répond au principe de corporalité (même s'il s'y conforme d'une manière qui lui est propre, et non dans le sens qu'en attend le droit romain).

Après l'héritage du droit romain et l'abandon par le droit féodal, *quid* de la restauration du principe de corporalité par le législateur de 1804 ?

---

<sup>110</sup> *Ibid.*, p. 4, §3.

<sup>111</sup> *Ibid.*, p. 6, §4.

<sup>112</sup> *Ibid.*, p. 5, §5.

## *B. Un principe restauré par le législateur de 1804*

Quelle est l'origine du principe de corporalité de l'immeuble par nature ?

Le principe de corporalité, auquel répond par tradition la notion d'immeuble par nature, est présent dans le Code civil de manière subtile et sous-jacente. Hérité du droit romain et abandonné par le droit féodal, ce principe fut restauré en 1804, en filigrane du Code civil, par le législateur (I). Ce principe est, encore à ce jour, rémanent en droit positif (II).

I : Une restauration en filigrane du Code civil (Travaux préparatoires du Code civil)

II : Un principe rémanent en droit positif

### **I. Une restauration en filigrane du Code civil (Travaux préparatoires du Code civil)**

SOMMAIRE : Le principe de corporalité (Travaux préparatoires du Code civil). — La notion d'immeuble (Travaux préparatoires du Code civil). — Le principe de corporalité (caractère naturel et implicite de l'immeuble par nature). — La liste des immeubles par nature (preuve). — L'analyse comparative au volume.

Le Code civil de 1804 consacre-t-il de manière implicite le principe de corporalité de l'immeuble par nature ?

**720. — Le principe de corporalité (Travaux préparatoires du Code civil).** — L'article 15 du *1<sup>er</sup> Projet de Cambacérès* (Travaux préparatoires du Code civil)

dispose que « Les biens, considérés relativement à leur essence, se divisent en biens meubles, biens immeubles, biens corporels et biens incorporels »<sup>113</sup>.

**721. — La notion d'immeuble (Travaux préparatoires du Code civil).** — M. SAVOYE-ROLLIN, dans l'exposé des motifs au Tribunal (Travaux préparatoires du Code civil), atteste du lien étroit qui existe entre la notion d'immeuble par nature et la notion de corporalité lorsqu'il énonce que « La terre et tous les corps matériels qui y sont attachés sont évidemment immeubles »<sup>114</sup>.

**722. — Le principe de corporalité (caractère naturel et implicite de l'immeuble par nature).** — M. GOUPIL-PREFELN, dans l'exposé des motifs au Tribunal (Travaux préparatoires du Code civil), corrobore l'idée que la corporalité constitue une condition naturelle et implicite de la notion d'immeuble par nature lorsqu'il énonce que « les fonds de terre, les bâtiments, les moulins à vent et à eau fixés sur piliers, et faisant partie du bâtiment, les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore recueillis, les coupes de taillis et de futaies, mais non abattues, sont immeubles. [...] Ils présentent à l'esprit le caractère d'immeubles, sans qu'il soit besoin de rechercher les motifs qui leur attribuent cette qualité ; elle résulte de leur nature. »<sup>115</sup>

**723. — La liste des immeubles par nature (preuve).** — L'article 399 du 2<sup>e</sup> *Projet de Cambacérès* (Travaux préparatoires du Code civil) confirme l'idée que dans l'esprit des rédacteurs du Code civil, la notion d'immeuble par nature va de pair avec la condition de corporalité lorsqu'il énumère que « Sont immeubles par leur nature : les fonds de terre et tout ce qui y tient, comme les édifices, les mines et minières ; les clôtures, les fruits pendants par racines ; les plantes et les arbres »<sup>116</sup>.

---

<sup>113</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 361.

<sup>114</sup> *Ibid.*, p. 364, v<sup>o</sup> *Rédaction comparée des divers projets*, (2) Motifs, sous l'article 518.

<sup>115</sup> *Ibid.*, p. 364, v<sup>o</sup> *Rédaction comparée des divers projets*, (2) Motifs, sous l'article 518.

<sup>116</sup> *Ibid.*, p. 364, v<sup>o</sup> *Rédaction comparée des divers projets*, sous l'article 518.

**724. — L'analyse comparative au volume.** — Dans l'esprit des rédacteurs du Code civil, le principe de corporalité est une condition si inhérente à la notion d'immeuble par nature qu'il n'a pas été nécessaire d'en faire mention de manière explicite dans les dispositions du Code civil. D'ailleurs, la notion de corporalité s'entend dans le sens romain du terme, puisqu'elle est synonyme de matérialité. Pour preuve, les immeubles par nature sus-énumérés constituent tous des choses matérielles par leur essence.

Le volume (espace délimité et individualisé à trois dimensions) est une chose corporelle *sui generis* qui ne correspond point à la conception classique de corporalité que sous-entendent les rédacteurs du Code civil (Travaux préparatoires du Code civil). Il n'est point un corps fait de matière, mais un corps fait d'espace.

En définitive, le volume ne se conforme point à l'image de l'immeuble par nature de 1804.

D'ailleurs, le volume n'est point consacré dans le Code civil de 1804.

Après la restauration en filigrane du Code civil, *quid* du droit positif ?

## II. Un principe rémanent en droit positif

SOMMAIRE : Règle générale. — Fonds de terre et bâtiments. — Moulins à vent ou à eau. — Récoltes pendantes par les racines et les fruits. — Tuyaux servant de conduit d'eau. — La qualité corporelle des immeubles par nature. — L'analyse comparative au volume.

Le Code civil du droit positif consacre-t-il de manière implicite le principe de corporalité de l'immeuble par nature ?

**725. — Règle générale.** — En droit positif, le Code civil consacre exclusivement des immeubles par nature faits de matières (corporalité au sens romain du terme).

Il n'y est point fait mention du volume.

**726. — Fonds de terre et bâtiments.** — L'article 518 du Code civil dispose que « les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature. »<sup>117</sup>

**727. — Moulins à vent ou à eau.** — L'article 519 du Code civil dispose que « les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature. »<sup>118</sup>

**728. — Récoltes pendantes par les racines et les fruits.** — L'article 520, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore recueillis sont pareillement immeubles. »<sup>119</sup>

**729. — Tuyaux servant de conduit d'eau.** — L'article 523 du Code civil dispose que « les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés. »<sup>120</sup>

**730. — Le caractère corporel des immeubles par nature.** — Les immeubles par nature susvisés présentent tous à l'esprit « le caractère d'immeubles, sans qu'il soit besoin de rechercher les motifs qui leur attribuent cette qualité ; elle résulte de leur nature »<sup>121</sup>, conformément à l'esprit des travaux préparatoires du Code civil. Ce sont tous des *corpus*, des *res corporales* au sens romain du terme (choses matérielles).

---

<sup>117</sup> L'article 518 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>118</sup> L'article 519 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>119</sup> L'article 520 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>120</sup> L'article 523 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>121</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 364, v<sup>o</sup> *Rédaction comparée des divers projets*, (2) Motifs, sous l'article 518.

**731. — L'analyse comparative au volume.** — Le volume n'est point conforme à la conception romaine et actuelle (2019) de la notion de corporalité, inhérente à la notion d'immeuble par nature. *De facto*, le volume est un corps d'un nouveau genre<sup>122</sup> (un *corps sans matière*, un espace délimité en trois dimensions). Il est, par sa nature, une chose immatérielle.

D'ailleurs, le volume n'est point consacré dans le Code civil en droit positif.

En somme, la corporalité du volume ne correspond point à la conception classique de la corporalité que sous-entendent les travaux préparatoires et les dispositions du Livre II Code civil.

Après le principe de corporalité, *quid* du critère de fixité ?

## §2. L'INADAPTATION DU VOLUME AU CRITERE DE FIXITE

Le volume répond-il au critère de fixité ?

Pour emporter la qualification d'immeuble par nature, le volume doit répondre au critère de fixité. Or, le volume est un bien *sui generis* (un espace délimité et individualisé à trois dimensions) qui ne se conforme point à l'approche classique du

---

<sup>122</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, VI. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55. ♦ R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958, I, p. 8, n° 8 bis. ♦ H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011, p. 71 et s.



critère de fixité, qu'il s'agisse de l'approche romaine et féodale (**A**), ou de l'approche qu'en a Code civil (**B**).

A : L'approche romaine et féodale du critère de fixité

B : L'approche du Code civil du critère de fixité

### *A. L'approche romaine et féodale du critère de fixité*

Le volume correspond-il à l'approche romaine et à l'approche féodale du critère de fixité ?

Le droit romain et le droit féodal ont une conception distincte et propre du critère de fixité de l'immeuble par nature. Pour le droit romain, il s'agit d'un critère *physique* de fixité (**I**). Pour le droit féodal, il est question d'un critère *fictif* de fixité (**II**). Or, le volume est une chose *sui generis* qui ne se conforme ni à l'une, ni à l'autre de ces approches de la notion de fixité.

I : Un critère *physique* de fixité (droit romain)

II : Un critère *fictif* de fixité (droit féodal)

#### **I. Un critère *physique* de fixité (droit romain)**

SOMMAIRE : Règle générale. — Une approche logique et technique. — L'étymologie du mot « immobilité ». — L'étymologie du mot « fixité ». — L'immeuble, *un bien en terres*. — Les fruits pendants par les racines. — Les bâtiments. — L'analyse comparative au volume.

**732. — Règle générale.** — En droit romain, l'immeuble par nature répond, par son essence, à un critère *physique* de fixité<sup>123</sup>.

*Quid* du volume ? Répond-il à un critère *physique* de fixité ?

**733. — Une approche logique et technique.** — Les romains adoptent une approche logique et technique de la notion d'immeuble par nature et de celle de la propriété foncière<sup>124</sup>. L'immeuble y est une chose immobile et fixe par nature.

**734. — L'étymologie du mot « immobilité » .** — L'étymologie du mot « immobilité » vient du latin *immōbilitas*<sup>125</sup>, qui lui-même vient du latin *immōbilis* qui signifie « immobile, qui ne se meut pas ; inébranlable »<sup>126</sup>.

**735. — L'étymologie du mot « fixité » .** — L'étymologie du mot « fixité » vient du latin *fixē* qui signifie « d'une manière fixe, solidement »<sup>127</sup>, qui lui-même vient du latin *fixus* qui signifie « enfoncé ; fixé, fixe, arrêté »<sup>128</sup>.

En somme, les dispositions du Digeste de Justinien atteste du fait que l'immeuble désigne en droit romain une chose matérielle qui répond à un critère *physique* de fixité (physique de la matière).

**736. — L'immeuble, un bien en terres.** — Macer, *au liv. 1. des Appellations* (Digeste ou Pandectes de Justinien), en apporte la preuve lorsqu'il définit le possesseur d'immeubles comme : « celui qui possède à la campagne ou à la ville un

---

<sup>123</sup> A.-M. PATAULT, *Regard historique sur l'évolution du droit des biens. Histoire de l'immeuble corporel*, in *L'évolution contemporaine du droit des biens*, 3e journée R. Savatier, Poitiers, 1990, p. 6, §5.

<sup>124</sup> *Ibid.*, p. 4, §9.

<sup>125</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *immōbilitas*, p. 777.

<sup>126</sup> *Ibid.*, v° *immōbilis*, p. 77.

<sup>127</sup> *Ibid.*, v° *fixē*, p. 671.

<sup>128</sup> *Ibid.*, v° *fixus*, p. 671.

bien en terres, ou pour le tout, ou pour une partie. On regarde aussi comme tel, celui qui possède une terre emphytéotique ou sujette à une redevance, et celui qui a la nue propriété ; mais non pas celui qui n'a que l'usufruit, suivant l'avis d'Ulpien » : *Possessor autem is accipiendus est, qui ni agro, vel civitate rem soli possidet : aut exasse, aut pro parte. Sed et qui vectigalem, id est, emphyteuticum agrum possidet, possessor intelligitur. Item, qui solam proprietatem habet, possessor intelligendus est. Eum verò, qui tantum usumfructum habet, possessorem non esse Ulpianus scripsit*<sup>129</sup>.

**737. — Les fruits pendants par les racines.** — Gaïus, au livre 29 sur l'Édit provincial (Digeste ou Pandectes de Justinien), va lui aussi dans le sens d'un critère de fixité *physique* (physique de la matière) lorsqu'il énonce que « les fruits pendants par racines sont censés faire partie du fonds. » : *Fructus pendentes pars fundi videntur*<sup>130</sup>

**738. — Les bâtiments.** — Ulpian, au livre 17 sur l'Édit (Digeste ou Pandectes de Justinien), atteste qu'il est question d'un critère *physique* de fixité lorsqu'il énonce que « les entrepreneurs de bâtiments qui bâtissent avec leurs matériaux, les font passer à l'instant dans le domaine de ceux sur le terrain desquels ils bâtissent. » : *Redemptores qui suis eementis ædificant, statim eamenta faciunt eorum in quorum solo ædificant*<sup>131</sup>

**739. — L'analyse comparative avec le volume.** — Le volume n'est point une *res corporales*, au sens romain du terme. Il n'est point une chose matérielle. *De facto*, le volume est une chose immatérielle (un espace). Par conséquent, le volume ne peut répondre à un critère *physique* de fixité (physique de la matière).

Quelle est la nature de la fixité du volume ?

---

<sup>129</sup> M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, Metz et Paris, 1803, p. 150, n° 15, 1, *Macer lib. 1. de Appellationibus*.

<sup>130</sup> *Ibid.*, p. 460, n° 39, *Ulpianus lib. 17. ad Edictum*.

<sup>131</sup> *Ibid.*, p. 458, n° 15, 1, *Macer lib. 1. de Appellationibus*.

Le volume répond à un critère *géophysique* de fixité (géométrie dans l'espace), et non *physique* (physique de la matière).

Le volume ne répond point au critère *physique* de fixité du droit romain.

En résumé, le volume n'est point compatible avec l'approche romaine du critère de fixité, essentiel à la notion d'immeuble par nature.

Après le critère *physique* de fixité du droit romain, *quid* du critère *fictif* de fixité du droit féodal ?

## II. Un critère *fictif* de fixité (droit féodal)

SOMMAIRE : Règle générale. — La notion de fixité (ancrage matériel ou abstrait dans la terre). — L'objet de la fixité (*res incorporales*). — La nature de la fixité (fiction). — Le fondement du critère *fictif* de fixité. — La notion d'ancrage. — L'analyse comparative au volume.

**740. — Règle générale.** — En droit féodal, l'immeuble par nature répond à un critère *fictif* de fixité, et non à un critère *physique* de fixité (contrairement au droit romain)<sup>132</sup>.

*Quid* du volume ? Répond-il à un critère *fictif* de fixité ?

---

<sup>132</sup> A.-M. PATAULT, *Regard historique sur l'évolution du droit des biens. Histoire de l'immeuble corporel*, in *L'évolution contemporaine du droit des biens*, 3e journée R. Savatier, Poitiers, 1990, p. 6, §5.

**741. — La notion de fixité (ancrage matériel ou abstrait dans la terre) .** — À l'époque médiévale, « toute utilité qui a un ancrage matériel, ou même abstrait, dans la terre, est considérée comme un immeuble par nature »<sup>133</sup>.

**742. — L'objet de la fixité (*res incorporales*).** — Pour le droit coutumier, la notion d'immeuble par nature ne définit donc point une *res corporales*, mais une utilité... un droit (*res incorporales*). C'est cette *utilité* qui emporte la qualification d'immeuble par nature. C'est elle qui doit répondre au critère juridique de fixité.

**743. — La nature de la fixité (fiction).** — Puisqu'en droit coutumier, l'immeuble par nature définit une utilité (un droit, une *res incorporales*)<sup>134</sup>, on ne peut être en présence que d'un critère *fictif* de fixité<sup>135</sup>, et non un critère *physique* (physique de la matière) de fixité.

**744. — Le fondement du critère *fictif* de fixité.** — À l'époque féodale, Dieu seul est maître de la matière, et non l'homme<sup>136</sup>. On est en présence d'une vision chrétienne de la propriété foncière et de la notion d'immeuble par nature. Le contexte n'est point celui de la domination de l'homme sur les choses et le monde qui l'entoure (contrairement au droit romain).

**745. — La notion d'ancrage.** — En droit féodal, la notion de fixité désigne tout *ancrage*, matériel ou abstrait, dans la terre<sup>137</sup>. La notion d'ancrage définit un « pouvoir médiateur »<sup>138</sup> de l'homme sur la terre. Il n'est point question d'une

---

<sup>133</sup> *Ibid.*, p. 5, §5.

<sup>134</sup> *Ibid.*, p. 5, §6.

<sup>135</sup> *Ibid.*, p. 6, §5.

<sup>136</sup> *Ibid.*, p. 6, §2.

<sup>137</sup> *Ibid.*, p. 5, §5.

<sup>138</sup> *Ibid.*, p. 6, §7.

« puissance immédiate et totale »<sup>139</sup> de l'homme sur la terre. On est en présence d'une approche dématérialisée du critère de fixité.

**746. — L'analyse comparative au volume.** — Le volume n'est point une simple *utilité* qui porte sur la terre. Il n'est point un droit. Il n'est point une *res incorporales*. *De facto*, le volume est un espace<sup>140</sup> (délimité et individualisé par cotes altimétriques). Sa forme tridimensionnelle dans l'espace en fait une chose corporelle *sui generis* (que l'on peut appeler *corps altimétrique*).

**747. — Critique.** — Si le volume est un espace, il constitue par nature une chose immatérielle. Or, la notion de droit ne s'applique-t-elle point aux choses immatérielles ? Par conséquent, le volume ne constitue-t-il pas par sa nature un droit ?

**748. — Contre-critique.** — Il n'en est rien. L'explication tient à la réalité du volume. Le droit définit une *chose de l'esprit*, celle qui n'a point d'existence réelle en dehors de la sphère juridique. Le volume (bien qu'il soit immatériel) est une *chose du Monde*. Il a une existence réelle en dehors des relations juridiques entre individus. Pour preuve, ne peut-on point s'y introduire, s'y mouvoir, y bâtir et en sortir ? D'ailleurs, le géomètre-expert peut parfaitement localiser et délimiter sa situation fixe dans l'espace (au moyen de cotes altimétriques en longueur, largeur et hauteur).

En somme, le volume est une chose réelle qui n'a point besoin de répondre à un critère *fictif* de fixité. La nature de sa fixité est *géophysique* (géométrie dans l'espace).

Le volume ne répond point au critère *fictif* de fixité du droit féodal.

---

<sup>139</sup> *Ibid.*, p. 5, §3.

<sup>140</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

En définitive, le volume n'est compatible ni avec l'approche romaine, ni avec l'approche féodale, du critère de fixité (essentiel à la qualification d'immeuble par nature).

Après l'approche romaine et féodale, *quid* de l'approche du droit positif ?

### *B. L'approche du Code civil du critère de fixité*

Le volume est-il compatible avec l'approche du Code civil du critère de fixité ?

Le volume est un bien *sui generis* (espace délimité et individualisé à trois dimensions) qui s'accommode difficilement à l'approche classique du critère de fixité, consacrée par le rédacteur du Code civil. Pour cause, la notion de fixité y est calquée « sur la seule réalité physique des choses »<sup>141</sup>. On est en présence d'un critère *physique* de fixité<sup>142</sup> qui désigne, tantôt la *situation fixe* de la chose (Travaux préparatoires du Code civil) (I), tantôt *l'incorporation* de la chose au sol ou au bâti (II).

I : Le critère *physique* de la situation fixe de la chose (Travaux préparatoires du Code civil)

II : Le critère *physique* de l'incorporation au sol et au bâti

---

<sup>141</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 1.

<sup>142</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 59. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 1.

## I. Le critère *physique* de la situation fixe de la chose (Travaux préparatoires du Code civil)

SOMMAIRE : Règle générale. — Le fondement juridique (définition de l'immeuble). — La confirmation jurisprudentielle. — La nature de la fixité (physique). — L'analyse comparative au volume.

**749. — Règle générale.** — Conformément aux Travaux préparatoires du Code civil, l'immeuble par nature définit une chose qui a une *situation fixe*<sup>143</sup>.

*Quid* du volume ? A-t-il une situation fixe, au sens des travaux du Code civil ?

**750. — Le fondement juridique (définition de l'immeuble).** — L'article 398 du *2<sup>e</sup> Projet de Cambacérès* (Travaux préparatoires du Code civil) dispose que « Les biens immeubles sont ceux qui, par leur nature ou leur destination, ont une situation fixe. »<sup>144</sup>

**751. — La confirmation jurisprudentielle.** — Le Tribunal d'Amiens, à l'article 3 des observations des tribunaux (Travaux préparatoires du Code civil), définit l'immeuble en ce sens : « les biens immeubles sont ceux qui ont une situation fixe. »<sup>145</sup>

**752. — La nature de la fixité (physique) .** — La notion de *situation fixe* désigne un état d'immobilité *physique* de la chose. On est en présence d'une fixité de la matière. Il s'agit d'une fixité qui coule de source. Elle n'a point besoin d'approfondissement puisqu'elle tient de l'évidence. Treilhard, au corps législatif

---

<sup>143</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 363, v<sup>o</sup> *Observations des tribunaux*, sous l'article 517.

<sup>144</sup> *Ibid.*, p. 363, v<sup>o</sup> *Rédaction comparée des divers projets*, sous l'article 517.

<sup>145</sup> *Ibid.*, p. 363, v<sup>o</sup> *Observations des tribunaux*, sous l'article 517.



(exposé de motifs, Travaux préparatoires du Code civil), explique que : « Il est des objets immeubles par leur nature, comme les fonds de terre, les bâtiments. On ne peut se méprendre sur leur qualité ; elle est sensible ; on ne peut pas davantage méconnaître la qualité d'immeuble dans les usines qui font partie d'un bâtiment, dans les tuyaux qui y conduisent les eaux, et dans d'autres objets de la même espèce, qui s'identifient avec l'immeuble et ne font qu'un seul tout avec lui. »<sup>146</sup>

**753. — L'analyse comparative au volume.** — Le volume est un bien *sui generis* (espace délimité et individualisé par cotes altimétriques). La nature de sa fixité est technique (géométrie dans l'espace). Elle ne coule pas de source, de l'instinct. Elle ne s'appréhende pas aisément par les sens, à savoir la vue, l'ouïe, le goût, l'odorat et le toucher (*visūs*<sup>147</sup>, *audītūs*<sup>148</sup>, *gustātūs*<sup>149</sup>, *ōdōrātūs*<sup>150</sup> et *tangībīlis*<sup>151</sup>).

En définitive, le volume a certes une *situation fixe* dans l'espace (délimitation par cotes altimétriques), toutefois il n'est point question d'une fixité *physique*, mais *géophysique*.

Le volume ne répond point au critère *physique* de fixité des travaux préparatoires du Code civil.

Le volume n'est donc point compatible avec l'approche des travaux préparatoires du Code civil du critère de fixité (essentiel à la qualification d'immeuble par nature).

---

<sup>146</sup> *Ibid.*, p. 363, v° (2) *Motifs*, sous l'article 516.

<sup>147</sup> L'expression latine *visūs* signifie « la vue » : F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *visūs*, p. 1685.

<sup>148</sup> L'expression latine *audītūs* signifie « l'ouïe » : *Ibid.*, v° *audītūs*, p. 188.

<sup>149</sup> L'expression latine *gustātūs* signifie « le goût » : *Ibid.*, v° *gustātūs*, p. 728.

<sup>150</sup> L'expression latine *ōdōrātūs* signifie « l'odorat » : *Ibid.*, v° *ōdōrātūs*, p. 1070.

<sup>151</sup> L'expression latine *tangībīlis* signifie « le toucher » : *Ibid.*, v° *tangībīlis*, p. 1542.

Après le critère *physique* de la situation fixe, *quid* du critère *physique* de l'incorporation au sol ou au bâti ?

## II. Le critère *physique* de l'incorporation au sol ou au bâti

SOMMAIRE : Règle générale. — La notion d'incorporation. — L'incorporation, adhésion profonde au sol. — L'incorporation, fixation au sol (assimilable à des fondations). — L'incorporation intime et spéciale au bâtiment (atteinte à l'intégrité du bâti en cas de séparation). — L'incorporation intime et spéciale au bâtiment (un tout indivisible). — Les améliorations au fonds de terre. — L'analyse comparative au volume.

**754. — Règle générale.** — Au sens du droit positif, une chose est immeuble par sa nature si elle répond au critère *physique* de l'incorporation au sol ou au bâti<sup>152</sup>.

*Quid* du volume ? Fait-il l'objet d'une incorporation au sol ou au bâti ?

**755. — La notion d'incorporation.** — La chambre de commerce de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 10 juin 1974, atteste du caractère physique de la fixité de l'immeuble par nature lorsqu'il considère que « un bien est un immeuble par nature dès lors que le dispositif de liaison, d'ancrage ou de fondation révèle qu'il ne repose pas simplement sur le sol et n'y est pas maintenu par son seul poids, même s'il s'agit de constructions légères et temporaires. »<sup>153</sup>

---

<sup>152</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 59. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 13 et s.

<sup>153</sup> V. la note n° 1 sous l'article 518 du Code civil [Code Dalloz] : Com. 10 juin 1974 : *Bull. civ. IV*, n° 183.

**756. — L’incorporation, adhésion profonde au sol.** — La chambre de commerce de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 10 juin 1974, précise que l’incorporation se caractérise par une adhésion profonde au sol : « ... de poteaux destinés à supporter les câbles de transmission d’énergie électrique, même s’ils ne sont pas implantés sur un socle en maçonnerie, dès lors qu’ils sont incorporés au sol, avec lequel ils adhèrent profondément. »<sup>154</sup>

**757. — L’incorporation, fixation au sol (assimilable à des fondations).** — La chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 9 juin 2004, estime que l’incorporation peut aussi se caractériser par une fixation au sol assimilable à des fondations : « ... des serres fixées au sol par des dés de béton assimilables à des fondations. »<sup>155</sup>

**758. — L’incorporation intime et spéciale au bâtiment (atteinte à l’intégrité du bâti en cas de séparation).** — La 1<sup>re</sup> chambre civile de la Cour de cassation considère, dans un arrêt de principe en date du 19 mars 1963, que l’incorporation se caractérise également par une incorporation intime et spéciale au bâtiment, dont la séparation porterait atteinte à l’intégrité du bâti : « constituent des immeubles par nature des boiseries intimement et spécialement incorporées à un bâtiment, dont elles ne sauraient être séparées sans porter atteinte à son intégrité. »<sup>156</sup>

**759. — L’incorporation intime et spéciale au bâtiment (un tout indivisible).** — Le Conseil d’État estime, dans un arrêt de principe en date du 24 février 1999, que l’incorporation peut également désigner une incorporation intime et spéciale au bâtiment, ayant pour effet la création d’un tout indivisible : « des bas-reliefs en

---

<sup>154</sup> V. la note n° 1 sous l’article 518 du Code civil [Code Dalloz] : Civ. 4 mai 1937 : *DH 1937. 471.*

<sup>155</sup> V. la note n° 1 sous l’article 518 du Code civil [Code Dalloz] : Com. 9 juin 2004, n° 01-13.349 P : *D. 2004. Somm. 2405, obs. Reboul-Maupin.*

<sup>156</sup> V. la note n° 2 sous l’article 518 du Code civil [Code Dalloz] : Civ. 1<sup>re</sup>, 19 mars 1963 : *JCP 1963. II. 13190, note Esmein.* ♦ V. inversement Civ. 3<sup>e</sup>, 23 janvier 2002, n° 99-18.102 P : *D. 2002. 2265, note Depadt-Sebag ; Ibid.. Somm. 2504, obs. Reboul-Maupin ; JCP 2002. I. 176, n° , obs. Périnet-marquet* : “Inversement ne sont pas immeubles par nature des convecteurs électriques dont il n’est pas constaté qu’ils sont indissociablement liés à l’immeuble et en peuvent être enlevés sans porter atteinte à son intégrité. »

marbre ont le caractère d'immeuble par nature et non d'immeuble par destination dès lors qu'ils forment avec le bâtiment auquel ils ont été, dès l'origine, intimement et spécialement incorporés un tout indivisible (en conséquence, le classement comme monument historique du château s'étend à ces bas-reliefs). »<sup>157</sup>

**760. — Les améliorations au fonds de terre.** — La chambre de commerce de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 24 mars 1981, précise qu'une incorporation peut également désigner des améliorations apportées au fonds de terre qui ne peuvent en être matériellement dissociées : « les améliorations apportées à un fonds de terre par les pratiques culturales qui ne peuvent être matériellement dissociées du fonds de terre auquel elles ont profité, sont des immeubles par nature »<sup>158</sup>

**761. — L'analyse comparative au volume.** — Le volume est un espace<sup>159</sup>. Il est une chose immatérielle. Par conséquent, il ne peut faire l'objet d'une fixité par incorporation au sol ou au bâti. La nature de sa fixité dans l'espace n'est point *physique* (physique de la matière), mais *géophysique* (géométrie dans l'espace).

Le volume ne répond point au critère *physique* de fixité du Code civil du droit positif.

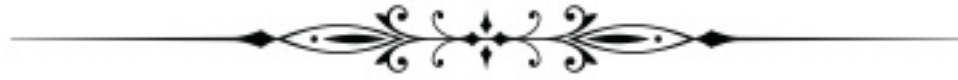
---

<sup>157</sup> V. la note n° 2 sous l'article 518 du Code civil [Code Dalloz] : CE 24 février 1999, *Sté Transurba* : D. 9999. IR 110 ; JCP 2000. II. 10232, note Deumier ; JCP 1999. I. 175, n° 1, obs. Périnet-Marquet (rejet de la requête en annulation de CAA Paris, 11 juin 1997 : RFDA 1998. 6, concl. Paitre, note Pacteau, annulant TA Versailles, 4 juillet 1996 : D.1997. 33, concl. Demouveau).

<sup>158</sup> V. la note n° 3 sous l'article 518 du Code civil [Code Dalloz] : Com. 24 mars 1981 : Bull. civ. IV, n° 159.

<sup>159</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

Pour tout résumer, le volume n'est point compatible avec la conception classique de la notion de fixité (conception physique) consacrée par les travaux préparatoires du Code civil et le droit positif. Il n'est point une chose matérielle.



## CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER

SOMMAIRE : La démarche juridique. — L'inadaptation du volume à la conception classique de l'immeuble par nature. — La conception romaine. — La conception féodale. — La conception du législateur de 1804. — La conception du droit positif. — L'inadaptation du volume à la conception classique du critère de fixité. — L'antithèse. — La thèse.

L'étude débute de manière inhabituelle.

Elle part de *l'a priori* que le volume constitue un immeuble par nature.

**762. — La démarche juridique.** — La recherche ne s'appuie donc pas sur un mode de raisonnement par induction (où l'on va déduire des faits particuliers et de leurs confrontations aux dispositions en vigueur la qualification juridique la mieux adaptée au volume), mais sur un mode de raisonnement par prospection (où l'on part d'une qualification avérée que l'on va devoir prouver par tout moyen, quitte à en rechercher les motifs justificatifs en dehors du champ du droit positif).

**763. — L'inadaptation du volume à la conception classique de l'immeuble par nature.** — Si on observe le volume sous l'angle de *l'argumentum ad antiquitatem* (appel à la tradition), il apparaît qu'il ne présente pas les traits caractéristiques et distinctifs *classiques* de l'immeuble par nature.

**764. — La conception romaine.** — Le volume n'est pas un objet matériel. Il n'est point une *res corporales* au sens romain du terme.

**765. — La conception féodale.** — Le volume n'est point une simple *utilité* qui porte sur la terre. Il n'est point un droit, une *res incorporales*.

**766. — La conception du législateur de 1804.** — Le volume n'est pas une *chose sensible*, que l'on peut appréhender par la vue, l'ouïe, le goût, l'odorat et le toucher (*visūs*<sup>160</sup>, *audītūs*<sup>161</sup>, *gustātūs*<sup>162</sup>, *ōdōrātūs*<sup>163</sup> et *tangībīlis*<sup>164</sup>). Il n'est point une chose matérielle (faite de pierres, de briques, de minéraux, etc.).

**767. — La conception du droit positif.** — Le volume incarne un phénomène de *dématérialisation de l'immeuble* qui va plus loin que celle du lot transitoire de copropriété et de celle du dessus et dessous du fonds de terre.

**768. — L'inadaptation du volume à la conception classique du critère de fixité.** — D'ailleurs, si l'on admet que le volume est une chose qui a une *situation fixe*, la nature de sa fixité n'est ni *physique* (physique de la matière), ni *fictive* (ancrage matériel ou abstrait dans la terre). La nature immobile du volume ne découle point d'une incorporation au sol ou au bâti.

**769. — L'antithèse.** — Au vu de ces observations, si l'on persiste à voir dans le volume un immeuble par nature, il ne peut s'agir que d'un immeuble contre-nature (un immeuble par nature *immatériel*).

---

<sup>160</sup> L'expression latine *visūs* signifie « la vue » : F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *visūs*, p. 1685.

<sup>161</sup> L'expression latine *audītūs* signifie « l'ouïe » : *Ibid.*, v° *audītūs*, p. 188.

<sup>162</sup> L'expression latine *gustātūs* signifie « le goût » : *Ibid.*, v° *gustātūs*, p. 728.

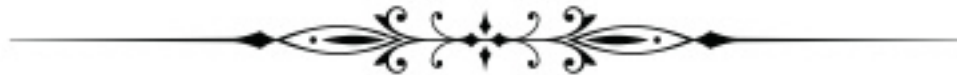
<sup>163</sup> L'expression latine *ōdōrātūs* signifie « l'odorat » : *Ibid.*, v° *ōdōrātūs*, p. 1070.

<sup>164</sup> L'expression latine *tangībīlis* signifie « le toucher » : *Ibid.*, v° *tangībīlis*, p. 1542.

**770. — La thèse.** — *Ad impossibilia nemo tenetur*, à l'impossible nul n'est tenu. La démonstration qui va suivre va à contre-sens des observations susvisées. Elle a pour ambition de démontrer que le volume constitue *eo ipso* (par lui-même) un immeuble par nature, sans qu'il soit besoin de lui rechercher un caractère matériel.

Au final, le volume apparaît certes comme un immeuble contre-nature. Toutefois, c'est bien la qualification d'immeuble par nature qui lui convient le mieux.

Après l'immeuble contre-nature, *quid* de l'immeuble par nature ?







## CHAPITRE II / IMMEUBLE PAR NATURE

SOMMAIRE : La *summa divisio* des biens. — La détermination de la nature du volume (raisonnement par déduction). — La définition de l'immeuble (Travaux préparatoire du Code civil). — Le volume, immeuble par nature. — La définition de l'immeuble par nature.

Le volume est-il un immeuble par nature ?

**771. — La *summa divisio* des biens.** — De prime abord, il est certain que le volume a sa place dans la *summa divisio* des biens, puisqu'il est un bien (chose individualisable, appropriable et commercialisable). L'article 516 du Code civil dispose que « tous les biens sont meubles ou immeubles. »<sup>1</sup>

**772. — La détermination de la nature du volume (raisonnement par déduction).** — La détermination de la nature du volume s'affine lorsque l'on constate qu'il est un bien que l'on ne peut transporter d'un lieu à un autre<sup>2</sup>. Le volume n'est point un meuble par nature, ni d'ailleurs un meuble par la détermination de la loi<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> L'article 516 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>2</sup> L'article 528 du Code civil dispose que « Sont meubles par leur nature les biens qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre ». Cet article a été modifié par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

<sup>3</sup> L'article 529 du Code civil dispose que « Sont meubles par la détermination de la loi les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans

Par conséquent, le volume ne peut être qu'une chose immobilière. L'article 517 du Code civil dispose que « Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent. »<sup>4</sup>

**773. — La définition de l'immeuble (Travaux préparatoire du Code civil) .** — Le Code civil ne définit point l'immeuble. C'est l'article 398 du 2 *Projet de Cambacérés* (Travaux préparatoires du Code civil) qui en donne la définition : « les biens immeubles sont ceux qui, par leur nature ou leur destination, ont une situation fixe. »<sup>5</sup> Ainsi, il suffit au volume d'avoir une *situation fixe* pour prétendre légitimement à la qualification d'immeuble. De quel immeuble s'agit-il ?

**774. — Le volume, immeuble par nature.** — Selon la doctrine majoritaire, le volume constitue un immeuble par nature. L'idée tient la route en raison du fait que le volume ne répond ni à la définition des immeubles par destination des articles 524 et suivant du Code civil (il n'est point un meuble placé pour le service ou l'exploitation d'un fonds, ou attaché au fonds à perpétuel demeure), ni à la description des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent de l'article 526 du Code civil (il n'est point un droit qui porte sur une chose immobilière). *In fine*, il apparaît clairement que c'est à la qualification d'immeuble par nature que doit prétendre le volume.

Quelle en est la preuve ?

**775. — La définition de l'immeuble par nature.** — Le Code civil ne donne aucune définition de l'immeuble par nature. Cette lacune est à la fois un obstacle et une opportunité. Elle est un obstacle car elle ne facilite pas le travail de qualification du volume. Elle est néanmoins une opportunité dans la mesure où elle offre au

---

les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement, tant que dure la société. Sont aussi meubles par la détermination de la loi les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers. ». Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>4</sup> L'article 517 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>5</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 363.

volume (chose insolite) la possibilité et la liberté de prétendre à la qualification d'immeuble par nature, sans être entravé par une définition rigide.

Le volume est un immeuble par nature, qui ne ressemble à aucun autre.

Cependant, si on y regarde de plus près, on s'aperçoit que le volume peut légitimement prétendre à la qualification d'immeuble par nature puisqu'il est, d'une part, compatible avec l'analyse pragmatique de l'immeuble par nature (**Section 1**), et d'autre part compatible avec l'analyse systémique de l'immeuble par nature (**Section 2**).

Section 1 : La compatibilité du volume avec l'analyse pragmatique de l'immeuble par nature

Section 2 : La compatibilité du volume avec l'analyse systémique de l'immeuble par nature

## **SECTION 1. LA COMPATIBILITE DU VOLUME AVEC L'ANALYSE PRAGMATIQUE DE L'IMMEUBLE PAR NATURE**

SOMMAIRE : Définition. — Position.

Le volume est-il compatible avec l'analyse pragmatique de l'immeuble par nature ?

Qu'entend-on par *analyse pragmatique* ?

**776. — Définition.** — L'analyse pragmatique se réfère à une approche épurée de l'immeuble par nature. Il s'agit d'observer ce qui fait l'immeuble par nature dans les faits réels, quitte à se détacher de l'approche classique (matérialiste) de la *summa divisio* des biens.

**777. — Position.** — Les faits réels sont avérés (géophysique, géodésie, géométrie cotée, etc.). Nonobstant son caractère immatériel (impalpable et imperceptible), le volume répond par son *essence* même au critère de fixité. Ses cotes altimétriques et planimétriques en sont la preuve. Le géomètre-expert peut en attester. *De facto*, le volume répond, de manière implicite (§1) et explicite (§2), au critère de fixité.

§1 : La concordance implicite du volume au critère de fixité

§2 : La concordance explicite du volume au critère de fixité

## §1. LA CONCORDANCE IMPLICITE DU VOLUME AU CRITERE DE FIXITE

Le volume répond-il, de manière implicite, au critère de fixité ?

La réponse est positive. Elle se fonde sur l'observation des faits réels. *De facto*, on constate qu'il existe un véritable lien de filiation entre, *primo* le volume et le droit de superficie (A), et *secundo* le volume et le fonds de terre (B).

A : La filiation entre le volume et le droit de superficie

B : La filiation entre le volume et le fonds de terre

## A. La filiation entre le volume et le droit de superficie

Le volume trouve-t-il une filiation dans le droit de superficie ?

Selon la doctrine, le volume trouve un fondement dans le droit de superficie<sup>6</sup>. *De facto*, il existe une filiation certaine entre le volume et le droit de superficie (I) qui, bien qu'elle ne soit ni parfaite ni absolue, contribue à démontrer que le volume appartient à la catégorie des immeubles par nature. *In fine*, il s'agira d'apprécier l'étendue et le degré de ce lien de filiation (II).

I : Une filiation certaine

II : Le degré de filiation

### I. Une filiation certaine

SOMMAIRE : En doctrine. — En jurisprudence. — La cause de la filiation. — L'effet de la filiation.

Existe-t-il un lien de filiation entre le volume et le droit de superficie ?

**778. — En doctrine.** — La doctrine majoritaire l'affirme. Il existe un lien de filiation directe entre le volume et le droit de superficie<sup>7</sup>. À son sens, le volume

---

<sup>6</sup> S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 48. ♦ D. TOMASIN, *Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges*, D. 1992, p. 277. ♦ N. BOURDEAU, *Les ports de plaisance : enjeux juridiques et touristiques*, Tourisme et Droit 2006, n° 79, p. 20, v° *L'intérêt de la technique dite « copropriété en volumes »*. ♦ N. LE RUDULIER, *Division en volumes et copropriété : quels choix ?*, AJDI 2011, p. 271, §5. ♦ F. ZENATI-CASTAING, *La proposition de refonte du livre II du Code civil*, RTD civ. 2009, p. 211, n° 10.

<sup>7</sup> D. SIZAIRE, *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE*, JCP G 1988, n° 50, doct. 3367, n° 1. ♦ D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN*

constitue tantôt une « manifestation du droit de superficie<sup>8</sup>, tantôt une « forme moderne de la superficie »<sup>9</sup>.

**779. — En jurisprudence.** — La Cour d'appel de Nouméa, dans un arrêt en date du 1<sup>er</sup> mars 2018, considère que « le volume immobilier est une des formes du droit de superficie »<sup>10</sup>.

**780. — La cause de la filiation.** — Le droit de superficie et le volume ont un point commun. Tous deux se fondent sur une notion de dissociation de la propriété foncière<sup>11</sup>. Le premier opère une division de la propriété foncière au niveau du sol<sup>12</sup>. Le second opère une division de la propriété foncière dans l'espace<sup>13</sup>.

**781. — L'effet de la filiation.** — Le droit de superficie est la preuve que la propriété foncière peut parfaitement faire l'objet d'une division à la fois verticale et horizontale, et avoir dans les deux cas pour conséquence la création de propriétés foncières distinctes et à part entière<sup>14</sup>. *Stricto sensu*, le droit de superficie assoit et légitime l'existence du volume. Il cautionne l'idée que si le fonds de terre peut être divisé et scindé au niveau du sol, et dans l'espace. Le fruit de cette division spatiale (le volume), puisque fixe dans l'espace, est tout aussi immobilier que le fonds de

---

*VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 3, n° 3. ♦ H. CHARLIAC, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 20 : COPROPRIÉTÉ. – Statut de la copropriété. – Structure*, JCI. Civil Code, 2019, n° 31. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018. , n° 550.11 et s.

<sup>8</sup> H. PERINET-MARQUET, *Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé*, RD imm. 2009, p. 16, v° *La clarification des dissociations*.

<sup>9</sup> M.-J. AGLAE, *Division en volumes et propriété privée sur le domaine public*, RD imm. 1993, p. 313, v° *Les transformations du droit de superficie*.

<sup>10</sup> CA Nouméa, Chambre civile, 1<sup>er</sup> mars 2018, n° 16/00086.

<sup>11</sup> D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 3, n° 3.

<sup>12</sup> *Ibid.*, p. 4, n° 9.

<sup>13</sup> *Ibid.*, p. 4, n° 9.

<sup>14</sup> *Ibid.*, p. 3, n° 7.

terre dont il prend naissance. *A majori ad minus*, ce qui vaut pour le tout vaut pour la partie. Le volume est un immeuble par nature.

L'existence du volume trouve ses origines dans le droit de superficie.

Après une filiation certaine, *quid* du degré de la filiation ?

## II. Le degré de filiation

SOMMAIRE : Position. — La notion de droit de superficie (définition). — Le droit de superficie (nature). — Le droit de superficie (objet). — La confrontation au volume. — Identification (non). — Assimilation (non). — Confusion. — La portée du droit de superficie par rapport au volume.

Quel est le degré de filiation entre le volume et le droit de superficie ?

**782. — Position.** — Identification, assimilation, confusion... le volume n'est ni le droit de superficie, ni un droit de superficie. Il en est une évolution<sup>15</sup>.

**783. — La notion de droit de superficie (définition) .** — La réponse ministérielle n° 553065 du 26 février 2001 donne une définition du droit de superficie : « Le droit de superficie, qui trouve son fondement juridique dans l'art. 533 C.civ. [\*]<sup>16</sup>, est un

---

<sup>15</sup> D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 3, n° 6.

<sup>16</sup> [\*] V. plutôt l'art. 553 du Code civil qui dispose que « Toutes constructions et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. » ♦ L'article 553 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.



droit réel qu'un propriétaire exerce sur la surface du fonds dont le sol ou le dessous appartient à un autre propriétaire. »<sup>17</sup>

**784. — Le droit de superficie (nature).** — La nature juridique du droit de superficie est controversée<sup>18</sup>. Deux écoles de pensée s'affrontent :

1° La pensée traditionnelle considère le droit de superficie comme « un droit de propriété immobilière indépendant, détaché du sol. »<sup>19</sup> Il existe alors deux approches possibles. On est en présence soit de la superposition idéale de deux droits de propriétés voisins mais parfaitement distincts (la théorie moniste)<sup>20</sup>, soit de la superposition de deux propriétés distinctes mais avec une superficie élargie par une emprise sur le sol (la théorie dualiste)<sup>21</sup>.

2° La seconde école de pensée estime *a contrario* que le droit de superficie est « un droit réel original, venant grever la chose d'autrui. »<sup>22</sup>

L'avant-projet de réforme du droit des biens de 2008 opère une synthèse de ces deux courants de pensée<sup>23</sup>. Malgré tout, la controverse persiste.

---

<sup>17</sup> V. la *Jurisprudence* n° 49 sous l'ancien article R.\*\* 421-1-1 du code de l'urbanisme. ♦ Rép. min. n° 55306 : *JOAN Q*, 26 février 2001, p. 1276. ♦ *Constr.-Urb. 2001. Actu p. 4*. [Réponse ministérielle à la question n° 55306 de Mme ZIMMERMANN M.-J. à Mme la Garde des sceaux, Ministre de la justice, Mme LEBRANCHU M, pendant la 11<sup>ème</sup> législature].

<sup>18</sup> B. GRIMONPREZ, v° *Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 12. ♦ J.-P. BERTREL, *L'accession artificielle immobilière. Contribution à la définition de la nature du droit de superficie*, RTD civ. 1994, p. 737, v° B, *La règle de l'accessoire, explication généralisable à toutes les hypothèses de constitution d'un droit de superficie. – La règle de l'accessoire, explication généralisable à toutes les hypothèses de constitution d'un droit de superficie*. ♦ F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 142. ♦ E. SANDER, *Fasc. 310 : DROIT DES OBLIGATIONS. – Formalisme des actes relatifs à la propriété immobilière et aux servitudes. – Acte sous seing privé*, JCI. Alsace-Moselle, 2018, n° 84. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 45.

<sup>19</sup> B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 12.

<sup>20</sup> *Ibid.*, n° 14 et s. ♦ J.-P. BERTREL, *op. cit.*, v° B, 1, *La théorie moniste du droit de superficie*.

<sup>21</sup> B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 19 et s. ♦ J.-P. BERTREL, *op. cit.*, v° B, 2, *La théorie dualiste du droit de superficie*.

<sup>22</sup> B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 12.

<sup>23</sup> *Ibid.*, n° 12 et n° 26 et s. ♦ ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

**785. — Le droit de superficie (objet).** — Le droit de superficie procède à une dissociation de la propriété foncière<sup>24</sup> en deux entités distinctes : la superficie et le tréfonds. L'objet de ce droit est au cœur de la controverse doctrinale. Quel est cet objet ?

1° Selon la théorie moniste (thèse du *droit réel immobilier*), il s'agit des « éléments établis au-dessus ou en-dessous d'un fonds appartenant à autrui »<sup>25</sup>. Ce sont les « constructions, plantations et ouvrages » qui sont mentionnés à l'article 553 du Code civil<sup>26</sup>.

2° Selon la théorie dualiste (thèse *hybride*), la théorie moniste est « trop simplificatrice »<sup>27</sup>. L'objet du droit de superficie est mixte. Il comprend un droit de construire sur le sol, et un droit de propriété sur les constructions, plantations et ouvrages qui s'y trouvent<sup>28</sup>.

3° Selon une ultime position doctrinale (thèse du *droit réel de jouissance*), le droit de superficie est un « droit sur la chose d'autrui ».

Le débat est encore d'actualité. Néanmoins, dans le cadre de la présente étude (la nature du volume), c'est la thèse du *droit réel immobilier* qui est privilégiée.

**786. — La confrontation au volume.** — Il existe des points de convergence entre le volume et le droit de superficie (dissociation de la propriété foncière) :

1° *Primo*, tous deux se fondent sur une notion de dissociation de la propriété foncière.

2° *Secundo*, ils opèrent une division de l'objet du droit de propriété (fonds de terre) dans son sens vertical, et non horizontal.

---

<sup>24</sup> S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 46.

<sup>25</sup> B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 14. ♦ Planiol, *Traité de droit civil*, t. I, LGDJ, 1948, n° 3090.

<sup>26</sup> L'article 553 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>27</sup> B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 19.

<sup>28</sup> *Ibid.*, n° 20. ♦ G. GOUBEUX, *Abstraction et réalisme dans la détermination de l'objet de la propriété immobilière*, in Mélanges Weill, Dalloz-Litec, 1983, p. 293. ♦ R. RUEDIN, *Le droit réel de superficie*, Thèse Neuchâtel, 1969, p. 148.

3° *Tertio*, aucun des deux ne donne lieu à un démembrement de la propriété (division du droit de propriété dans ses prérogatives : *usus, fructus et abusus*)<sup>29</sup>.

Est-ce à dire que le volume constitue *un* ou *le* droit de superficie ?

*Nenni*. Il existe entre le droit de superficie et la notion de volume des points de divergences notables qui excluent toute identification ou assimilation entre eux.

Quelles sont les distinctions entre le volume et le droit de superficie ?

**787. — Identification (non).** — Le volume n'est point *le* droit de superficie. Leur différence tient de leur nature.

1° Le droit de superficie constitue, comme son nom l'indique, un droit. Il constitue ce que l'on peut appeler une *chose de l'esprit*.

2° Le volume quant à lui est un bien, et non un droit. Il a une existence réelle en dehors de la seule sphère juridique. Il est ce que l'on peut appeler une *chose du monde*. Pour preuve, il est un espace<sup>30</sup> (délimité et individualisé) dans lequel on peut s'introduire, se maintenir et duquel on peut sortir.

**788. — Assimilation (non).** — Le volume n'est point *un* droit de superficie. La division de la propriété à laquelle ils donnent lieu sont de natures distinctes.

1° Le droit de superficie opère une *division matérielle* du fonds de terre. L'immeuble est divisé dans sa *substance*. L'objet de la division est la matière. Le point de départ et la matrice de la division est le sol.

2° Le volume opère une *division structurelle* du fonds de terre. L'immeuble est divisé dans sa *structure spatiale et géométrique*, et non dans sa substance. L'objet de la division est l'espace, et non la matière. On est en présence d'une *division tridimensionnelle* ou à *trois dimensions* du fonds de terre.

---

<sup>29</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 142. ♦ F. ZENATI-CASTAING et Th. REVET, *Les biens*, 3e éd., PUF, n° 146, 2008. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 46.

<sup>30</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

**789. — Confusion.** — Le volume est plus qu'un droit de superficie. Il va plus loin dans sa démarche de division en sens vertical de l'immeuble.

1° Le droit de superficie s'inscrit dans une *approche classique (matérialiste)* de la propriété. Pour preuve, le droit de propriété auquel il donne droit porte essentiellement sur la matière (constructions, plantations et autres ouvrages<sup>31</sup>, et la matière du tréfonds). Cette approche matérialiste explique pourquoi la doctrine a pu considérer que le droit de superficie est dénué d'objet en l'absence du bâti (ne pouvant alors constituer qu'un simple droit personnel (un droit de construire), ou un droit réel sur la chose future, ou un droit réel de jouissance spéciale).

2° Le volume s'inscrit dans une *approche dématérialisée* de la propriété, et non matérialiste. La dématérialisation de l'immeuble est totale. Le volume ose ce que le droit de superficie n'a pas osé faire : il fait de *l'espace* l'élément principal de la division et de la propriété foncière<sup>32</sup>. La notion de volume ramène la matière au statut juridique d'accessoire.

**790. — La portée du droit de superficie par rapport au volume.** — Pour autant, il convient de ne pas minimiser la portée du droit de superficie par rapport au volume. Il joue un rôle significatif dans l'existence même et la compréhension de la notion de volume. *In concreto*, le droit de superficie est le prélude à la notion de volume. Il est le fondement de son existence. Il est le souffle qui a permis de lui donner naissance. *De lege lata*<sup>33</sup>, le droit de superficie est la preuve que le fonds de terre peut faire l'objet d'une division dans sa verticale, et avoir pour effet la création de deux propriétés foncières distinctes, et donc de deux immeubles par nature distincts<sup>34</sup>.

L'existence du volume trouve certes ses origines dans le droit de superficie. Toutefois, le volume n'est ni le droit de superficie, ni un droit de superficie.

---

<sup>31</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 143.

<sup>32</sup> *Ibid.*, n° 143.

<sup>33</sup> L'expression latine *de lege lata* signifie « ainsi qu'en dispose la loi ».

<sup>34</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 143.

Après la filiation entre le volume et le droit de superficie, *quid* de la filiation entre le volume et le fonds de terre ?

## *B. La filiation entre le volume et le fonds de terre*

Le volume trouve-t-il une filiation dans le fonds de terre ?

Les faits réels sont avérés. *De facto*, le volume constitue une portion (I), et une fraction (II) du fonds de terre. Il trouve *de jure* un fondement dans les articles 552 et 553 du Code civil<sup>35</sup>. Ce lien de filiation constitue le motif déterminant qui permet de qualifier le volume d'immeuble par nature.

I : Le volume, portion de l'immeuble

II : Le volume, fraction de l'immeuble

### I. Le volume, portion de l'immeuble

SOMMAIRE : Le fondement du volume. — La controverse doctrinale. — L'origine du volume. — La notion de *portion* (en jurisprudence). — La notion de *portion* (en doctrine). — La règle *a majori ad minus*.

Le volume constitue-t-il une portion du fonds de terre ?

---

<sup>35</sup> D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 3, n° 6.

**791. — Le fondement du volume.** — Le volume trouve un fondement<sup>36</sup> dans l'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil qui dispose que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. »<sup>37</sup> La raison en est que le volume constitue *de facto* une portion naturelle et indissociable du fonds de terre.

**792. — La controverse doctrinale.** — Le volume est un espace<sup>38</sup>. Son existence même et sa qualification de bien s'inscrivent au cœur d'un débat doctrinal mouvementé. Quel est l'objet que désigne l'article 552, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil ? Peut-il s'agir d'un espace délimité ? En doctrine, deux écoles de pensée s'opposent.

La doctrine classique considère que le législateur de 1804 n'entendait désigner que la matière. Elle s'appuie sur l'article 553 du Code civil qui mentionne des « constructions, plantations et ouvrages »<sup>39</sup>.

La doctrine moderniste considère quant à elle que l'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil ne se limite point aux seuls constructions, plantations et autres ouvrages, mais s'étend à l'espace qui accompagne le sol. Ce courant de pensée se fonde sur l'axiome *nulle matière sans espace*.

**793. — L'origine du volume.** — La notion de volume né de ce second courant de pensée. Elle s'inscrit dans une volonté d'extension de l'objet de la propriété foncière à la troisième dimension d'Euclide. Le volume résulte de la division de l'espace. La délimitation par cotes altimétriques permet d'en faire un bien distinct et à part entière. Ce processus *d'individualisation de l'espace* n'enlève rien au fait que le

---

<sup>36</sup> FICHES D'ORIENTATION, Dalloz, 21 septembre 2018, v° *Division en volumes*, n° 1. ♦ N. BOURDEAU, *Les ports de plaisance : enjeux juridiques et touristiques*, Tourisme et Droit 2006, n° 79, p. 20, v° *L'intérêt de la technique dite « copropriété en volumes »*. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n°s 50 et 55. ♦ D. SIZAIRE, *V° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 3, n° 6.

<sup>37</sup> L'article 552 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>38</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>39</sup> L'article 553 du Code civil dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. » ♦ L'article 553 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

volume demeure *ad vitam æternam* une portion du fonds de terre (du point de vue physique et géophysique). Il s'agit d'un lien naturel et indélébile. Par analogie, ce lien rappelle l'union naturelle qui relie deux parcelles contiguës (pourtant parfaitement individualisées du point de vue juridique).

**794. — La notion de *portion* (en jurisprudence).** — La jurisprudence agréée au fait que le volume constitue une *portion d'immeuble*. La Cour d'appel de Paris, dans un arrêt en date du 4 novembre 2016<sup>40</sup>, et la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt en date du 24 juin 2014<sup>41</sup>, statuent en ce sens.

**795. — La notion de *portion* (en doctrine).** — La doctrine consent au fait que la volume constitue une *portion d'espace*<sup>42</sup>, au même titre que l'objet sur lequel porte le droit de copropriété<sup>43</sup>, ou à l'instar de l'objet sur lequel porte la propriété du dessus du sol<sup>44</sup>.

**796. — La règle *a majori ad minus*.** — À ce titre, et conformément à la règle *a majori ad minus*<sup>45</sup>, le volume peut légitimement prétendre à la même qualification juridique que le fonds de terre.

L'existence du volume trouve un fondement dans l'article 552 du Code civil. Il est une portion du fonds de terre.

---

<sup>40</sup> CA Paris, 4 novembre 2016, n° 15/05517.

<sup>41</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 24 juin 2014, n° 12-24.636.

<sup>42</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 146.

<sup>43</sup> *Ibid.*, n° 146.

<sup>44</sup> N. LE RUDULIER, *Preuve de la propriété du dessus*, AJDI 2014, p. 229, §8.

<sup>45</sup> L'expression latine *a majori ad minori* désigne le mode de raisonnement et d'argumentation qui consiste à démontrer que si l'on admet le plus grand, on admet alors aussi le plus petit.

Après le volume comme portion de l'immeuble, *quid* du volume comme fraction de l'immeuble ?

## II. Le volume, fraction de l'immeuble

SOMMAIRE : Le fondement du volume. — L'origine du volume. — La notion de *fraction* (en législation). — La notion de *fraction* (en jurisprudence). — La notion de *fraction* (en doctrine). — La règle *a majori ad minus*.

Le volume constitue une fraction du fonds de terre ?

**797. — Le fondement du volume.** — Le volume trouve, après l'article 552 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil<sup>46</sup>, un fondement juridique dans l'article 553 suivant<sup>47</sup> qui dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. »<sup>48</sup> L'article atteste que l'immeuble par nature peut être fractionné en parties distinctes.

**798. — L'origine du volume.** — Le volume est une dérogation au principe juridique de l'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, selon lequel « la propriété emporte la propriété

---

<sup>46</sup> L'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. » ♦ L'article 552 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>47</sup> FICHES D'ORIENTATION, Dalloz, 21 septembre 2018, v° *Division en volumes*, n° 1. ♦ D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997. , p. 3, n° 6. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, Section 0 – Orienteur, n° 550.05. Développement de la construction en volumes. ♦ B. VALEYRE, *La structure juridique du centre commercial*, RD imm. 1994, p. 577, v° *La division en volumes*. ♦ C. GIVERDON, *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et adaptation du statut de la copropriété*, RD imm. 1999, p. 558, v° *La complexité structurelle ou qualitative*, n° 3.

<sup>48</sup> L'article 553 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.



du dessus et du dessous du sol ». Ce principe n'est qu'une présomption simple, qui cède devant la preuve contraire<sup>49</sup>. À l'instar du droit de superficie, le volume procède à la dissociation de la propriété foncière en entités autonomes<sup>50</sup> et distinctes<sup>51</sup>. Le volume résulte de la division de l'immeuble en fractions distinctes. *De jure*, le volume est une fraction du fonds de terre. Par analogie, cette scission de l'immeuble en fractions distinctes rappelle le partage d'un fonds de terre en plusieurs fonds nouveaux, des suites d'un partage successoral.

**799. — La notion de *fraction* (en législation).** — Le n° 5.2, intitulé « Sur l'état descriptif de division en volumes et l'état descriptif de division en copropriété », de la recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division<sup>52</sup>, utilise la notion de *fraction* lorsqu'il désigne le volume.

**800. — La notion de *fraction* (en jurisprudence).** — La jurisprudence fait elle aussi usage de la notion de *fraction d'immeuble* pour désigner le volume. C'est le cas de la Cour d'appel de Nouméa dans un arrêt en date du 1<sup>er</sup> mars 2018<sup>53</sup>.

**801. — La notion de *fraction* (en doctrine).** — La doctrine confirme cet usage. Elle estime que le volume constitue, tantôt une *fraction d'espace*<sup>54</sup>, tantôt une

---

<sup>49</sup> D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 3, n° 6.

<sup>50</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>51</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997., p. 2, n° 1.

<sup>52</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2. ♦ La notion de « fraction d'immeuble » est également utilisée par les conservateurs des hypothèques : J.-C. CHAPUT, *Volumes : comment échapper au régime de la copropriété*, RD imm. 2013, p. 87, *v° État descriptif de division nécessaire mais non suffisant*.

<sup>53</sup> CA Nouméa, Chambre civile, 1<sup>er</sup> mars 2018, n° 16/00086.

<sup>54</sup> M.-J. AGLAE, *Division en volumes et propriété privée sur le domaine public*, RD imm. 1993, p. 313, *v° Les transformations du droit de superficie*.

*fraction d'immeuble*<sup>55</sup>. Dans tous les cas, le volume est considéré comme une *fraction distincte*<sup>56</sup>.

**802. — La règle *a majori ad minus*.** — À ce titre, et conformément à la règle *a majori ad minus*<sup>57</sup>, le volume peut légitimement prétendre à la même qualification juridique que le fonds de terre.

L'existence du volume trouve un fondement dans l'article 553 du Code civil. Il est une fraction du fonds de terre.

Pour conclure, un motif déterminant que l'on peut invoquer pour qualifier le volume d'immeuble par nature est le fait qu'il constitue une portion et une fraction du fonds de terre.

Après la concordance implicite du volume au critère de fixité, *quid* de sa concordance explicite au critère de fixité ?

## §2. LA CONCORDANCE EXPLICITE DU VOLUME AU CRITERE DE FIXITE

---

<sup>55</sup> C. GIVERDON, *op. cit.*, v° *La création du volume*. ♦ N. LE RUDULIER, *Preuve de la propriété du sous-sol : seuls le titre ou l'usucapion sont recevables*, AJDI 2012, p. 140, §9. ♦ B. GRIMONPREZ, v° *Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 9.

<sup>56</sup> B. VALEYRE, *op. cit.*, v° *La division en volumes*. ♦ C. GIVERDON, *op. cit.*, v° *La complexité structurelle ou qualitative*, n° 3.

<sup>57</sup> L'expression latine *a majori ad minori* désigne le mode de raisonnement et d'argumentation qui consiste à démontrer que si l'on admet le plus grand, on admet alors aussi le plus petit.

Le volume répond-il, de manière explicite, au critère de fixité ?

La réponse est positive. Elle se fonde sur l'observation des faits réels (géophysique, géodésie, géométrie cotée, etc.). Nonobstant sa nature immatérielle (impalpable et imperceptible), le volume répond *de facto* de manière certaine et non équivoque à un critère *géophysique* (A) et *temporel* (B) de fixité.

A : Un critère *géophysique* de fixité

B : Un critère *temporel* de fixité

### A. Un critère géophysique de fixité

Le volume répond-il à un critère géophysique de fixité ?

La réponse est positive<sup>58</sup>. *De facto*, le volume a une situation fixe dans l'espace. Le géomètre-expert peut en attester. Ses cotes altimétriques et planimétriques en sont la preuve. Le volume constitue une *res corporales* d'un genre nouveau (*res corporales*<sup>59</sup> *sui generis*<sup>60</sup>) (I), toujours immobile par lui-même dans l'espace indépendamment de la matière (*res immobiles*<sup>61</sup> *eo ipso*<sup>62</sup>) (II), et parfaitement immuable face à toute perturbation matérielle de ce qu'il contient et de ce qui l'entoure (III).

---

<sup>58</sup> M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011, p. 101 et s.

<sup>59</sup> Le latin *res corporales* signifie « chose corporelle ».

<sup>60</sup> Le latin *sui generis* signifie « d'un nouveau genre ».

<sup>61</sup> Le latin *res immobiles* signifie « chose immobile ».

<sup>62</sup> Le latin *eo ipso* signifie « par lui-même ».

- I : Une *res corporales sui generis*  
II : Une *res immobiles eo ipso*  
III : Une chose immuable

## I. Une *res corporales sui generis*

SOMMAIRE : Un bien est immeuble par son essence (Travaux préparatoires du Code civil). — La notion de corporalité. — La confrontation au volume. — L'évolution de la notion de corporalité. — La confrontation au volume. — L'évolution de la notion d'immeuble par nature. — Conclusion générale.

Le volume a-t-il un caractère corporel (*res corporales sui generis*) ?

**803. — Un bien est immeuble par son essence (Travaux préparatoires du Code civil).** — L'article 15 du *1<sup>er</sup> Projet de Cambacérès* (Travaux préparatoires du Code civil) dispose que « les biens, considérés relativement à leur essence, se divisent en biens meubles, biens immeubles, biens corporels et biens incorporels »<sup>63</sup>. Pour les rédacteurs du Code civil, la corporalité est un trait caractéristique essentiel de l'immeuble<sup>64</sup>. Si bien que la notion de corporalité est intimement liée à la notion d'immeuble. Qu'entend-on par la notion de corporalité ?

**804. — La notion de corporalité.** — Selon Pothier, les choses corporelles sont « celles qui s'aperçoivent par les sens et qui ont un être réel, comme une maison, une métairie, un cheval, une bibliothèque et autres »<sup>65</sup>. *A contrario*, les choses incorporelles sont « celles *quæ in jure consistunt*, qui n'ont qu'un être intellectuel, et

<sup>63</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 361.

<sup>64</sup> Dans le langage courant, le terme « essence » se réfère à « Ce qu'un être est ; Caractère ou qualité propre et nécessaire d'un être ; caractères constitutifs de quelque chose ; Ce qu'il y a de plus important » : CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *essence*<sup>1</sup>, A. et B.

<sup>65</sup> R.J. POTHIER et J.J. BUGNET, *Œuvres de Pothier, annotées et mises en corrélation avec le Code civil et la législation actuelle*, 2<sup>e</sup> éd., t. IX, Paris, Cosse, 1861, p. 87, n° 232.

ne s'aperçoivent que par l'entendement, comme une créance, un droit de succession. »<sup>66</sup>

**805. — La confrontation au volume.** — De toute évidence, le volume (un espace) ne répond point à la définition de Pothier. Il n'est point une chose perceptible par les sens, que sont la vue, l'ouïe, le goût, l'odorat et le toucher (*visūs*<sup>67</sup>, *audītūs*<sup>68</sup>, *gustātūs*<sup>69</sup>, *ōdōrātūs*<sup>70</sup> et *tangībīlis*<sup>71</sup>). Au mieux, ne peut-on pas y voir une chose incorporelle ?

À ce rejet, on peut objecter que malgré son immatérialité évidente, le volume a une existence réelle. Il existe en dehors du monde de l'esprit et de la sphère juridique. Ne peut-on pas s'y introduire, s'y maintenir, et en sortir ? Au lieu d'exclure au volume la qualification de chose corporelle, ne peut-on pas envisager une évolution de la notion de corporalité ?

**806. — L'évolution de la notion de corporalité.** — Qu'est-ce qu'un corps ? Ne peut-on pas y voir une chose dotée d'un contour, une chose qui dessine une forme dans l'espace ? La proposition de définition du mot « corps » est la suivante : *le corps désigne toute chose dotée d'une forme, d'un contour délimité et fini, dans l'espace*. La chose corporelle peut donc définir *toute chose qui dessine une forme et un contour dans l'espace*. La forme n'a pas l'obligation d'être fixe et perpétuelle. Elle peut être mouvante et éphémère.

Par exemple, l'éclair dessine dans l'espace ce que l'on peut appeler un *corps électrique*. D'ailleurs, la physique ne qualifie-t-elle pas l'oxygène de *corps gazeux* ? (L'oxygène prend dans l'espace la forme d'une molécule).

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, p. 87, n° 232.

<sup>67</sup> L'expression latine *visūs* signifie « la vue » : F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *visūs*, p. 1685.

<sup>68</sup> L'expression latine *audītūs* signifie « l'ouïe » : *Ibid.*, v° *audītūs*, p. 188.

<sup>69</sup> L'expression latine *gustātūs* signifie « le goût » : *Ibid.*, v° *gustātūs*, p. 728.

<sup>70</sup> L'expression latine *ōdōrātūs* signifie « l'odorat » : *Ibid.*, v° *ōdōrātūs*, p. 1070.

<sup>71</sup> L'expression latine *tangībīlis* signifie « le toucher » : *Ibid.*, v° *tangībīlis*, p. 1542.

**807. — La confrontation au volume.** — Cette proposition de définition du mot « corps », et de la notion de chose corporelle, correspond parfaitement au volume. Le géomètre-expert peut l'attester : le volume est une chose altimétrique dotée d'un contour délimité et fini, qui dessine dans l'espace une forme certaine. Si le volume ne correspond pas à la définition classique des choses corporelles, il apparaît clairement comme une *res corporales sui generis* (chose corporelle d'un nouveau genre)<sup>72</sup>. Faute d'être un corps matériel, le volume est ce que l'on peut appeler un *corps altimétrique*.

**808. — L'évolution de la notion d'immeuble par nature.** — Le fait d'admettre une évolution de la notion de corporalité entraîne comme conséquence juridique l'ouverture du domaine de la notion d'immeuble par nature aux choses d'un genre nouveau, qui répondent au critère de fixité, sans pour autant être entravées par un impératif de corporalité. Le volume est une chose *sui generis* qui répond au critère de fixité (sa délimitation par cotes altimétriques en atteste). Il peut trouver sa place dans la famille des immeubles par nature si l'on admet d'étendre le domaine de cette catégorie de biens à la troisième dimension.

**809. — Conclusion générale.** — Le volume constitue un corps d'un nouveau genre<sup>73</sup> (une *res corporales sui generis*), puisqu'il dessine dans l'espace une forme au contour fini et défini grâce à ses cotes altimétriques et planimétriques. Il est un corps à trois dimensions et un corps de géométrie cotée que l'on peut appeler un *corps altimétrique*.

Après la qualité de *res corporales sui generis* du volume, *quid* de sa qualité de *res immobiles eo ipso* ?

---

<sup>72</sup> M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011, p. 71 et s.

<sup>73</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, VI. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55. ♦ R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958, I, p. 8, n° 8 bis. ♦ H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, *op. cit.*, p. 71 et s.

## II. Une *res immobiles eo ipso*

SOMMAIRE : Le fondement juridique. — Un caractère inamovible. — L’analogie avec le fonds de terre. — L’analogie avec les bâtiments, plantations et autres ouvrages.

Le volume a-t-il un caractère immobile par lui-même (*res immobiles eo ipso*)?

**810. — Le fondement juridique.** — Pour Pothier, les choses immobilières sont « celles qui ont une situation. »<sup>74</sup> L’article 398 du 2<sup>e</sup> *Projet de Cambacérès* (Travaux préparatoires du Code civil) dispose que « Les biens immeubles sont ceux qui, par leur nature ou leur destination, ont une situation fixe. »<sup>75</sup> Le critère de qualification de l’immeuble par nature est donc le fait d’avoir une *situation fixe*.

*Quid* du volume ?

**811. — Un caractère inamovible.** — Le volume a une situation fixe. Pour preuve, il ne change point de situation géographique. Il a une position et localisation fixe dans l’espace. D’ailleurs, la place qu’il occupe dans l’espace est immuable. Il ne peut être déplacé en hauteur, profondeur, largeur ou longueur sous l’impulsion d’une force étrangère, ou sous l’impulsion d’une force qui lui serait propre. La situation du volume est immuable.

**812. — L’analogie avec le fonds de terre.** — Le volume est une chose immobile à l’instar du fonds de terre. Ils ont tous une situation fixe par rapport au globe terrestre.

---

<sup>74</sup> R.J. POTHIER et J.J. BUGNET, *Œuvres de Pothier, annotées et mises en corrélation avec le Code civil et la législation actuelle*, 2e éd., t. IX, Paris, Cosse, 1861, p. 87, n° 232.

<sup>75</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 363, v° *Rédaction comparée des divers projets*, sous l’article 517.

Tous deux ne peuvent se transporter d'un lieu à un autre<sup>76</sup>. Ils n'ont point une nature mobilière. Ce sont des *res immobiles* (choses immobilières).

**813. — L'analogie avec les bâtiments, plantations et autres ouvrages. —** Le volume est une *res immobiles*, à l'instar des constructions et autres ouvrages que désigne l'article 553 du Code civil<sup>77</sup>. D'ailleurs, il l'est tout autant que les plantations et autres végétaux. Tous ont une situation fixe par rapport au sol, et constituent des *res immobiles* (choses immobilières), tant qu'ils ne sont point séparés et détachés du sol.

Le volume est une *res immobiles eo ipso* (chose immobile par lui-même), que le géomètre détermine dans l'espace au moyen de cotes altimétriques.

Le volume a une situation fixe dans l'espace.

Après la qualité de *res immobiles eo ipso* du volume, *quid* de son caractère immuable ?

### III. Une chose immuable

SOMMAIRE : Règle générale. — Un caractère impassible. — Un caractère invariable. — L'analogie avec le fonds de terre. — La distinction d'avec le fonds de terre. — Un transfuge (non).

---

<sup>76</sup> L'article 528 du Code civil dispose que « Sont meubles par leur nature les biens qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre. ». Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804, et modifié en deux temps, d'une part par la Loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 – art. 25 JORF 7 janvier 1999, et d'autre part par la Loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

<sup>77</sup> L'article 553 du Code civil dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.



Le volume a-t-il un caractère immuable ?

**814. — Règle générale.** — Le volume est une chose immuable puisque sa situation dans l'espace ne change point et reste toujours fixe.

**815. — Un caractère impassible.** — Le volume reste impassible face à la matière. Il est une chose qui reste inébranlable face aux perturbations et aléas de la matière. Il ne souffre point de l'évolution, de la mutation, de l'ajout ou de la disparition de la matière. Sa forme et son contour altimétrique (longueur, largeur et hauteur) restent indifférents aux changements de son contenu, et de l'environnement physique qui l'entoure.

**816. — Un caractère invariable.** — Le volume ne change point de forme. Il est une chose invariable. Sa forme et son contour tridimensionnel ne peuvent changer sous l'impulsion d'une force étrangère, ou sous l'impulsion d'une force qui leur serait propre. Sa forme est immuable.

**817. — L'analogie avec le fonds de terre.** — Le volume est une chose invariable, à l'instar de la surface du fonds de terre<sup>78</sup>. La seule différence est que la surface planimétrique (longueur et largeur) du sol monte et descend au gré des reliefs de la surface de la terre. Le caractère invariable du volume est quant à lui immuable. Sa forme reste toujours imperturbable. Elle ne bouge pas au gré des reliefs de la surface terrestre. La cause du caractère immuable du volume est l'indépendance de son contour tridimensionnel (longueur, largeur et hauteur) par rapport à la matière qu'il contient (constructions, plantations et autres ouvrages). Le volume est le contenant<sup>79</sup>, la matière son contenu.

---

<sup>78</sup> « Regardé en tant que surface, le bien-fonds est théoriquement invariable » : M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 22.

<sup>79</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

**818. — La distinction d’avec le fonds de terre.** — Il est important de préciser qu’il existe une différence fondamentale entre la surface du fonds de terre et le volume :

1° Le sol n’a un caractère invariable que par principe. Le Code civil prévoit lui-même la possibilité d’un changement de ses limites bidimensionnelles par l’effet de l’accession naturelle<sup>80</sup> (conformément aux articles 556 et suivants du Code civil).

2° Le volume est, pour sa part, d’une invariabilité absolue. Il constitue ce que l’on peut appeler *l’immuable immeuble*. La raison de son immuabilité absolue tient de la sécurité juridique de l’opération de division en volumes. On est en présence d’une opération foncière complexe qui peut vite tourner au chaos juridique (réseau de servitudes, règles de publicité foncière, hypothèques, cahier des charges, preuve de la propriété, etc.) si l’on ne garantit point une délimitation invariable et pérenne de chaque volume dans l’espace. Par conséquent, la forme et le contour tridimensionnel du volume ne peuvent varier sous l’effet de l’accession naturelle. En somme, le jeu de l’accession naturelle ne peut éventuellement intervenir qu’à l’intérieur des limites du volume (et porter sur la matière qu’il contient).

**819. — Un transfuge (non).** — Le volume ne peut changer de place dans la *summa divisio* des meubles et immeubles. Pour preuve, le volume est une chose immobile par sa nature qui ne peut acquérir un caractère mobile par l’effet du temps, ou sous l’impulsion d’une force innée ou appliquée.

D’ailleurs, la place du volume dans la classification des immeubles est invariable. Le volume ne peut être qualifié d’immeuble par destination ou d’immeuble par l’objet auquel il s’applique. Pour cause, il n’est ni un meuble placé pour le service ou l’exploitation d’un fonds ou attaché au fonds à perpétuel demeure (articles 524 et suivant du Code civil), ni un droit qui porte sur une chose immobilière (article 526 du Code civil). En somme, le volume ne peut devenir *transfuge*, contrairement aux immeubles par destination ou meubles par anticipation.

---

<sup>80</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 22.

Le volume a un caractère immeuble. Il incarne ce que l'on peut appeler *l'immuable immobilité*.

Après le critère *géophysique* de fixité, *quid* du critère *temporel* de fixité ?

## *B. Un critère temporel de fixité*

Le volume répond-il à un critère temporel de fixité ?

La réponse est positive. *De facto*, le volume a une situation fixe dans le temps<sup>81</sup>. Ses cotes altimétriques et planimétriques en attestent. Le volume est par sa nature une chose perpétuelle (I) et non fongible (II), et ce, indépendamment de la matière.

I : Une chose perpétuelle

II : Une chose non fongible

### I. Une chose perpétuelle

SOMMAIRE : Règle générale. — Un caractère impérissable. — Le volume survit à la matière. — Le volume survit au propriétaire. — L'intérêt fiscal. — L'analogie avec le fonds de terre.

Le volume est-il une chose perpétuelle ?

---

<sup>81</sup> M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011, p. 104 et s.

**820. — Règle générale.** — Le volume a un caractère perpétuel puisqu'il ne périclète point. Il durera aussi longtemps que le globe terrestre lui-même, si bien que l'on peut considérer qu'il a un caractère absolu.

**821. — Un caractère impérissable.** — Le volume est une chose perpétuelle. Il ne peut disparaître et périr. La nature impérissable du volume est l'une de ses qualités inhérentes : le volume est un espace<sup>82</sup>, et comme tout espace, il est voué à l'éternité. Il n'a point de fin.

Ce principe d'impérissabilité connaît cependant une exception. Si la *disparition réelle* (géophysique) du volume est impossible, sa *disparition juridique* est envisageable. C'est le cas d'école de la fusion de plusieurs volumes entre eux, qui a pour effet la création d'un bien immobilier nouveau (la fusion entraînant la disparition juridique des volumes fusionnés).

En somme, le volume est une chose perpétuelle qui survit, aussi bien à la matière, qu'à son propriétaire.

**822. — La volume survit à la matière.** — *La matière périclète, le volume ne périclète point.* Le volume est un contenant<sup>83</sup>. Il a vocation à contenir de la matière (solide, liquide ou gazeuse). La matière peut périr, tomber en ruine, ou devenir vétuste... le volume lui survit. La matière peut muter, se déplacer, être enlevé... le volume lui survit. Contrairement à la matière, le volume n'est point sujet aux caprices et dégradations du temps. Le volume est un *corps altimétrique* qui n'a point de fin. Il durera aussi longtemps que le globe terrestre lui-même.

**823. — Le volume survit au propriétaire.** — *Le propriétaire disparaît, le volume ne disparaît point.* Le volume survit à la disparition de son propriétaire, et de ses propriétaires successifs. L'existence du volume est indépendante de la personnalité

---

<sup>82</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>83</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

juridique de celui qui en détient la propriété. L'inscription du volume au cadastre en atteste et y veille.

**824. — L'intérêt fiscal.** — Le caractère perpétuel du volume présente un intérêt fiscal majeur. Contrairement aux choses périssables par le premier usage (qui se détériorent et deviennent obsolètes), le volume n'est point sujet au mécanisme de l'amortissement<sup>84</sup>.

**825. — L'analogie avec le fonds de terre.** — La doctrine rapproche le caractère impérissable du volume à celui du fonds de terre<sup>85</sup>. Tous deux sont aussi perpétuels que le globe terrestre lui-même<sup>86</sup>. Leur durée est indéfinie. D'ailleurs, la doctrine n'hésite pas à établir un lien de corrélation entre le caractère perpétuel de l'immeuble par nature et le caractère perpétuel du droit de propriété<sup>87</sup>.

*In fine*, il convient de souligner que le volume, à l'instar du fonds de terre (sol), constitue un immeuble par nature d'exception : ce sont des immeubles par excellence. Contrairement aux immeubles par nature essentiellement faits de matière (bâtiments, plantations et végétaux, etc.)<sup>88</sup>, ils sont immortels.

Le volume est une chose perpétuelle, au caractère absolu (dure aussi longtemps que le globe terrestre). Le volume a une *situation fixe* dans le temps.

Après le caractère perpétuel du volume, *quid* de son caractère non fongible ?

---

<sup>84</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 24.

<sup>85</sup> *Ibid.*, n° 24.

<sup>86</sup> *Ibid.*, n° 24.

<sup>87</sup> *Ibid.*, n° 24. ♦ C. POURQUIER, *Propriété et perpétuité, Essai sur la durée du droit de propriété*, PUAM 2000, n° 138 s..

<sup>88</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 24.

## II. Une chose non fongible

SOMMAIRE : Règle générale. — Un caractère unique. — Un caractère irremplaçable. — Un caractère non interchangeable. — L’analogie avec le fonds de terre. — L’exception au principe de non fongibilité. — Conclusion générale.

Le volume a-t-il un caractère non fongible ?

**826. — Règle générale.** — Chaque volume est un bien unique. Par principe, il a un caractère non fongible, à l’instar du fonds de terre.

**827. — Un caractère unique.** — Pour la doctrine, « l’immeuble étant fixe, il est nécessairement unique. »<sup>89</sup> *De lege lata*, l’immeuble par nature constitue en soi un bien non fongible<sup>90</sup>. Or, le volume constitue un immeuble par sa nature. Pour preuve, il incarne un état de fixité immuable (qu’attestent les cotes altimétriques du géomètre-expert). Par conséquent, le volume a un caractère unique et non fongible.

**828. — Un caractère irremplaçable.** — Le volume n’est point une chose remplaçable ou substituable. Il ne peut être remplacé ou substitué par un autre volume, ou un autre bien immobilier. La précision de ses cotes altimétriques fait qu’il n’a point d’équivalent. Chaque volume constitue un corps certain. Chaque volume constitue une chose à part entière (distincte et individualisée) qui n’a pas son pareil (localisation géographique sur mesure).

**829. — Un caractère non interchangeable.** — Le volume n’est point une chose interchangeable. Il ne s’échange point contre un autre de même genre. Pour cause, les

---

<sup>89</sup> R. LIBCHABER, v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 135.

<sup>90</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 58. ♦ D. MONToux et V. ZALEWSKI-SICARD, *V° Propriété - Fasc. 10 : PROPRIÉTÉ. – Distinction des meubles et des immeubles*, JCI Notarial Formulaire, 2015, n° 12. ♦ F. SAUVAGE, *Usufruit - LES NOUVELLES FRONTIÈRES DU QUASI-USUFRUIT - Étude par François SAUVAGE*, JCP N 2000, n° 16, p. 691, n° 40.

cotes altimétriques du volume lui attribuent une localisation géographique unique dans l'espace qui a pour effet d'en faire un bien original et unique. Les règles du cadastre et de la publicité foncière assurent le caractère, unique, irremplaçable et non interchangeable du volume, et des immeubles par nature en général.

**830. — L'analogie avec le fonds de terre.** — Conformément au fonds de terre, le volume a par principe un caractère non fongible. Tous deux ne sont point interchangeables<sup>91</sup>. Tous deux occupent une situation fixe dans l'espace<sup>92</sup>. Leur individualité les distingue de tout autre bien immobilier<sup>93</sup>. Ce sont des biens difficiles à confondre<sup>94</sup>.

**831. — L'exception au principe de non fongibilité.** — En droit des biens, la non fongibilité de l'immeuble par nature est un principe qui peut souffrir d'exception (à titre exceptionnel)<sup>95</sup>. Selon la doctrine, « la fongibilité de plusieurs surfaces entre elles » peut survenir à titre exceptionnel<sup>96</sup>. Par conséquent, il est envisageable, dans ses conditions, que le volume puisse souffrir de la même exception. Toutefois, l'hypothèse est minime. L'état descriptif de division en volumes, l'inscription au cadastre et le registre hypothécaire<sup>97</sup> constitue de réelles garanties de l'individualité et de la non fongibilité du volume. Ils en assurent la preuve et en garantissent la sécurité juridique.

---

<sup>91</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 23. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 58.

<sup>92</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 58.

<sup>93</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 23.

<sup>94</sup> R. LIBCHABER, *op. cit.*, n° 135.

<sup>95</sup> KALIEU, « Fongibilité des immeubles », *L'apport de la théorie civiliste au droit de propriété des constructions sur un fonds public*, RFDA 2017, p. 341. ♦ R. LIBCHABER, *op. cit.*, n° 135.

<sup>96</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 23. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 58. ♦ *Ibid.*, n° 58. ♦ Civ. 1<sup>e</sup>, 17 juillet 1968 : *Bull. civ. 1968, III, n° 354* ; *RTD civ. 1969, p. 137, obs. G. Cornu*.

<sup>97</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 23.

**832. — Conclusion générale.** — Par principe, le volume a un caractère non fongible, au même titre que le fonds de terre. Il a une *situation fixe* dans l'espace et une *situation fixe* dans le temps. En guise de conclusion, il apparaît que le volume présente les traits caractéristiques d'un immeuble par excellence. Il incarne ce que l'on peut appeler une *immuable immobilité*. Le volume peut légitimement prétendre à la qualification d'immeuble par nature en se fondant sur les motifs sus-évoqués (origines et traits caractéristiques du volume).

Après la compatibilité du volume avec l'analyse pragmatique de l'immeuble par nature, *quid* de sa compatibilité avec l'analyse systémique de l'immeuble par nature ?

## SECTION 2. LA COMPATIBILITE DU VOLUME AVEC L'ANALYSE SYSTEMIQUE DE L'IMMEUBLE PAR NATURE

SOMMAIRE : Définition. — Position.

Le volume est-il compatible avec l'analyse systémique de l'immeuble par nature ?

Qu'entend-on par *analyse systémique* ?

**833. — Définition.** — L'analyse systémique se réfère au système juridique mise en place en droit privé par la *summa divisio* des biens. Il s'agit d'observer la place que y occupe l'immeuble par nature, ainsi que les règles qui en découlent et qui lui sont applicables.



**834. — Position.** — *De jure*, on s'aperçoit que le volume est compatible avec le régime applicable à l'immeuble par nature mise en place par la *summa divisio* des biens (§1). D'ailleurs, sa consécration par le législateur, au côté du fonds de terre et du bâtiment, ne saurait tarder (§2).

§1 : L'adaptation du volume au régime applicable à l'immeuble par nature

§2 : La consécration du volume en droit positif

## §1. L'ADAPTATION DU VOLUME AU REGIME APPLICABLE A L'IMMEUBLE PAR NATURE

*De jure*, le régime de l'immeuble par nature est-il applicable au volume ?

La réponse est positive. À l'instar d'un fonds de terre, le volume est immeuble par sa nature. À ce titre, il est soumis aux règles du cadastre et de la publicité foncière, et relève, en cas de litige, de la juridiction compétente en matière d'immeuble (A). Par ailleurs, le volume est également susceptible de faire l'objet de sûretés (B).

A : L'application des règles du cadastre, de la publicité foncière, et de la juridiction compétente en cas de litige

B : L'application des règles des sûretés

*A. L'application des règles du cadastre, de la publicité foncière, et de la juridiction compétente en cas de litige*

Le volume est immeuble par sa nature. À ce titre, il est assujéti aux règles du cadastre (I) et de la publicité foncière (II). En cas de conflit, il relève de la juridiction compétente en matière d'immeuble (III).

I : Le volume et le cadastre

II : Le volume et la publicité foncière

III : Le volume et la juridiction compétente en cas de litige

## I. Le volume et le cadastre

SOMMAIRE : L'obligation de désignation des immeubles. — La mutation cadastrale. — Le rôle du cadastre. — Les fonctions du cadastre. — Un cadastre à trois dimensions (non). — La proposition d'un cadastre à trois dimensions. — En droit comparé. — *In fine*.

Le volume est-il soumis aux règles du cadastre ?

**835. — L'obligation de désignation des immeubles.** — Le volume est immeuble par sa nature. Par principe, il doit se conformer aux règles du cadastre. L'article 870 du code général des impôts dispose que « la désignation des immeubles, d'après les données actuelles du cadastre, est obligatoire dans tous les actes authentiques et sous-seing privés, ou jugements translatifs, déclaratifs, constitutifs ou extinctifs de propriété ou droits réels immobiliers. »<sup>98</sup>

**836. — La mutation cadastrale.** — L'article 1402 du code général des impôts rajoute que « Les mutations cadastrales consécutives aux mutations de propriété sont faites à la diligence des propriétaires intéressés. Aucune modification à la situation

---

<sup>98</sup> L'article 870 du code général des impôts est une version en vigueur depuis le 01 juillet 1979.

juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une mutation si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publié au fichier immobilier (1).

(1) Les obligations des notaires, avocats et avoués sont précisées aux articles 860 et 861. L'obligation de désignation des immeubles dans les actes et jugements d'après les données du cadastre est précisée à l'article 870. »<sup>99</sup>

Au regard des dispositions énoncées, le volume devrait par principe apparaître au cadastre. Quel en serait l'intérêt pour le propriétaire du volume ?

**837. — Le rôle du cadastre.** — Le cadastre est un instrument d'identification des biens fonciers<sup>100</sup>. Il sert à identifier, à recenser, et à décrire avec précision les biens fonciers du territoire (document administratif et fiscal)<sup>101</sup>. Certes, il n'a pas vocation à certifier la propriété foncière<sup>102</sup> (il ne constitue ni un titre, ni une preuve de propriété)<sup>103</sup>. Il ne peut être retenu qu'à titre de présomption<sup>104</sup>. Toutefois, au sens de la réponse ministérielle à QE n° 31053, JOAN Q. du 22 avril 1996 (p. 2182, JCP N 1996, prat., p. 866), il constitue une garantie importante accordée au propriétaire foncier : « la phase d'attribution d'une parcelle à une personne est étroitement encadrée par une procédure qui conduit à une recherche approfondie du propriétaire réel »<sup>105</sup> (les usagers peuvent le consulter sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)).

---

<sup>99</sup> L'article 1402 du code général des impôts a été modifié par la loi n° 93-1352 du 30 décembre 1993 – art. 85 (V) JORF 31 décembre 1993.

<sup>100</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Construction en volumes*, 2013, n° 329.

<sup>101</sup> *Ibid.*, n° 47.

<sup>102</sup> *Ibid.*, n° 329.

<sup>103</sup> *Ibid.*, n° 47.

<sup>104</sup> *Ibid.*, n° 47. ♦ Cass. req, 19 avril 1937, DP 1939, I, p. 24, note Lagrange. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 22 juin 1976, n° 74-14.652, Bull. civ. III, n° 279.

<sup>105</sup> *Ibid.*, n° 329.

**838. — Les fonctions du cadastre.** — En outre, le cadastre a une triple fonction<sup>106</sup> :

1° Une fonction fiscale : il permet le calcul des impôts locaux (évaluation des assiettes et biens fonciers)<sup>107</sup>

2° Une fonction économique : il sert à divers recensements et à l'amélioration des ressources naturelles<sup>108</sup>

3° Une fonction foncière : il permet l'identification des propriétés foncières<sup>109</sup>

**839. — Un cadastre à trois dimensions (non).** — Or, en droit positif, le volume n'apparaît pas de manière explicite au cadastre. La raison est technique : il n'existe pas encore, en France, de cadastre à trois dimensions<sup>110</sup>. Il est à deux dimensions. Les conservateurs des hypothèques ont donc recours à l'état descriptif de division et à la notion de « fraction d'immeuble » du décret de 1955 pour désigner le volume<sup>111</sup>. La doctrine l'atteste : « La conservation des hypothèques transmet au cadastre une copie de l'état descriptif de division en volumes accompagnée des documents prévus par l'article 2196 du Code civil, c'est-à-dire les plans de projections de l'espace, plans coupes et plans planimétriques. »<sup>112</sup>

**840. — La proposition d'un cadastre à trois dimensions.** — En 2012, les géomètres-experts ont proposé, dans leur « Douze propositions pour 2012 – Livre blanc des géomètres-experts » (*Constr.-Urb. 2012. Alerte 31*), « d'harmoniser la définition des surfaces des immeubles bâtis en Europe afin d'améliorer la sécurité juridique des transactions immobilières et de créer un cadastre en trois dimensions

---

<sup>106</sup> LE LAMY DROIT IMMOBILIER, v° *Construction en volumes*, *op. cit.*, n° 329.

<sup>107</sup> *Ibid.*, n° 329.

<sup>108</sup> *Ibid.*, n° 329.

<sup>109</sup> *Ibid.*, n° 329.

<sup>110</sup> J.-C. CHAPUT, *Volumes : comment échapper au régime de la copropriété*, RD imm. 2013, p. 87, v° *État descriptif de division nécessaire mais non suffisant*.

<sup>111</sup> *Ibid.*, v° *État descriptif de division nécessaire mais non suffisant*.

<sup>112</sup> P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 19.

qui serait une véritable fiche d'identité de l'immeuble, représentant alors les droits et services attachés à chaque volume »<sup>113</sup>.

**841. — En droit comparé.** — Cette proposition d'un cadastre tridimensionnelle trouve un écho au niveau européen et international<sup>114</sup>. A l'instar de la France, plusieurs pays voisins envisagent l'adoption d'un cadastre à trois dimensions, notamment la Slovénie<sup>115</sup>, la Turquie<sup>116</sup>, la Norvège<sup>117</sup>, les Pays-Bas<sup>118</sup>, la Hollande<sup>119</sup>, la Chine<sup>120</sup>, l'Australie<sup>121</sup>, Israël<sup>122</sup>, Trinidad et Tobago<sup>123</sup>, Singapour<sup>124</sup>, entre autres.

---

<sup>113</sup> V. le *Commentaire* sous l'article R.\*421-2 du code de l'urbanisme, 2), b).

<sup>114</sup> P. VAN OOSTEROM, *Research and development in 3D cadastres*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 40, 2013, p. 1-6.

<sup>115</sup> P. DROBEŽ, M. KOSMATIN FRAS, M. FERLAN, A. LISEC, *Transition from 2D to 3D real property cadastre: The case of the Slovenian cadastre*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 62, 2017, p. 125-135.

<sup>116</sup> Z. ABIDIN POLAT, M. ALKAN, K. GÜR SOY SÜR MENELI, *Determining strategies for the cadastre 2034 vision using an AHP-Based SWOT analysis: A case study for the Turkish cadastral and land administration system*, Elsevier, *Land Use Policy*, Volume 67, 2017, p. 151-166.

<sup>117</sup> H. ONSRUD, *Making a Cadastre law for 3D properties in Norway*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 27, 2003, p. 375-382.

<sup>118</sup> J. STOTER, H. PLOEGER, P. VA OOSTEROM, *3D cadastre in the Netherlands: Developments and international applicability*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 40, 2013, p. 56-67. ♦ P. VAN DER MOLEN, *Institutional aspects of 3D cadastres*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 27, 2003, p. 383-394.

<sup>119</sup> J. E STOTER, H. D PLOEGER, *Property in 3D – Registration of multiple use of space: current practice in Holland and the need for a 3D cadastre*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 27, 2003, p. 553-570.

<sup>120</sup> R. GUO, L. LI, Sh. YING, P. LUO, B. HE, R. JIANG, *Developing a 3D cadastre for the administration of urban land use: A case study of Shenzhen, China*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 40, 2013, p. 46-55.

<sup>121</sup> D. SHOJAEI, H. OLFAT, S. IGNACIO QUINONES FAUNDEZ, M. KALANTARI, A. RAJABIFARD, M. BRIFFA, *Geometrical data validation in 3D digital cadastre – A case study for Victoria, Australia*, Elsevier, *Land Use Policy*, Volume 68, 2017, p. 638-648. ♦ D. SHOJAEI, H. OLFAT, M. BRIFFA, A. RAJABIFARD, *3D Digital cadastre journey in Victoria, Australia*, DOAJ, *ISPRS Annals of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences*, 2017, IV-4-W5: 117-123 DOI, 10.5194/isprs-annals-IV-4-W5-117-2017.

<sup>122</sup> M. BENHAMU, Y. DOYTSHER, *Towards a spatial 3D cadastre in Israel*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 27, 2003, p. 359-374.

<sup>123</sup> Ch. GRIFFITH-CHARLES, M. SUTHERLAND, *Analysing the costs and benefits of 3D cadastres with reference to Trinidad and Tobago*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 40, 2013, p. 24-33.

Si des lois ne s'y opposent pas, le cadastre français pourrait donner une représentation cartographique des volumes dans l'espace.

**842.** — *In fine.* — En définitive, à l'heure actuelle, le volume n'apparaît au cadastre que de manière implicite, au travers de l'état descriptif de division en volumes (publié à la conservation des hypothèques<sup>125</sup>), et par référence à la parcelle cadastrale (faute d'un cadastre à trois dimensions).

Après le cadastre, *quid* des règles de la publicité foncière ?

## II. Le volume et la publicité foncière

SOMMAIRE : L'opposabilité aux tiers. — L'obligation de publication (fondement juridique). — La désignation de l'immeuble. — La réception sous la forme authentique.

Le volume est-il soumis aux règles de la publicité foncière ?

**843.** — **L'opposabilité aux tiers.** — Le volume est immeuble par sa nature. À ce titre, il est soumis aux règles de la publicité foncière. Elles assurent son opposabilité aux tiers<sup>126</sup>.

**844.** — **L'obligation de publication (fondement juridique).** — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, au n°

---

<sup>124</sup> S. HO, A. RAJABIFARD, *Towards 3D-enabled urban land administration: Strategic lessons from the BIM initiative in Singapore*, Elsevier, *Land Use Policy*, Volume 57, 2016, p. 1-10.

<sup>125</sup> D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. - Application et mise en œuvre*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1998, p. 25, n° 66.

<sup>126</sup> D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. - Application et mise en œuvre*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1998, p. 25, n° 66.

5.2 intitulé « Sur l'état descriptif de division en volumes et l'état descriptif de division en copropriété », dispose que « la division en volumes ou la division en lots de copropriété d'un immeuble, doit faire l'objet d'un état descriptif de division publié obligatoirement au fichier immobilier et soumis comme tel aux règles de la publicité foncière. »<sup>127</sup>

La Commission relative à la copropriété précise que « ces règles sont précisées par les articles 7 du décret n° 55-22 du 14 janvier 1955 et 71 et 76 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, qui règlent la matière pour les immeubles divisés en *fractions* : soit en volumes, soit par lots de copropriété »<sup>128</sup>

**845. — La désignation de l'immeuble.** — L'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, alinéa 1<sup>er</sup>, dispose que « tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieu-dit). Le lieu-dit est remplacé par l'indication de la rue et du numéro pour les immeubles situés dans les parties agglomérées des communes urbaines. »<sup>129</sup>

L'alinéa 3 de l'article 7 susvisé dispose que « lorsque, sans réaliser ou constater une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, il ne concerne qu'une ou plusieurs fractions d'un immeuble, l'acte ou la décision judiciaire doit comporter à la fois la désignation desdites fractions et celle de l'ensemble de l'immeuble. La désignation de la fraction est faite conformément à un état descriptif de division [...] ».

**846. — La réception sous la forme authentique.** — Le Titre V « De la publicité foncière » du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du

---

<sup>127</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2.

<sup>128</sup> *Ibid.*, n° 5.2.

<sup>129</sup> L'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 a été modifié par l'ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 – art. 14.

Code civil ne contient qu'un chapitre unique intitulé « De la forme authentique des actes » dont l'article, l'a aussi unique, dispose que :

« Tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative.

Le dépôt au rang des minutes d'un notaire d'un acte sous seing privé, contresigné ou non, même avec reconnaissance d'écriture et de signature, ne peut donner lieu aux formalités de publicité foncière. Toutefois, même lorsqu'ils ne sont pas dressés en la forme authentique, les procès-verbaux des délibérations des assemblées générales préalables ou consécutives à l'apport de biens ou droits immobiliers à une société ainsi que les procès-verbaux d'abornement peuvent être publiés au bureau des hypothèques à la condition d'être annexés à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire.

Le premier alinéa n'est pas applicable aux formalités de publicité foncière des assignations en justice, des commandements valant saisie, des différents actes de procédure qui s'y rattachent et des jugements d'adjudication, des documents portant limitation administrative au droit de propriété ou portant servitudes administratives, des procès-verbaux établis par le service du cadastre, des documents d'arpentage établis par un géomètre et des modifications provenant de décisions administratives ou d'événements naturels. »<sup>130</sup>

En définitive, le volume est soumis aux règles de la publicité foncière, conformément aux dispositions du législateur (articles 7 du décret n° 55-22 du 14 janvier 1955, articles 71 et 76 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, etc.)

Après la publicité foncière, *quid* de la juridiction compétente en cas de litige ?

---

<sup>130</sup> L'article 710-1 du Code civil a été créé par la loi 2011-331 du 28 mars 2011 – art. 9.



### III. Le volume et la juridiction compétente en cas de litige

SOMMAIRE : Règle générale. — Le fondement juridique. — L'hypothèse de la reconstitution d'un volume. — L'hypothèse de l'annulation de l'adjudication d'un volume. — L'immeuble par destination inclut dans le volume.

En cas de litige, de quelle juridiction le volume relève-t-il ?

**847. — Règle générale.** — Le volume est un immeuble par nature. À ce titre, est compétente, en cas de litige, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble (volume).

**848. — Le fondement juridique.** — La règle se fonde sur l'article 44 du code de procédure civile qui dispose que « en matière réelle immobilière, la juridiction du lieu où est situé l'immeuble est seule compétente. »<sup>131</sup>

**849. — L'hypothèse de la reconstitution d'un volume.** — La 2<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation estime, dans un arrêt de principe en date du 8 juillet 2004, que « C'est à bon droit qu'une cour d'appel relève qu'affectant la propriété immobilière, l'action « en reconstitution » d'une parcelle en son état antérieur à l'expropriation sans droit ni titre d'une carrière, serait-elle exercée sur le fondement des art. 1382 et 1383 C. civ., est de nature réelle, ce qui, par application de l'art. 44 NCPC [devenu C. pr. civ.], justifie la compétence exclusive du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. »<sup>132</sup> Par analogie, on peut considérer que la juridiction compétente, en matière de reconstitution d'un volume, est celle du lieu où est situé ce volume.

---

<sup>131</sup> L'article 44 du code de procédure civile a été codifié par le décret 75-1123 du 5 décembre 1975 instituant un nouveau code de procédure civile, JORF 9 décembre 1975, rectificatif JORF 27 janvier 1976.

<sup>132</sup> V. la note n° 1 sous l'article 44 du code de procédure civile (Code Dalloz) : Civ. 2<sup>e</sup>, 8 juillet 2004, n° 01-13.074 P.

**850. — L'hypothèse de l'annulation de l'adjudication d'un volume.** — La 2<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation considère, dans un arrêt de principe en date du 19 novembre 2008, que « la demande tendant à l'annulation d'un jugement d'adjudication relève, par application de l'art. 44, de la seule compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble. »<sup>133</sup> Par analogie, on peut énoncer que la juridiction compétente, en matière d'annulation de l'adjudication d'un volume, est celle du lieu où est situé ce volume.

**851. — L'immeuble par destination inclus dans le volume.** — Le tribunal de Montpellier considère, dans un jugement de principe en date du 18 décembre 1984, que « en vue de déterminer la compétence, la situation de l'immeuble par destination est celle du lieu où il est immobilisé par incorporation ou affectation à un immeuble principal sis audit lieu ; l'application de ce principe demeure même si l'immeuble fictif a été séparé de l'immeuble principal dans des conditions telles que la séparation n'a pas entraîné cessation de l'immobilisation (enlèvement de fresques irrégulièrement aliénées). »<sup>134</sup> Par analogie, on peut attester que la juridiction compétente, en cas de litige relatif à l'immobilisation par destination d'une chose dans le volume, est celle du lieu où est situé ce volume.

En conclusion, les litiges relatifs au volume relèvent de la juridiction compétente du lieu de situation de ce volume.

Après l'application des règles du cadastre, de la publicité foncière et de la juridiction compétente, *quid* de l'application des règles des sûretés ?

---

<sup>133</sup> V. la note n° 2 sous l'article 44 du code de procédure civil (Code Dalloz) : Civ. 2<sup>e</sup>, 19 novembre 2008, n° 08-10.250 P : *Procédures 2009*, n° 77, note Perrot.

<sup>134</sup> V. la note n° 3 sous l'article 44 du code de procédure civil (Code Dalloz) : Montpellier, 18 décembre 1984 : *D. 1985. 208*, note Maury.

## *B. L'application des règles des sûretés*

SOMMAIRE : Les formes de sûretés sur les immeubles.

Le volume est-il susceptible de faire l'objet de sûretés ?

**852. — Règle générale.** — Le volume est un immeuble par nature. À l'instar d'un fonds de terre, il est parfaitement susceptible de faire l'objet de sûretés.

**853. — Les formes de sûretés sur les immeubles.** — Le Sous-titre III « Des sûretés sur les immeubles » du Titre II « Des sûretés réelles » du Code civil est introduit par l'article 2373 qui dispose que « Les sûretés sur les immeubles sont les privilèges, le gage immobilier et les hypothèques. La propriété de l'immeuble peut également être retenue ou cédée en garantie. »<sup>135</sup>

En conclusion, il est à propos de mettre en évidence que le volume est susceptible de faire l'objet de privilèges immobiliers (I), de gage immobilier (II), et d'hypothèque (III).

I : Le volume et les privilèges immobiliers

II : Le volume et le gage immobilier

III : Le volume et l'hypothèque

### I. Le volume et les privilèges immobiliers

SOMMAIRE : Règle générale. — L'inscription des privilèges. — La confirmation de la doctrine. — Les formes de privilèges.

---

<sup>135</sup> L'article 2373 du Code civil a été modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 – art. 10.

Le volume peut-il faire l'objet de privilèges immobiliers ?

**854. — Règle générale.** — Le volume, immeuble par sa nature, est susceptible de faire l'objet de privilèges immobiliers<sup>136</sup>, à l'instar d'un fonds de terre.

**855. — L'inscription des privilèges.** — L'article 2377 du Code civil dispose que « entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par une inscription au fichier immobilier, de la manière déterminée par les articles suivants et par les articles 2426 et 2428. »<sup>137</sup>

**856. — La confirmation de la doctrine.** — La doctrine estime que les privilèges immobiliers portant sur un volume « doivent être publiés »<sup>138</sup>.

**857. — Les formes de privilèges.** — Le volume peut faire l'objet soit de privilèges spéciaux (article 2374 du Code civil), soit de privilèges généraux (articles 2375 à 2376 du Code civil). La règle se fonde sur le chapitre 1<sup>er</sup> « Des privilèges immobiliers », dont les Sections 1 et 2 s'intitulent respectivement « Des privilèges spéciaux » et « Des privilèges généraux ».

Le volume peut faire l'objet de privilèges immobiliers, conformément à l'application (par analogie) des dispositions du Chapitre 1<sup>er</sup> intitulé « Des privilèges immobiliers » du Code civil (articles 2374 à 2386).

Après les privilèges immobiliers, *quid* du gage immobilier ?

---

<sup>136</sup> J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.32.

<sup>137</sup> L'article 2377 du Code civil a été modifié par l'ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 – art. 11.

<sup>138</sup> J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.111.

## II. Le volume et le gage immobilier

SOMMAIRE : Règle générale. — La définition du gage immobilier. — L’extinction du gage immobilier. — Les droits du créancier. — L’obligation du débiteur. — La perception des fruits du volume.

Le volume peut-il faire l’objet de gage immobilier ?

**858. — Règle générale.** — Le volume, immeuble par sa nature, est susceptible de faire l’objet de gage immobilier<sup>139</sup>, à l’instar d’un fonds de terre.

**859. — La définition du gage immobilier.** — L’article 2387 du Code civil dispose que « le gage immobilier est l’affection d’un immeuble en garantie d’une obligation ; il emporte dépossession de celui qui le constitue. »<sup>140</sup> Par application de la loi, le gage immobilier d’un volume peut se définir comme *l’affection du volume en garantie d’une obligation*.

**860. — L’extinction du gage immobilier.** — Le gage immobilier portant sur un volume peut s’éteindre conformément aux conditions énumérées par le législateur. L’article 2392 du Code civil dispose que « les droits du créancier titulaire d’un droit de gage immobilier s’éteignent notamment : 1° Par l’extinction de l’obligation principale ; 2° Par la restitution anticipée de l’immeuble à son propriétaire. »<sup>141</sup>

**861. — Les droits du créancier.** — Conformément à l’article 2390 du Code civil, on peut attester que le créancier du volume donné en gage immobilier « peut, sans en

---

<sup>139</sup> J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.32.

<sup>140</sup> L’article 2387 du Code civil a été modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 – art. 10.

<sup>141</sup> L’article 2392 du Code civil a été modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 – art. 10.

perdre la possession, donner l'immeuble [le volume] à bail, soit à un tiers, soit au débiteur lui-même. »<sup>142</sup>

**862. — L'obligation du débiteur.** — Conformément à l'article 2391 du Code civil, il apparaît que le débiteur du volume donné en gage immobilier « ne peut réclamer la restitution de l'immeuble [le volume] avant l'entier acquittement de sa dette. »<sup>143</sup>

**863. — La perception des fruits du volume.** — Enfin, il ressort de l'article 2389 du Code civil, il apparaît que le créancier du volume donné en gage immobilier « perçoit les fruits de l'immeuble [le volume] affecté en garantie à charge de les imputer sur les intérêts, s'il en est dû, et subsidiairement sur le capital de la dette. Il est tenu, à peine de déchéance, de pourvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble [le volume] et peut y employer les fruits perçus avant de les imputer sur la dette. Il peut à tout moment se soustraire à cette obligation en restituant le bien à son propriétaire. »<sup>144</sup>

Le volume peut faire l'objet de gage immobilier, conformément à l'application (par analogie) des dispositions du Chapitre II intitulé « Du gage immobilier » du Code civil (articles 2387 à 2392).

Après le gage immobilier, *quid* de l'hypothèque ?

### III. Le volume et l'hypothèque

---

<sup>142</sup> L'article 2390 du Code civil a été créé par l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 16 JORF 24 mars 2006.

<sup>143</sup> L'article 2391 du Code civil a été créé par l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 16 JORF 24 mars 2006.

<sup>144</sup> L'article 2389 du Code civil a été créé par l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 16 JORF 24 mars 2006.

SOMMAIRE : Règle générale. — Le fondement juridique (Recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 du Code de la copropriété). — La confirmation doctrinale. — L'hypothèque du volume (définition). — Un volume dans le commerce. — Les formes d'hypothèque. — L'hypothèque légale. — L'hypothèque judiciaire. — L'hypothèque conventionnelle.

Le volume peut-il faire l'objet d'hypothèque ?

**864. — Règle générale.** — Le volume, immeuble par sa nature, est susceptible de faire l'objet de d'hypothèque<sup>145</sup>, à l'instar d'un fonds de terre.

**865. — Le fondement juridique (Recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 du Code de la copropriété).** — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, au n° 5.2 qui s'intitule « Sur l'état descriptif de division en volumes et l'état descriptif de division en copropriété », dispose en ce sens que « l'identification de la *fraction* d'un immeuble permet d'individualiser des parties d'immeuble sur lesquelles peuvent s'exercer des droits de natures très diverses, tels que le droit de propriété, qu'il s'agisse de volumes ou de copropriété, ou encore d'une hypothèque cantonnée sur cette *fraction* d'immeuble »<sup>146</sup>.

**866. — La confirmation doctrinale.** — Selon Pothier, « les immeubles sont susceptibles d'hypothèques, et ont suite par hypothèque ; les meubles n'ont pas de suite par hypothèque, et ne sont pas même, dans la plus grande partie des pays coutumiers, susceptibles d'hypothèque, si ce n'est du nantissement. »<sup>147</sup> Or, le volume est un immeuble. Il est donc susceptible d'hypothèque.

---

<sup>145</sup> J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.32.

<sup>146</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2.

<sup>147</sup> R.J. POTHIER et J.J. BUGNET, *Œuvres de Pothier, annotées et mises en corrélation avec le Code civil et la législation actuelle*, 2e éd., t. IX, Paris, Cosse, 1861, p. 87, n° 233.

**867. — L’hypothèque du volume (définition).** — Conformément à l’article 2393 du Code civil, l’hypothèque d’un volume peut se définir comme un droit réel sur le volume « affectés à l’acquittement d’une obligation. Elle est, de sa nature, indivisible, et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles. Elle les suit dans quelques mains qu’ils passent. »<sup>148</sup>

**868. — Un volume dans le commerce.** — Seul le volume dans le commerce peut faire l’objet d’hypothèque. L’article 2397 du Code civil dispose que « Sont seuls susceptibles d’hypothèques : 1° Les biens immobiliers qui sont dans le commerce, et leur accessoires réputés immeubles ; 2° L’usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de sa durée. L’hypothèque s’étend aux améliorations qui surviennent à l’immeuble. »<sup>149</sup>

**869. — Les formes d’hypothèque.** — Conformément à l’article 2395 du Code civil, l’hypothèque d’un volume peut être « ou légale, ou judiciaire, ou conventionnelle. »<sup>150</sup>

**870. — L’hypothèque légale.** — L’article 2396, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « l’hypothèque légale est celle qui résulte de la loi. »<sup>151</sup>

**871. — L’hypothèque judiciaire.** — L’article 2396, alinéa 2, du Code civil dispose que « l’hypothèque judiciaire est celle qui résulte des jugements. »<sup>152</sup>

---

<sup>148</sup> L’article 2393 du Code civil a été créé par l’ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 14 JORF 24 mars 2006. *NOTA : ordonnance 2006-346 du 6 mars 2006 art. 57 : Spécificités d’application.*

<sup>149</sup> L’article 2397 du Code civil a été créé par l’ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 14 JORF 24 mars 2006, et l’ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 17 JORF 24 mars 2006. *NOTA : ordonnance 2006-346 du 6 mars 2006 art. 57 : Spécificités d’application.*

<sup>150</sup> L’article 2395 du Code civil a été créé par l’ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 14 JORF 24 mars 2006. *NOTA : ordonnance 2006-346 du 6 mars 2006 art. 57 : Spécificités d’application.*

<sup>151</sup> L’article 2396, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil a été créé par l’ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 14 JORF 24 mars 2006. *NOTA : ordonnance 2006-346 du 6 mars 2006 art. 57 : Spécificités d’application.*



**872. — L’hypothèque conventionnelle.** — L’article 2396, alinéa 3, du Code civil dispose que « l’hypothèque conventionnelle est celle qui résulte des conventions. »<sup>153</sup>

Le volume peut faire l’objet d’hypothèques, conformément à l’application (par analogie) des dispositions du Chapitre III intitulé « Des hypothèques » du Code civil (articles 2393 à 2425).

Après l’adaptation du volume au régime applicable à l’immeuble par nature, *quid* de la consécration du volume en droit positif ?

## §2. LA CONSECRATION DU VOLUME EN DROIT POSITIF

En droit positif, le volume fait-il l’objet d’une consécration par le législateur ?

*Nenni.* Nonobstant le fait qu’il fasse en droit privé l’objet d’une consécration doctrinale et jurisprudentielle (**A**), le volume ne fait pas encore l’objet d’une consécration par le législateur. Toutefois, celle-ci ne saurait tarder, au vu de l’avant-projet de réforme du droit des biens proposé en 2008 par l’Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique (**B**).

A : La consécration par la doctrine et la jurisprudence

---

<sup>152</sup> L’article 2396, alinéa 2, du Code civil a été créé par l’ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 14 JORF 24 mars 2006. *NOTA : ordonnance 2006-346 du 6 mars 2006 art. 57 : Spécificités d’application.*

<sup>153</sup> L’article 2396, alinéa 3, du Code civil a été créé par l’ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – art. 14 JORF 24 mars 2006. *NOTA : ordonnance 2006-346 du 6 mars 2006 art. 57 : Spécificités d’application.*

B : La consécration par le législateur

### *A. La consécration par la doctrine et la jurisprudence*

En droit privé, le volume fait-il l'objet d'une consécration par la doctrine et la jurisprudence ?

La réponse est positive. En droit privé, le volume fait *primo* l'objet d'une consécration doctrinale explicite (I), et *secundo* l'objet d'une consécration jurisprudentielle implicite (au travers du lot transitoire de copropriété) (II).

I : Une consécration doctrinale explicite

II : Une consécration jurisprudentielle implicite (lot transitoire de copropriété)

## I. Une consécration doctrinale explicite

SOMMAIRE : En doctrine. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — L'origine de la qualification (en doctrine). — La confirmation de la qualification (doctrine majoritaire). — La réfutation de la qualification.

En droit privé, le volume fait-il l'objet d'une consécration doctrinale ?

**873.** — **En doctrine.** — La doctrine est majoritaire<sup>154</sup>. Elle considère de manière explicite que le volume constitue un immeuble par nature<sup>155</sup>.

---

<sup>154</sup> V. dans le sens contraire la position doctrinale selon laquelle le volume constitue un « immeuble par anticipation » : J.-P. MARTY, *La dissociation juridique de l'immeuble, contribution à l'étude du droit de superficie*, préf. P. Hébraud, LGDJ, coll. « Droit privé », n° 152, 1979. ♦ Th. LAMARCHE,

**874. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — La Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division<sup>156</sup>, considère que le « volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction ».

**875. — L'origine de la qualification (en doctrine).** — Au cours du XX<sup>e</sup> siècle, le professeur René Savatier fut l'auteur précurseur qui reconnut dans le volume un bien immobilier qualifiable d'immeuble par nature, notamment dans un article de principe qui s'intitule « La propriété de l'espace »<sup>157</sup>.

**876. — La confirmation de la qualification (doctrine majoritaire).** — Au cours de la fin du XX<sup>e</sup> siècle et du début du XXI<sup>e</sup> siècle, la doctrine acquiesce d'une manière majoritaire et explicite au fait que le volume emporte la qualification d'immeuble par nature, au même titre que le fonds de terre ou le bâtiment<sup>158</sup>. La raison invoquée est que le volume répond de manière évidente au critère de fixité

---

*L'accession différée : une nouvelle approche des grandes classifications*, RTD civ. 2006, p. 1, n° 21. ♦ D. TOMASIN, *Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges*, D. 1992, p. 277. , I, A.

<sup>155</sup> V. dans ce sens B. GRIMONPREZ, v° *Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANAS, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, JCP N 2009, n° 40, 1275, n° 30.

<sup>156</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1 *Sur la division*.

<sup>157</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. II.

<sup>158</sup> B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *op. cit.*, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANAS, *op. cit.*, n° 30.

(évidence technique et géographique qu'attestent les cotes altimétriques du géomètre-expert).

**877. — La réfutation de la qualification.** — Toutefois, la qualification du volume d'immeuble par nature ne fait pas l'objet d'une consécration doctrinale unanime. Une partie de la doctrine estime qu'une chose aussi abstraite que le volume (un espace) ne peut sensiblement prétendre à la qualification d'immeuble par nature. D'ailleurs, dans un souci de conciliation, il a été proposé la qualification alternative *d'immeuble par anticipation*<sup>159</sup> (en attendant l'arrivée du bâti).

La présente étude suit le courant de pensée majoritaire de la doctrine et considère que le volume est légitime à emporter la qualification d'immeuble par nature (indépendamment de la matière).

Le volume fait l'objet d'une consécration doctrinale explicite.

Après la consécration doctrinale, *quid* de la consécration jurisprudentielle ?

## II. Une consécration jurisprudentielle implicite (lot transitoire de copropriété)

SOMMAIRE : Approche par analogie. — La qualification du lot transitoire. — La confirmation jurisprudentielle. — La confirmation doctrinale. — Une qualification implicite du volume.

Le volume fait-il l'objet d'une consécration jurisprudentielle ?

---

<sup>159</sup> J.-P. MARTY, *La dissociation juridique de l'immeuble, contribution à l'étude du droit de superficie*, préf. P. Hébraud, LGDJ, coll. « Droit privé », n° 152, *op. cit.*. ♦ Th. LAMARCHE, *op. cit.*, n° 21. ♦ D. TOMASIN, *op. cit.*, I, A.

**878. — Approche par analogie.** — La jurisprudence est implicite. À son sens, le volume constitue un immeuble par nature au même titre que le lot transitoire de copropriété.

**879. — La qualification du lot transitoire.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation considère, dans un arrêt de principe en date du 15 novembre 1989, que : « constitue un immeuble par nature (susceptible de saisie immobilière) le lot de copropriété composé du droit exclusif d'utiliser une surface déterminée du sol pour y édifier des constructions, ainsi que d'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes. »<sup>160</sup>

**880. — La confirmation jurisprudentielle.** — La Cour d'appel de Nîmes, dans l'arrêt n° 14/00009 en date du 16 mars 2015, confirme la qualification : « ainsi le lot transitoire constitue-t-il un immeuble par nature et peut faire l'objet d'une saisie immobilière »<sup>161</sup>.

**881. — La confirmation doctrinale.** — La doctrine est elle aussi confirmative<sup>162</sup>, et considère que le lot transitoire constitue un immeuble par nature.

**882. — Une qualification implicite du volume.** — Cette qualification explicite du lot transitoire de copropriété par la jurisprudence est considérée par une grande partie de la doctrine comme une étape importante dans la reconnaissance de la qualification d'immeuble par nature du volume. Il est même permis d'y voir une consécration implicite de la qualification du volume.

Le volume fait l'objet d'une consécration jurisprudentielle implicite.

---

<sup>160</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 15 novembre 1989 : *Bull. civ. III*, n° 213 ; *R*, p. 299 ; *D*. 1990. 216, note Capoulade et Giverdon ; *RTD civ.* 1990. 304, obs. Zenati.

<sup>161</sup> CA Nîmes, 16 mars 2015, n° 14/00009.

<sup>162</sup> D. TOMASIN, *Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges*, *D*. 1992, p. 277. ♦ R. LIBCHABER, *v° Biens*, *Rép. civ.* Dalloz, 2016, n° 161.

Après la consécration par la doctrine et la jurisprudence, *quid* de la consécration par le législateur ?

## *B. La consécration par le législateur*

En droit privé, le volume fait-il l'objet d'une consécration par le législateur ?

Contrairement à l'île Maurice (I), le volume ne fait pas encore l'objet d'une consécration législative au sein du Livre II du Code civil. Toutefois, elle ne saurait tarder, au vu de l'avènement de l'avant-projet de réforme du droit des biens proposé en 2008 par l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique (II).

I : Une consécration étrangère existante (cas de l'île Maurice)

II : La consécration française en perspective (avant-projet de réforme du droit des biens)

### I. Une consécration étrangère existante (cas de l'île Maurice)

SOMMAIRE : L'île Maurice. — La consécration législative de 2018. — La consécration dans le Code civil mauricien. — Un caractère précurseur dans l'Océan indien.

À l'île Maurice, le volume fait-il l'objet d'une consécration législative ?

**883. — L'île Maurice.** — Depuis 2018, le volume fait l'objet d'une consécration législative au sein du Code civil mauricien. Il y emporte la qualification d'immeuble par nature.

**884. — La consécration législative de 2018.** — Le 23 octobre 2018, la législation de l'île Maurice a consacré et codifié la division en volumes dans un *Amendment Bill* qui s'intitule « The Code civil Mauricien (Amendment) Bill, n° XIII of 2018 ».

**885. — La consécration dans le Code civil mauricien.** — Le nouvel article 552-1 du Code civil mauricien dispose que « 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 superficielle, 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.

Ces volumes sont des immeubles par nature. Lorsqu'ils sont intégrés dans un ensemble immobilier au sens de l'article 664-119, ils sont soumis aux dispositions des articles 664-120 à 138.

L'état descriptif de division inclut ou est complété d'un acte constitutif de servitudes pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes créés. »<sup>163</sup>

**886. — Un caractère précurseur dans l'Océan Indien.** — Au niveau régional, l'île Maurice devient le premier pays de l'Océan Indien à consacrer, dans sa législation, le volume en droit des biens, au côté des fonds de terre et des bâtiments. Elle ouvre la voie à Madagascar, aux Seychelles, à l'Union des Comores et à l'île de La Réunion.

Après la consécration législative mauricienne, *quid* de la consécration législative française ?

---

<sup>163</sup> THE CODE CIVIL MAURICIEN (AMENDMENT) BILL, (No. XIII of 2018), v° n° 2 « *Code civil Mauricien amended* ».

## II. La consécration française en perspective (avant-projet de réforme du droit des biens)

SOMMAIRE : En France. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — En doctrine. — L'avant-projet de réforme du droit des biens (2008). — *In fine*.

En droit positif, le législateur français consacre-t-il le volume immobilier ?

**887. — En France.** — En France, le volume ne fait point encore l'objet d'une consécration législative. Il ne figure point dans le Livre II du Code civil, aux côtés du fonds de terre ou du bâtiment. Toutefois, la consécration ne saurait tarder.

**888. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — La Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division<sup>164</sup>, considère que le « volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction »<sup>165</sup>.

**889. — En doctrine.** — La doctrine se fonde sur la position de la Commission relative à la copropriété dans ses études de fond sur la notion de volume<sup>166</sup>.

**890. — L'avant-projet de réforme du droit des biens (2008) .** — Enfin, l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française, dans ses

---

<sup>164</sup> H. PERINET-MARQUET, *Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé*, RD imm. 2009, p. 16, v° *Prise en compte du volume et de la superficie dans les textes*.

<sup>165</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1.

<sup>166</sup> J.-C. CHAPUT, *La commission de la copropriété et la construction en volumes*, RD imm. 2008, p. 388.



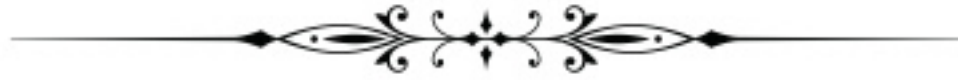
travaux de 2008, propose de consacrer le volume au sein du Livre II du Code civil. Ce groupe de praticiens et d'universitaires fut constitué afin de remettre au ministère de la justice une proposition de réforme du Livre II du Code civil. L'article 527 de l'avant-projet de réforme qu'il propose dispose que « 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. »<sup>167</sup>

**891.** — *In fine.* — En France, si rien n'y fait obstacle, le volume pourrait sous peu faire l'objet d'une consécration législative. Il n'appartient qu'au législateur d'y remédier<sup>168</sup>.

---

<sup>167</sup> ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

<sup>168</sup> H. PERINET-MARQUET, *op. cit.*, v° *Prise en compte du volume et de la superficie dans les textes*.



## CONCLUSION DU CHAPITRE SECOND

SOMMAIRE : Un immeuble par nature. — Motifs prédominants. — Motifs déterminants. — Approche. — *In fine*.

Le volume est-il, *eo ipso* (par lui-même), un immeuble par nature ?

**892. — Un immeuble par nature.** — La présente étude permet de l’attester. Le volume est immeuble par sa nature, et ce, indépendamment de la matière.

Quel en sont les motifs justificatifs ?

**893. — Motifs prédominants.** — En doctrine, deux motifs prédominants permettent de l’affirmer :

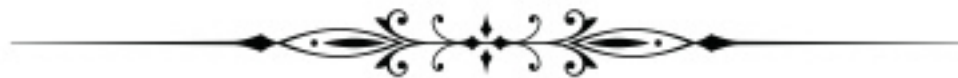
*Primo*, le volume trouve un fondement dans le droit de superficie. Tous deux résultent d’un phénomène de dissociation du fonds de terre.

*Secundo*, le volume constitue une *portion* naturelle et une *fraction* juridique de l’immeuble (fonds de terre), même après son individualisation par cotes altimétriques.

**894. — Motifs déterminants.** — Nonobstant les motifs précités, il est un motif déterminant qui permet à lui seul de légitimer la qualification du volume d'immeuble par nature. Il s'agit du caractère naturel du volume. Par sa nature, le volume est une *res corporales sui generis* (un corps à trois dimensions, un corps de géométrie cotée), immobile et immuable, perpétuelle et non fongible. Il incarne ce que l'on peut appeler une *immuable immobilité*. Par ce trait de caractère, le volume constitue un immeuble par nature d'exception. Il est un immeuble par excellence.

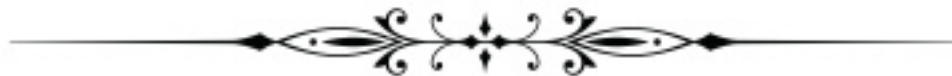
**895. — Approche.** — L'approche se veut être pragmatique. Elle se fonde sur l'objectivité des faits réels. Il n'est point question de la *physique* au sens classique du terme (*physique de la matière*). Il est question de *physique de l'espace* (géophysique, géodésie, géométrie cotée, etc.).

**896. — In fine.** — En définitive, avec ou sans matière, le volume constitue un immeuble par nature<sup>169</sup>. Il a sa place dans le Livre II du Code civil aux côtés du fonds de terre et du bâtiment.



---

<sup>169</sup> « Or, un volume est un immeuble, même lorsqu'il est vide » : H. PERINET-MARQUET, *Les ouvrages immobiliers complexes*, RDI 1999, P. 565, 1999, I, B.



## CONCLUSION DU TITRE SECOND

SOMMAIRE : Un meuble (non). — Un immeuble par nature. — *A priori*. — *A posteriori*. — Traits caractéristiques (immeuble par excellence). — Motifs. — Une immuable immobilité. — L'avant-projet de réforme du droit des biens. — Proposition. — Intérêt. — Cadastre et publicité foncière. — Juridiction compétente. — Sûretés. — Privilèges. — Gage immobilier. — Hypothèque. — *In fine*.

Quelle est la place du volume dans la *summa divisio* des biens ?

**897. — Un meuble (non).** — Le volume n'est point meuble. Il n'est ni un meuble par nature, ni un meuble par la détermination de la loi. *Primo*, le volume ne peut être transporté, ou se transporter, d'un lieu à un autre (article 528 du Code civil). *Secundo*, le volume ne constitue ni une obligation, ni une action, ni une rente perpétuelle ou viagère (article 529 du Code civil).

**898. — Un immeuble par nature.** — Le volume est immeuble. Il appartient à la famille des immeubles par nature. Il est le premier de son genre. Il est un immeuble par nature *immatériel*.

**899. — *A priori*.** — Certes, le volume ne correspond point à la conception classique des immeubles par nature. *Primo*, le volume ne répond point à la description *physique*

des immeubles par nature. Il n'est point une chose matérielle (comme peuvent l'être le fonds de terre, le bâtiment, etc.). Le volume est *de facto* un espace, et comme tout espace, il est immatériel. *Secundo*, le volume ne répond ni au principe classique de corporalité (véritable identité de notions entre la *corporalité* et la *matérialité*), ni au critère classique de fixité. D'une part, il est une *res corporales* immatérielle. D'autre part, il n'incarne point un état de fixité *physique* (au sens classique du terme), mais un état de fixité *géophysique*, dans l'espace.

**900.** — *A posteriori*. — Toutefois, en regardant de plus près, on finit par se rendre compte que le volume présente par lui-même *de facto* dans l'espace les traits fondamentaux d'un véritable immeuble par nature.

**901.** — **Traits caractéristiques (immeuble par excellence).** — Plus qu'un simple immeuble par nature, le volume constitue dans l'espace un immeuble par excellence.

**902.** — **Motifs.** — Le volume est immeuble par sa nature puisqu'il incarne par lui-même dans l'espace un état d'immuable immobilité, et ce, indépendamment de la matière. Il est immuable dans le temps et dans l'espace.

**903.** — **Une immuable immobilité.** — L'immuable immobilité du volume met en relief un ensemble de règles fondamentales propres au volume immobilier. *Primo*, le volume a un caractère impassible face aux perturbations de la matière. Il lui reste indifférent, et s'en affranchit. *Secundo*, le volume est inamovible. Il occupera toujours la même place dans l'espace. *Tertio*, le volume reste invariable. Il gardera toujours la même forme dans l'espace. Il reste identique à lui-même. *Quarto*, le volume est absolu. Il ne périt point, et durera aussi longtemps que le globe terrestre lui-même. *Cinco*, le volume est non fongible. Il est irremplaçable et unique. Etc.

**904.** — **L'avant-projet de réforme du droit des biens.** — L'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française, sous la direction du professeur Hugues Périnet-Marquet, propose de consacrer le volume au côté du fonds de terre, du bâtiment, etc., au sein d'un nouvel article 527 qui dispose que :

« 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. »<sup>170</sup>

**905. — Proposition.** — Néanmoins, au vu de la recherche menée, il est permis de proposer une définition de la notion d'immeuble par nature qui soit exhaustive, et qui prenne en considération aussi bien les choses matérielles, que les choses immatérielles :

Sont immeubles par leur nature les biens qui sont immobiles, ou de manière perpétuelle<sup>171</sup>, ou de manière absolue<sup>172</sup>.

Ainsi, sont immeubles par nature :

Les fonds de terre et les bâtiments ;

Les volumes ;

Les lots de copropriété<sup>173</sup>.

**906. — Cadastre et publicité foncière.** — Puisque le volume est un immeuble par nature, il est soumis aux règles du cadastre et de la publicité foncière.

**907. — Juridiction compétente.** — Conformément à l'article 44 du code de procédure civile, le volume relève en cas de litige de la compétence du lieu de situation de l'immeuble.

---

<sup>170</sup> ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

<sup>171</sup> Il s'agit du *fixisme perpétuel*, c'est-à-dire l'état de fixité qui durera aussi longtemps que la matière, et qui disparaîtra avec elle. ♦ Pour aller plus loin : v. l'annexe n° 2 de la présente thèse qui s'intitule « Proposition d'une « Taxinomie des biens » ».

<sup>172</sup> Il s'agit du *fixisme absolu*, c'est-à-dire l'état de fixité qui durera et perdurera au-delà de la matière, et qui ne disparaîtra point avec elle. ♦ Pour aller plus loin : v. l'annexe n° 2 de la présente thèse qui s'intitule « Proposition d'une « Taxinomie des biens » ».

<sup>173</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 518 du Code civil au volume.

**908. — Sûretés.** — Conformément à l'article 2373 du Code civil, le volume peut faire l'objet de sûretés :

*Les sûretés sur le volume sont les privilèges, le gage immobilier et les hypothèques. La propriété du volume peut également être retenue ou cédée en garantie<sup>174</sup>.*

**909. — Privilèges.** — Le volume peut faire l'objet de privilèges, conformément à l'article 2374<sup>175</sup> et suivants du Code civil.

**910. — Gage immobilier.** — Conformément à l'article 2387 du Code civil, le volume peut faire l'objet de gage immobilier :

*Le gage immobilier d'un volume est l'affectation de ce volume en garantie d'une obligation ; il emporte dépossession de celui qui le constitue<sup>176</sup>.*

**911. — Hypothèque.** — Conformément à l'article 2393 du Code civil, le volume peut faire l'objet d'hypothèques :

*L'hypothèque d'un volume est un droit réel sur ce volume affecté à l'acquittement d'une obligation.*

*Elle est, de sa nature, indivisible, et subsiste en entier sur tout le volume affecté, sur chacun et sur chaque portion de ce volume.*

*Elle le suit dans quelques mains qu'il passe<sup>177</sup>.*

**912. — In fine.** — *In fine*, ce qu'il convient de retenir, c'est que le volume est un immeuble par nature. Ce chapitre premier a donc un rôle confirmatif. Il vient confirmer la position de la doctrine majoritaire et celle de l'avant-projet de réforme

---

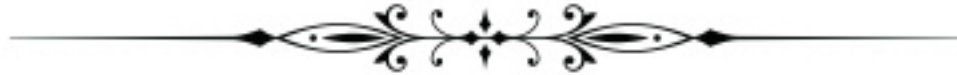
<sup>174</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2373 du Code civil au volume.

<sup>175</sup> L'article 2374 du Code civil a été modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 73.

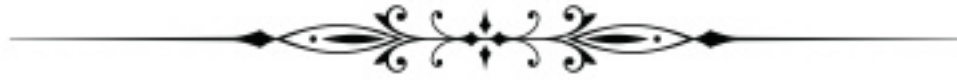
<sup>176</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2387 du Code civil au volume.

<sup>177</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2393 du Code civil au volume.

du droit des biens de l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française de 2008.







## CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

SOMMAIRE : Démarche. — Approche. — Difficulté. — Position. — Un bien. — Un espace. — Définition. — Un contenant. — Une chose existante. — Rejet. — Un corps *sui generis*. — Un corps certain. — La matière. — Un bien. — Caractère appropriable. — Possession. — Prescription acquisitive. — La *summa divisio* des biens. — Un meuble (non). — Un immeuble. — Un immeuble par nature. — Trait caractéristique. — Effet. — Consécration (Code civil).

*De nilo nil, rien ne naît à partir de rien !*

Quelle est la nature du volume ?

**913. — Démarche.** — La présente étude se donna pour dessein de présenter la nature du volume de manière claire, précise et exhaustive.

**914. — Approche.** — En premier lieu, l'approche se veut être avant toute chose pragmatique. Elle se fonde sur l'objectivité dans les faits réels (traits du volume dans l'espace). En second lieu, l'approche se veut être profondément théorique. Il s'agit de confronter les traits caractéristiques du volume aux concepts classiques du droit des biens et du droit privé en général, afin d'en saisir *l'essence* pure et d'en découvrir la nature juridique.

**915. — Difficulté.** — La difficulté majeure de la recherche fut la nature singulière du volume. *De facto*, le volume est un espace. Comme tel, il est immatériel. C'est précisément son immatérialité qui fut la source de tous les maux et tracas à surmonter. Ténacité, inventivité, créativité, et clarté furent de rigueur.

**916. — Position.** — Au vu de la recherche menée, il est permis de considérer que le volume est un bien, et qu'il trouve sa place dans la famille des immeubles par nature au sein de la *summa divisio* des biens.

**917. — Un bien.** — Le volume est un bien comme nul autre. Il se distingue par ses traits singuliers.

**918. — Un espace.** — Le volume est par son *essence* même un espace. Plus exactement, il est un espace délimité en trois dimensions.

**919. — Définition.** — Le volume trouve une double définition en doctrine :

1° *Lato sensu*, le volume définit l'espace de forme pyramidale que constitue l'ensemble du dessus et dessous du fonds de terre. Son sommet est le centre de la Terre, ses côtes traversent les limites cadastrales du fonds de terre au sol, et sa base s'étend vers l'infini.

2° *Stricto sensu*, le volume est un espace délimité en trois dimensions (longueur, largeur et hauteur), que le géomètre-expert individualise dans l'espace du dessus et dessous du sol, au moyen de cotes altimétriques et planimétriques.

**920. — Un contenant.** — Le volume (espace) n'est point matière. Il en contient. On devine alors les deux principes fondamentaux qui lui sont propres. *Primo*, le volume est un contenant. La matière, son contenu. *Secundo*, le volume est le principal. La matière, son accessoire. *Accessorium sequitur principale*, l'accessoire suit le principal. La matière suit le volume.

**921. — Une chose existante.** — Le volume n'est ni une chose future (en attendant le bâti), ni une chose inexistante (du vide). Il n'est point une chose du *Monde de l'esprit*. Le volume est une chose du *Monde réel*. Ses cotes altimétriques et planimétriques en sont la preuve.

**922. — Rejet.** — Le volume n'est ni une personne, ni un droit (droit réel, droit personnel, droit de construire, droit sur la chose d'autrui, droit réel de jouissance spéciale, etc.). Il est une chose qui est susceptible de faire l'objet de droit (propriété, bail, usufruit, hypothèque, droit réel de jouissance spéciale, etc.).

**923. — Un corps *sui generis*.** — Le volume est un corps d'un nouveau genre. Ce qui fait sa nouveauté et sa singularité, c'est qu'il constitue dans l'espace une chose qui cumule deux qualités *a priori* antinomiques : l'immatérialité et la corporalité. Le volume est un corps sans matière. Il est une *res corporales sui generis* que l'on peut appeler « corps altimétrique ».

**924. — Un corps certain.** — Le volume n'est ni un objet certain, ni une chose de genre. Le volume est un corps certain puisqu'il est une chose existante et déterminée *in ipso individuo*, et qu'il constitue *de facto* un espace individualisé, unique, et non fongible (par principe).

**925. — La matière.** — La matière n'est que le contenu et l'accessoire du volume. Il en résulte des règles fondamentales. *Primo*, le volume ne naît point de la matière. Il naît de l'espace. *Secundo*, la matière périt, le volume ne périt point.

**926. — Un bien.** — Plus qu'une simple chose, le volume est un bien puisqu'il est une chose identifiable et individualisable (il s'identifie par individualisation de l'espace), une chose appropriable, et une chose commercialisable.

**927. — Caractère appropriable.** — Le volume, espace par sa nature, est une chose appropriable puisque l'on peut s'y introduire ou y introduire de la matière, s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et en extraire ou en exclure de la matière. Ces

modes d'appropriation s'appellent respectivement « appropriation par intrusion », « appropriation par inclusion », et « appropriation par exclusion ».

**928. — Possession.** — Puisque le volume est une chose appropriable, il est susceptible de faire l'objet d'une possession. Conformément à l'article 2255 du Code civil, la possession d'un volume peut se définir par transposition de la manière suivante :

*La possession d'un volume est la détention ou la jouissance de ce volume que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom*<sup>178</sup>.

**929. — Prescription acquisitive.** — Véritable effet boule de neige, puisque le volume est une chose que l'on peut s'approprier et posséder, il est susceptible de faire l'objet d'une prescription acquisitive. Conformément à l'article 2258 du Code civil, la possession d'un volume peut se définir par transposition de la manière suivante :

*La prescription acquisitive d'un volume est un moyen d'acquérir ce volume 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*<sup>179</sup>.

**930. — La *summa divisio* des biens.** — Le volume est un bien. Comme tel, conformément à l'article 516 du Code civil, il a sa place dans la *summa divisio* des biens (meubles et immeubles).

**931. — Un meuble (non).** — Le volume n'est point meuble. Il n'est ni un meuble par nature, ni un meuble par la détermination de la loi. *Primo*, le volume ne peut être transporté, ou se transporter, d'un lieu à un autre (article 528 du Code civil). *Secundo*, le volume ne constitue ni une obligation, ni une action, ni une rente perpétuelle ou viagère (article 529 du Code civil).

---

<sup>178</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2255 du Code civil au volume.

<sup>179</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2258 du Code civil au volume.

**932. — Un immeuble.** — Le volume est immeuble. Il est immeuble par sa nature.

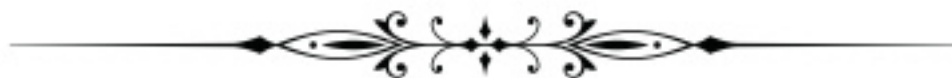
**933. — Un immeuble par nature.** — Le volume est une chose immobilière par sa nature puisqu'il incarne dans l'espace un état d'immuable immobilité. Sa fixité est absolue dans l'espace et dans le temps.

**934. — Trait caractéristique.** — Plus qu'un simple immeuble par nature, le volume est un immeuble par excellence. Il est immuable, et a vocation à durer aussi longtemps que le globe terrestre lui-même.

**935. — Effet.** — Puisque le volume est un immeuble par nature, il est soumis aux règles du cadastre et de la publicité foncière. En cas de litige, il relève de la juridiction compétente en matière d'immeuble (juridiction du lieu de situation du volume). Enfin, il est susceptible de faire l'objet de sûretés (privilège immobilier, gage immobilier et hypothèque).

**936. — Consécration (Code civil).** — En définitive, le volume a tout d'un immeuble par nature. Il a sa place dans la *summa divisio* des biens. Tout ce qui lui manque, c'est la consécration du législateur. Ce graal viendra peut-être sous l'impulsion de l'avant-projet de réforme du droit des biens de 2008, émis par l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Ce qui est certain, c'est que, dans l'Océan Indien, l'île Maurice l'a déjà devancé (le volume y est depuis 2018 consacré dans un *Amendment Bill* qui s'intitule « The Code civil Mauricien (Amendment) Bill, n° XIII of 2018 »).

Après la nature du volume, *quid* du régime du volume ?





# DEUXIEME PARTIE / LE REGIME DU VOLUME

SOMMAIRE : Problématique — Le législateur. — Les notaires (103<sup>e</sup> Congrès des notaires de France). — Proposition. — Difficulté. — Intérêt.

Quel est le régime du volume ?

**937. — Problématique.** — La problématique est double. *Primo*, comment constitue-t-on un volume ? *Secundo*, qu'est-ce qu'implique sa propriété ?

**938. — Le législateur.** — Le volume ne fait point l'objet d'une consécration explicite et exclusive par le législateur. Il ne bénéficie point d'un régime qui lui est propre<sup>1</sup>. En droit privé, il emprunte les règles qui lui sont applicables à d'autres techniques existantes (c'est l'exemple de la copropriété, du lotissement, du droit de superficie, etc.).

---

<sup>1</sup> La doctrine atteste que le volume ne dispose point d'un régime juridique propre : N. LE RUDULIER, *La division en volumes*, Thèse Nantes, 2010, v° *Introduction*, n° 26.

**939. — Les notaires (103<sup>e</sup> Congrès des notaires de France).** — Selon les notaires, « c'est aux principes du droit des biens, du droit administratif, et du droit des contrats qu'il faut remonter pour déterminer ce qui est possible et ce qui ne l'est pas. »<sup>2</sup>

**940. — Proposition.** — La présente partie de la thèse de doctorant propose d'offrir au volume un régime sur mesure, qui lui soit propre, et qui soit efficace et adapté à ses traits caractéristiques singuliers.

**941. — Difficulté.** — La démarche est inédite. Elle est pourtant nécessaire.

**942. — Intérêt.** — Il en va de la sécurité juridique, *primo* de la constitution, et *secundo* de la propriété du volume, en droit des biens et en droit privé en général.

En définitive, il sied d'aborder en premier lieu la constitution du volume (**Titre I**), avant de préciser en second lieu ce qu'implique sa propriété (**Titre II**).

Titre I : La constitution du volume

Titre II : La propriété du volume

---

<sup>2</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 456, n° 2293.





# TITRE I / LA CONSTITUTION DU VOLUME

SOMMAIRE : En doctrine. — Les notaires. — La notion de division en volumes (définition). — Principe. — L'ensemble immobilier complexe (définition). — Exception. — Difficulté. — Observation.

Comment constitue-t-on un volume ?

**943. — En doctrine.** — Le professeur René Savatier, dès le début de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, l'a parfaitement souligné. Le volume procède d'une *division de l'espace*<sup>1</sup>. En somme, il est lui-même un espace<sup>2</sup>.

**944. — Les notaires.** — Les notaires du XXI<sup>e</sup> siècle, lors des travaux du 103<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, en attestent. Le volume se constitue par convention<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> V. dans ce sens, R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958. ♦ R. SAVATIER, *Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui*, t. II, n<sup>o</sup>s 41 et s, Paris, Dalloz, 1959. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ R. SAVATIER, *La propriété des volumes dans l'espace et la technique des grands ensembles immobiliers*, D. 1976, chron. XVIII, p. 103.

<sup>2</sup> F. COHET, v<sup>o</sup> *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n<sup>o</sup> 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n<sup>o</sup> 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.*. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

On est face à un « régime conventionnel de droit privé »<sup>4</sup>. On parle de *division en volumes*.

Or, qu'est-ce que la division en volumes en soi ?

**945. — La notion de division en volumes (définition) .** — Selon la doctrine, la division en volumes est une technique qui consiste à « diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme en dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant, respectivement, dans l'emprise de volumes définis géométriquement, en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des cotes, sans qu'il existe de parties communes entre ces différentes fractions. »<sup>5</sup>

**946. — Principe.** — *De facto*, on retrouve principalement la division en volumes dans le cadre d'opérations immobilières de grande envergure (c'est l'exemple des ensembles immobiliers complexes<sup>6</sup>).

Qu'entend-on par ensemble immobilier complexe ?

---

<sup>3</sup> « La division en volumes est une création de la pratique : aucune réglementation particulière n'existe en la matière. L'établissement de la division en volumes ne peut donc résulter que de la mise en place de conventions. » : ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 483, n° 2380. ♦ FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2. ♦ *Ibid.*, n° 1. ♦ J.-C. CHAPUT, *La commission de la copropriété et la construction en volumes*, RD imm. 2008, p. 388. ♦ COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1.

<sup>4</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 456, n° 2293.

<sup>5</sup> D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 1. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 449, n° 2258. ♦ FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, v° *Définition*.

<sup>6</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 1. ♦ R. SAVATIER, *La propriété des volumes dans l'espace et la technique des grands ensembles immobiliers*, D. 1976, chron. XVIII, p. 103, *op. cit.*. ♦ J.-P. BERTREL, *Les ensembles immobiliers complexes*, Droit et patrimoine, 1994.

**947. — L'ensemble immobilier complexe (définition) .** — La définition vient du législateur lui-même. Conformément à l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'ensemble immobilier complexe définit un ouvrage « comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. »<sup>7</sup>

*De facto*, il s'agit d'un ouvrage dans lequel vient s'imbriquer, se juxtaposer et se superposer, au-dessus comme au-dessus d'une seule et même dalle, plusieurs propriétés immobilières autonomes<sup>8</sup> et distinctes<sup>9</sup>, soumises à des affectations et des régimes juridiques hétérogènes, qui peut à titre d'exemple regrouper des lignes de chemins de fer, des voies de métro, des locaux d'habitation, des locaux de bureau et de commerce, des hôpitaux, des écoles, des galeries, des voiries, des garages, ou encore des parkings souterrains.

On est en présence d'une sorte de *ville à la verticale* (C'est l'exemple du quartier de La Défense à Paris).

**948. — Exception.** — Cependant, depuis près d'un demi-siècle, on retrouve de plus en plus la division en volumes dans des opérations de moindre envergure (c'est l'exemple des opérations photovoltaïques<sup>10</sup>, etc.).

**949. — Difficulté.** — Nonobstant ce succès croissant de la division en volumes, les juristes peinent encore à se familiariser avec la « troisième dimension d'Euclide »<sup>11</sup>.

---

<sup>7</sup> L'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a été modifié par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 – art. 6.

<sup>8</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>9</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 2, n° 1.

<sup>10</sup> A. VIGNON-BARRAULT, *Antennes-relais, panneaux photovoltaïques, publicités lumineuses...*, AJDI 2015, p. 265. ♦ Ph. MALINVAUD, *Photovoltaïque et responsabilité*, RDI 2010, p. 360. ♦ H. PERINET-MARQUET, *Les techniques de montages d'un projet photovoltaïque*, RDI 2010, p. 352. ♦ P. DESSUET, *Bâtir un plan d'assurance pour couvrir les risques en matière de photovoltaïque*, RDI 2010, p. 472. ♦ J. DUVAL, *Fasc. 151 : Aspects juridiques du développement de projets d'installation photovoltaïques*, JCI Construction-Urbanisme, Cote 01, 2010 2011, n°s 45 et s.

<sup>11</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.*, p. 213, I.

La difficulté majeure réside dans le fait qu'elle n'est qu'espace... donc insaisissable et imperceptible par les cinq sens (*visūs*<sup>12</sup>, *audītūs*<sup>13</sup>, *gustātūs*<sup>14</sup>, *ōdōrātūs*<sup>15</sup> et *tangībīlis*<sup>16</sup>).

**950. — Observation.** — Pourtant, les faits sont avérés. La « propriété de l'espace » n'est point un mythe. C'est une réalité avec laquelle le droit privé doit composer. Il importe de l'entendre et de la comprendre.

*In fine*, il sied de mettre en évidence que le volume résulte d'une division de la propriété (**Chapitre I**), et que l'on est face à une division en propriété (**Chapitre II**).

Chapitre I : Division de la propriété

Chapitre II : Division en propriété

---

<sup>12</sup> L'expression latine *visūs* signifie « la vue » : F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *visūs*, p. 1685.

<sup>13</sup> L'expression latine *audītūs* signifie « l'ouïe » : *Ibid.*, v° *audītūs*, p. 188.

<sup>14</sup> L'expression latine *gustātūs* signifie « le goût » : *Ibid.*, v° *gustātūs*, p. 728.

<sup>15</sup> L'expression latine *ōdōrātūs* signifie « l'odorat » : *Ibid.*, v° *ōdōrātūs*, p. 1070.

<sup>16</sup> L'expression latine *tangībīlis* signifie « le toucher » : *Ibid.*, v° *tangībīlis*, p. 1542.



## CHAPITRE I / DIVISION DE LA PROPRIÉTÉ

SOMMAIRE : En doctrine. — En jurisprudence. — Fondement. — Observation.

Le volume résulte-t-il d'une division de la propriété ?

**951. — En doctrine.** — La doctrine en atteste. Le volume résulte d'une *division de la propriété*<sup>1</sup> de l'immeuble (fonds de terre).

**952. — En jurisprudence.** — La jurisprudence y agrée<sup>2</sup>.

**953. — Fondement.** — La constitution du volume trouve un fondement dans l'article 553 du Code civil<sup>3</sup>, qui offre la possibilité de combattre par la preuve contraire la présomption simple de l'article 552, l'alinéa 1<sup>er</sup><sup>4</sup>, du même code.

---

<sup>1</sup> V° en doctrine : S. PIEDELIEVRE, *V° Publicité foncière - Fasc. 50 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Formation de la documentation foncière. – Forme et énonciation des actes*, JCI. Civil Annexes, 2017, n° 55. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude par Alain Fournier et Ariane Renault Fournier*, Loyers et Copropriété n° 12, Décembre 2008, étude 12, n° 5. ♦ D. SIZAIRE, *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE*, JCP N 1988, n° 42, 101102, v. note 5. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, 1330, n° 10. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ D. SIZAIRE, *Volumes - CA Rennes, 1e ch. A, 22 juin 2004, SCI de Bellamy c/ Synd. copro. 85 rue Paul Bellamy à Nantes - Commentaires*, Construction - Urbanisme n° 11, Novembre 2004, comm. 210. ♦ D. SIZAIRE, *VOLUME : ÊTRE OU NE PAS ÊTRE*, Construction - Urbanisme n° 4, Avril 2003, 4. ♦ D. SIZAIRE, *Le tréfonds est une chose distincte du sol et sa valeur est inversement proportionnelle à sa profondeur - Commentaire par Daniel SIZAIRE*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 22, 29 Mai 1998, p. 847, v° Note.

V° en jurisprudence : CA Chambéry, 2<sup>e</sup> chambre civile, 30 septembre 2008, n° 08/01700.

<sup>2</sup> V° en jurisprudence : CA Chambéry, 2<sup>e</sup> chambre civile, 30 septembre 2008, n° 08/01700.

**954. — Observation.** — Il est à propos de mettre en évidence que, nonobstant le fait qu'elle s'opère dans le sens vertical de l'immeuble (fonds de terre), la division foncière qui donne naissance au volume présente le caractère d'une division véritable. Par analogie, elle s'apparente à la division du fonds de terre au sol, en de nouvelles parcelles autonomes, distinctes et à part entière.

*In fine*, il sied de démontrer que l'on est face à une division réelle (**Section 1**), et une division cohérente (**Section 2**), de l'immeuble dans sa troisième dimension.

Section 1 : Une division réelle

Section 2 : Une division cohérente

## SECTION 1. UNE DIVISION REELLE

SOMMAIRE : La notion de division réelle (définition). — Approche. — Démarche.

Qu'entend-on par division réelle ?

**955. — La notion de division réelle (définition) .** — La notion de division réelle se réfère à une division de l'immeuble (fonds de terre) créatrice d'entités foncières nouvelles (autonomes, distinctes et à part entière.)

---

<sup>3</sup> L'article 553 du Code civil dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>4</sup> L'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.



**956. — Approche.** — L'approche se veut pragmatique. Elle se fonde sur l'observation des faits réels.

**957. — Démarche.** — La démarche de la présente partie de la thèse de doctorat consiste à démontrer que la *division en volumes*, qui donne naissance au volume, est créatrice de choses immobilières nouvelles, de biens nouveaux, au même titre qu'une division foncière classique au sol (créatrice de parcelles).

*In fine*, il est à propos dans un premier temps de mettre en exergue les dispositions générales propres à la division en volumes (§1), avant de s'intéresser dans un second temps l'instrument à l'état descriptif de division en volumes (§2).

§1 : Les dispositions générales de la division

§2 : L'état descriptif de division en volumes

## §1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DE LA DIVISION

Quelle sont les dispositions générales propres à la division en volumes ?

Il s'agit dans cette partie de la thèse de doctorat de préciser l'objet (**A**), et la nature (**B**), de la division en volumes.

A : L'objet de la division

B : La nature de la division

## A. L'objet de la division

SOMMAIRE : Problématique. — En doctrine. — Démarche. — Approche.

Quel est l'objet de la division en volumes ?

**958. — Problématique.** — Autrement dit, que divise-t-on pour constituer un volume ?

**959. — En doctrine.** — La doctrine est partagée. Si tous s'accordent sur le fait qu'on est face à une division de la propriété<sup>5</sup>, les opinions divergent quant au mot « propriété ». S'agit-il du *droit* de propriété, ou de *l'objet* sur lequel porte le droit de propriété ?

**960. — Démarche.** — La seconde proposition est celle qui sied le mieux au volume. On est face à une division de *l'objet* sur lequel porte le droit de propriété.

**961. — Approche.** — L'approche se veut pragmatique. Elle se fonde sur l'objectivité des faits réels.

---

<sup>5</sup> V° en doctrine : S. PIEDELIEVRE, *V° Publicité foncière - Fasc. 50 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Formation de la documentation foncière. – Forme et énonciation des actes*, JCI. Civil Annexes, 2017, n° 55. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude par Alain Fournier et Ariane Renault Fournier*, Loyers et Copropriété n° 12, Décembre 2008, étude 12, n° 5. ♦ D. SIZAIRE, *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE*, JCP N 1988, n° 42, 101102, v. note 5. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, 1330, n° 10. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ D. SIZAIRE, *Volumes - CA Rennes, 1e ch. A, 22 juin 2004, SCI de Bellamy c/ Synd. copro. 85 rue Paul Bellamy à Nantes - Commentaires*, Construction - Urbanisme n° 11, Novembre 2004, comm. 210. ♦ D. SIZAIRE, *ÊTRE OU NE PAS ÊTRE*, Construction - Urbanisme n° 4, Avril 2003, 4. ♦ D. SIZAIRE, *Le tréfonds est une chose distincte du sol et sa valeur est inversement proportionnelle à sa profondeur - Commentaires par Daniel SIZAIRE*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 22, 29 Mai 1998, p. 847, v° Note.

V° en jurisprudence : CA Chambéry, 2<sup>e</sup> chambre civile, 30 septembre 2008, n° 08/01700.

En définitive, il convient d'établir que l'on n'est point face à la division du *droit* de propriété lui-même (I), mais face à la division de *l'objet* sur lequel porte le droit de propriété (II).

I : Le *droit* de propriété (non)

II : *L'objet* du droit de propriété (oui)

## I. Le *droit* de propriété (non)

SOMMAIRE : Problématique. — Le démembrement de propriété (définition). — En doctrine. — En jurisprudence. — Fondement. — Observation. — Nature. — Position.

Le volume résulte-t-il d'une division du *droit* de propriété ?

**962. — Problématique.** — Autrement dit, est-on face à un démembrement de propriété ?

Qu'est-ce que le démembrement de propriété en soi ?

**963. — Le démembrement de propriété (définition) .** — La notion de démembrement de propriété se réfère à la division du *droit* de propriété dans ses prérogatives<sup>6</sup> (*usus*<sup>7</sup>, *fructus*<sup>8</sup> et *abusus*<sup>9</sup>). Selon la doctrine, on est face à un

---

<sup>6</sup> Le démembrement de la propriété implique « un détachement catégorique de l'une ou l'autre des trois prérogatives qui rendent compte du contenu utile de la propriété » : S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 46. ♦ F.-X. TESTU, *L'autonomie de la volonté source de droits réels principaux*, JCP N 2013, 1262. ♦ Les « démembrements de la propriété, tels que l'usufruit ou la servitude [...] ne confèrent qu'une partie des prérogatives attachées à la propriété. » : S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 1.

<sup>7</sup> Le latin *usus* signifie « le droit d'usage de la chose ».

<sup>8</sup> Le latin *fructus* signifie « le droit de percevoir les fruits de la chose ».

<sup>9</sup> Le latin *abusus* signifie « le droit de disposer de la chose ».

« fractionnement »<sup>10</sup>, un « éclatement »<sup>11</sup>, des attributs du droit de propriété, qui n'entraîne aucun changement de limite au sol<sup>12</sup>.

*Quid du volume ?*

**964. — En doctrine.** — Selon une partie de la doctrine, « la division en volumes est un démembrement du droit de propriété »<sup>13</sup>. On parle tantôt de « démembrement de la propriété du sol d'autrui »<sup>14</sup>, tantôt de « démembrement artificiel de la propriété en volumes »<sup>15</sup>, tantôt de « démembrement du droit de propriété réalisant une dissociation de la propriété du dessus et du dessous »<sup>16</sup>.

**965. — En jurisprudence.** — La Cour d'appel de Versailles, dans un arrêt en date du 17 novembre 2011, considère la division en volumes comme un démembrement de la propriété : « Par acte notarié du 23 septembre 1987, Mme S. a acquis un immeuble

---

<sup>10</sup> S. PIEDELIEVRE, *V° Publicité foncière - Fasc. 50 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Formation de la documentation foncière. – Forme et énonciation des actes*, JCI. Civil Annexes, 2017, n° 48.

<sup>11</sup> S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 46.

<sup>12</sup> S. PIEDELIEVRE, *op. cit.*, n° 49.

<sup>13</sup> A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, nos 10 et 19. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, nos 2 et 6. ♦ S. PIEDELIEVRE, *Traité de droit civil, la publicité foncière*, LGDJ, 1re éd., p. 63, 2000. ♦ A. FOURNIER, *Publicité foncière - DIVISION EN VOLUMES : SOLUTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT DES ÉTATS DESCRIPTIFS DE DIVISION - Étude par Alain FOURNIER*, JCP N 2002, n° 40, 1538, n° 3. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude par Alain Fournier et Ariane Renault Fournier*, Loyers et Copropriété n° 12, Décembre 2008, étude 12, n° 5. ♦ Ch. SARDOT et A. TEITGEN, *Immobilier - La multifonctionnalité dans l'immeuble : une mixité des fonctions ab initio - Étude rédigée par Christophe Sardot et Antoine Teitgen*, JCP N 2018, n° 18-19, 1179, n° 14.

<sup>14</sup> F. COHET, *Rép. civ. Dalloz*, v° Accession, 2016, n° 144.

<sup>15</sup> Ch. LAPP, *La réalisation de l'ouvrage complexe. Maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'œuvre*, RDI 1999, p. 533, n° 1.2.

<sup>16</sup> S. PIEDELIEVRE, *op. cit.*. ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 10. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, n° 6. ♦ « La division en volumes, application moderne de l'ancien droit de superficie est un démembrement du droit de propriété réalisant une dissociation de la propriété du dessus de celle du dessous. » : A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, n° 6.

cadastré [...], sur lequel était déjà édifié un hôtel particulier [...]. Envisageant la vente d'une partie de son terrain afin de permettre l'édification d'un immeuble à usage d'habitation dont les garages viendraient eux-mêmes s'encastrent sous le terrain restant lui appartenir, Mme S. a décidé de procéder au démembrement de sa propriété en deux volumes immobiliers »<sup>17</sup>

**966. — Fondement.** — L'idée selon laquelle le volume résulte d'un démembrement de la propriété peut s'expliquer, et trouve son fondement, dans la difficulté du juriste à concevoir *l'appropriation* et la *propriété de l'espace*.

**967. — Observation.** — L'espace est, par son essence même, une chose impalpable et imperceptible par les sens (*visūs*<sup>18</sup>, *audītūs*<sup>19</sup>, *gustātūs*<sup>20</sup>, *ōdōrātūs*<sup>21</sup> et *tangībīlis*<sup>22</sup>). Il est insaisissable.

**968. — Nature.** — Par conséquent, l'espace ne peut être qu'une *res incorporales*. Il ne peut être qu'un droit. Du moins, il en présente les caractéristiques principales.

**969. — Position.** — Pourtant, telle n'est point la position que l'on entend défendre.

Après le *droit* de propriété, *quid* de *l'objet* du droit de la propriété ?

## II. *L'objet* du droit de propriété (oui)

---

<sup>17</sup> CA Versailles, ch. 01 sect. 01, 17 novembre 2011, n° 10/02036.

<sup>18</sup> L'expression latine *visūs* signifie « la vue » : F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *visūs*, p. 1685.

<sup>19</sup> L'expression latine *audītūs* signifie « l'ouïe » : *Ibid.*, v° *audītūs*, p. 188.

<sup>20</sup> L'expression latine *gustātūs* signifie « le goût » : *Ibid.*, v° *gustātūs*, p. 728.

<sup>21</sup> L'expression latine *ōdōrātūs* signifie « l'odorat » : *Ibid.*, v° *ōdōrātūs*, p. 1070.

<sup>22</sup> L'expression latine *tangībīlis* signifie « le toucher » : *Ibid.*, v° *tangībīlis*, p. 1542.

SOMMAIRE : Problématique. — En doctrine. — En jurisprudence. — Position. — Preuve. — Fondement. — La notion de volume. — La matière (non). — Du vide (non). — Un bien (oui). — Un droit (non). — Un retour à la propriété féodale (non). — *In fine*. — Contexte et perspective.

Le volume résulte-t-il d'une division de *l'objet* sur lequel porte le droit de propriété ?

**970. — Problématique.** — Autrement dit, est-on face à une division du fonds de terre lui-même ?

**971. — En doctrine.** — Une partie de la doctrine y agréée. Elle considère que « la volumétrie opère une division de l'objet du droit de propriété et non un simple démembrement de celui-ci »<sup>23</sup>. On parle tantôt de « division »<sup>24</sup> en volumes, tantôt de « scission »<sup>25</sup> en volumes, tantôt de « division de la propriété dans l'espace »<sup>26</sup>, tantôt

---

<sup>23</sup> N. LE RUDULIER, *Division en volumes et copropriété : quels choix ?*, AJDI 2011, p. 271, §5. ♦ V. également dans le même sens D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 5, n° 13. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 42. ♦ N. LE RUDULIER, *Preuve de la propriété du sous-sol : seuls le titre ou l'usucapion sont recevables*, AJDI 2012, p. 140, v. la note de bas de page (1). ♦ P. CORNILLE, *Copropriété - Dispositions relatives à la copropriété de la loi ALUR concernant les constructeurs - Étude par Patrice CORNILLE*, Construction - Urbanisme n° 5, Mai 2014, dossier 11, n° 43. ♦ N. LE RUDULIER, *op. cit.*.

<sup>24</sup> P. CORNILLE, *op. cit.*. ♦ COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-30 : DIVISION EN VOLUMES. - Cahier des charges. - Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019. ♦ D. TOMASIN, *La division en volumes suppose le choix d'une « organisation différente » de la copropriété*, AJDI 2013, p. 444, 2013. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, ♦ J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *103e Congrès des notaires de France La division de l'immeuble La division en volumes Une réponse pertinente aux relations entre domaine privé et domaine public ? - Étude rédigée par : Jean-Christophe Chaput et Stéphane Rochegude*, JCP N 2007, n° 37, 1248. ♦ D. SIZAIRE, *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE*, JCP N 1988, n° 42, 101102.

<sup>25</sup> « La scission volumétrique » ou « la scission en volumes » : A. LEBATTEUX, *Copropriété - Les dispositions de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 relatives aux modifications de la structure de la copropriété (syndicat secondaire, surélévation, scission) et aux copropriétés en difficulté - Étude par Agnès LEBATTEUX*, Loyers et Copropriété n° 2, Février 2020, dossier 9, n°s 3 et 5. ♦ « La cour d'appel tout comme d'ailleurs le pourvoi, usent à tort de l'expression de « démembrement » pour viser cette hypothèse de scission de l'objet de la propriété. » : N. LE RUDULIER, *Preuve de la propriété du sous-sol : seuls le titre ou l'usucapion sont recevables*, AJDI 2012, p. 140, v. la note de bas de page (1). ♦ P. CORNILLE, *Copropriété - Dispositions relatives à la copropriété de la loi ALUR concernant les constructeurs - Etude par Patrice CORNILLE*, Construction - Urbanisme n° 5, Mai 2014, dossier 11, n° 6. ♦ A. LEBATTEUX-SIMON, *Copropriété - Vademecum de la scission en volumes - Étude par Agnès LEBATTEUX-SIMON*, Loyers et Copropriété n° 10, Octobre 2015, dossier 5.

de « dissociation de la propriété dans l'espace et non un démembrement du droit de propriété. »<sup>27</sup>.

**972. — En jurisprudence.** — La cour d'appel de Montpellier, dans un arrêt en date du 2 novembre 2011, considère dans le même sens que la division en volumes est une manière de « déroger à la présomption simple de l'article 552 du Code civil en dissociant la propriété au-dessus de la surface du sol, qu'il ne s'agit pas d'un démembrement de la propriété mais bien d'une division de celle-ci en deux propriétés distinctes, celle du dessus et celle du dessous, sur la même assiette foncière. »<sup>28</sup> En outre, la juridiction de second degré souligne que le volume est un bien « sur lequel peuvent s'exercer les trois attributs du droit de propriété (*usus*, *fructus*, *abusus*) et qu'il importe peu que ce volume soit situé sur le sol ou au-dessus de celui-ci. »<sup>29</sup>

**973. — Position.** — Telle est la position que l'on entend défendre. Il apparaît que le volume ne résulte point d'un démembrement de la propriété (division du droit de propriété dans ses prérogatives *usus*, *fructus* et *abusus*), mais d'une division de l'objet sur lequel porte le droit de propriété. *De facto*, on est face à une *division de l'espace*<sup>30</sup> (dessus et dessous du fonds de terre).

Quelle en est la preuve ?

---

<sup>26</sup> S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 41.

<sup>27</sup> *Ibid.*, n° 42. ♦ « Contrairement à la superposition imparfaite proposée en matière de bail à construction, la volumétrie opère une division de l'objet du droit de propriété et non un simple démembrement de celui-ci. » : N. LE RUDULIER, *op. cit.*, §5.

<sup>28</sup> CA Montpellier, Ch. 01 A1, 2 novembre 2011, n° 10/01909.

<sup>29</sup> CA Montpellier, Ch. 01 A1, 2 novembre 2011, n° 10/01909.

<sup>30</sup> V. dans ce sens, R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958. ♦ R. SAVATIER, *Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui*, t. II, n°s 41 et s, Paris, Dalloz, 1959. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ R. SAVATIER, *La propriété des volumes dans l'espace et la technique des grands ensembles immobiliers*, D. 1976, chron. XVIII, p. 103.

**974. — Preuve.** — Les cotes altimétriques et planimétriques en constituent la preuve. *De facto*, ceux-ci servent à délimiter, identifier et individualiser un objet immobilier dans l'espace. Cet objet, c'est le volume !

**975. — Fondement.** — L'idée trouve un fondement dans l'article 553 du Code civil<sup>31</sup>, qui permet de combattre par la preuve contraire la présomption simple de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 552<sup>32</sup> du même code.

*In concreto*, qu'est-ce que le volume ?

**976. — La notion de volume.** — Par définition<sup>33</sup>, le volume est un espace<sup>34</sup>. Plus exactement, un espace délimité en trois dimensions<sup>35</sup>. Le volume est une *res*

---

<sup>31</sup> L'article 553 du Code civil dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>32</sup> L'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>33</sup> La notion de volume peut se définir de deux manières distinctes :

1° Au sens *lato sensu* du terme, le volume se définit comme « une abstraction mathématique qui se matérialise sous forme d'un prisme ou d'une pyramide dont le sommet est au centre de la terre avec une projection à l'infini et dont l'intersection avec la surface du géoïde terrestre détermine une parcelle cadastrale. » V. en ce sens : P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, n° 43.

2° Au sens *stricto sensu* du terme, le volume définit « un espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » V. en ce sens : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

<sup>34</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.* ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>35</sup> La « pratique n'a pas hésité à aller plus loin et à admettre qu'un espace à trois dimensions pouvait faire l'objet d'un véritable droit de propriété. » : H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 646. ♦ « L'immeuble peut donc être entendu comme un volume, un espace à trois dimensions. » D. ALFROY,



corporelles d'un nouveau genre (corporel et immatériel). Il est un *corps sans matière* que l'on peut appeler « corps altimétrique ». Il est une chose immobilière autonome<sup>36</sup>, distincte<sup>37</sup> et à part entière.

**977. — La matière (non).** — Le volume n'est point matière. Il n'est point le bâti. Il n'est ni les constructions, ni les plantations, ni les autres ouvrages. En somme, dans l'expression « cube d'air », le volume n'est point l'air, mais le « cube ».

**978. — Du vide (non).** — S'il peut être *de facto* vide, le volume n'est point du vide, de l'abstrait, ou du vide abstrait.

**979. — Un bien (oui).** — Plus qu'une simple chose, le volume est un bien (une chose individualisable, appropriable et commercialisable). Qui plus est, un immeuble par nature<sup>38</sup>.

---

*Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018, n° 35. ♦ D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 117. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 41. ♦ La « notion moderne de volumes immobiliers [...] correspond à un espace en trois dimensions caractérisé par la mention des cotes cadastrales et des normes NGF » : J.-F. WEBER, *L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189.

<sup>36</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>37</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 2, n° 1.

<sup>38</sup> V. en ce sens la COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIÉTÉ, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1 – *Sur la division*, qui souligne que le « volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction ».

V. également en ce sens l'article 527 de l'avant-projet de réforme du droit des biens qui dispose que « 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 » : ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

V. dans la même ligne de pensée la doctrine majoritaire : B. GRIMONPREZ, *v° Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANAS, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, JCP N 2009, n° 40, 1275, n° 30.

**980. — Un droit (non).** — Ainsi, le volume n'est point un droit. Pour cause, il ne répond point à la définition de la notion de droit. *De facto*, le volume est une *chose du Monde réel*, et non une *chose de l'esprit*. Il existe en dehors de l'esprit humain, et des relations juridiques entre individus. Ses cotes altimétriques et planimétriques dans l'espace en attestent. En 1965, le professeur René Savatier l'a parfaitement souligné : le volume est « dans le monde, et le monde est à trois dimensions »<sup>39</sup>. *In fine*, le volume est un bien susceptible de faire l'objet de droit (propriété<sup>40</sup>, bail, usufruit, hypothèque, droit réel de jouissance spéciale<sup>41</sup>, etc.). Il est une « assiette foncière » au même titre qu'une parcelle de Terre.

**981. — Un retour à la propriété féodale (non).** — On comprend que la division en volumes n'est point un retour en arrière vers la propriété féodale (domaine éminent et domaine utile). On n'est point en présence d'une multiplication intempestive de droits de propriété sur un seul et même sol<sup>42</sup>. On est face à un découpage de l'espace du fonds de terre en trois dimensions. Contrairement aux croyances classiques du droit des biens (*a caelo usque ad centrum*<sup>43</sup>), cet espace que vise l'article 552 du Code

---

<sup>39</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.*, I.

<sup>40</sup> « La propriété est un concept et non un objet, c'est le droit de jouir et de disposer d'une chose, d'un bien. Le volume délimité en trois dimensions détermine un espace, que celui-ci soit rempli (*tréfonds, constructions*) ou libre (*sursol non construit*). Sur cet espace peuvent s'exercer les attributs du droit de propriété : *usus, fructus, abusus*. » : D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 7, n° 18.

<sup>41</sup> « [...] rien ne s'oppose, bien au contraire, à ce que ce droit modulable [le droit réel de jouissance spéciale] trouve sa place dans une opération immobilière fondée sur la volumétrie. » : N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 42. ♦ « Lorsque la division en volumes s'impose plus simplement dans le cadre d'un ensemble immobilier complexe de droit privé, rien ne s'oppose à la création de droits réels de jouissance spéciale sur un tel volume au profit du propriétaire de tel autre volume ou d'un tiers » : L. D'AVOUT et B. MALLET-BRICOUT, *La liberté de création des droits réels aujourd'hui*, D. 2013, p. 53, n° 20 et v° également n° 21.

<sup>42</sup> ...où la moindre *utilité* dans la Terre est qualifiable d'immeuble par nature : A.-M. PATAULT, *Regard historique sur l'évolution du droit des biens. Histoire de l'immeuble corporel*, in *L'évolution contemporaine du droit des biens*, 3e journée R. Savatier, Poitiers, 1990, p. 5.

<sup>43</sup> La maxime latine *a caelo usque ad centrum* signifie « Du ciel au centre (de la Terre) ».

civil<sup>44</sup> n'est point infini. Il n'y aura donc autant de volumes que d'espaces constructibles.

**982. — *In fine.*** — *In fine*, il sied de souligner que la division en volumes est une division de la propriété avec *changement de limite*. S'il ne s'opère point au sol, on ne peut qu'agréer qu'il s'opère dans l'espace.

**983. — Contexte et perspective.** — En définitive, le volume s'inscrit en droit privé dans la lignée des nouveaux *biens immatériels* (impalpables et imperceptibles)<sup>45</sup>, à l'instar du « bien énergie »<sup>46</sup>.

Après l'objet, *quid* de la nature de la division en volumes ?

## *B. La nature de la division*

Quelle est la nature de la division en volumes ?

Conformément à la Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division<sup>47</sup>, la division en volumes

---

<sup>44</sup> L'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. » L'article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>45</sup> R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, *op. cit.*. ♦ H. PERINET-MARQUET, *op. cit.*. ♦ M. LAMOUREUX, *Le bien énergie*, RTD com. 2009, p. 239.

<sup>46</sup> M. LAMOUREUX, *op. cit.*.

<sup>47</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division.*

constitue une division primaire (I), et non une division secondaire (II), de la propriété.

I : Une division primaire (oui)

II : Une division secondaire (non)

## I. Une division primaire (oui)

SOMMAIRE : La notion de division primaire (définition). — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — En doctrine. — En pratique. — *In fine*.

Qu'entend-on par division primaire ?

**984.** — **La notion de division primaire (définition)** . — La doctrine le souligne<sup>48</sup>.  
La définition de la notion de division primaire a évolué depuis 2012 :

1° *Avant le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 – art. 5.* L'article R442-1 du code de l'urbanisme dispose que « ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre : [...] d) Les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle »<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> M. SOAZIC, *Fasc. 550 : LOTISSEMENT. - Définition. Champ d'application*, JCI. Administratif, 2019, n° 68. ♦ D. DUTRIEUX, *Une nouvelle définition de la division primaire ?*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 43-44, act. 925, 2012, n° 1 *Une nouvelle rédaction plus logique*.

<sup>49</sup> L'article R442-1 du code de l'urbanisme a été modifié par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 8 et art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

2° *Après le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 – art. 5.* L'article R\*442-1 du code de l'urbanisme dispose que « ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation<sup>50</sup> »<sup>51</sup>.

*Quid du volume ?*

**985. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — La Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, considère que « la division volumétrique réalise une division primaire en fractions d'immeubles »<sup>52</sup>.

---

<sup>50</sup> L'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que « Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.

Cette obligation est également imposée :

- a) A toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;
- b) A toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.

Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du Code civil reproduit à l'article L. 111-14. »

<sup>51</sup> L'article R\*442-1 du code de l'urbanisme a été modifié par le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 – art. 5.

<sup>52</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2. *Sur l'état descriptif de division en volumes et état descriptif de division en copropriété.*

**986. — En doctrine.** — En droit privé, la doctrine y agrée. À son sens, la division en volumes ne constitue point une division secondaire de la propriété. On est face à une division primaire de la propriété<sup>53</sup>.

**987. — En pratique.** — *De facto*, on peut considérer que la division en volumes constitue une division primaire puisqu'elle se réfère à une division de l'immeuble qui est non constitutive de parties communes, et qui est créatrice d'entités foncières nouvelles (autonomes<sup>54</sup>, distinctes<sup>55</sup> et à part entière). Par analogie, elle rappelle la création de nouvelles parcelles au sol.

**988. — In fine.** — En guise de conclusion, le volume constitue une « assiette foncière » à part entière, au même titre qu'un fonds de terre.

Après la division primaire, *quid* de la division secondaire ?

## II. Une division secondaire (non)

---

<sup>53</sup> P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 88. ♦ D. TOMASIN, *Chapitre 324 - Division du syndicat - Administration - Propriété*, Dalloz action La copropriété, 2019 2018, n° 324.162. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.112. ♦ N. LE RUDULIER, *Division en volumes et copropriété : quels choix ?*, AJDI 2011, p. 271, v° *La subdivision des lots*. ♦ J.-C. CHAPUT, *La commission de la copropriété et la construction en volumes*, RD imm. 2008, p. 388, v° *Observations*. ♦ H. PERINET-MARQUET, *Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé*, RD imm. 2009, p. 16, v° *Prise en compte du volume et de la superficie dans les textes*. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, 1330, n° 16. ♦ D. SIZAIRE, *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE*, JCP G 1988, n° 50, doct. 3367, n° 10. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude par Alain Fournier et Ariane Renault Fournier*, Loyers et Copropriété n° 12, Décembre 2008, étude 12, n° 5. ♦ J.-C. CHAPUT, *op. cit.*, v° *L'état descriptif de division en volumes*. ♦ *Ibid.*, v° *Observations*. ♦ D. SIZAIRE, *op. cit.*, n° 10.

<sup>54</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>55</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 1.

SOMMAIRE : La notion de division secondaire. — En doctrine. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — Fondement. — Publication.

Qu'entend-on par division secondaire ?

**989. — La notion de division secondaire.** — La notion de division secondaire se réfère à une division de l'immeuble qui suit une division primaire. En pratique, il peut s'agir d'une division foncière créatrice de parties communes (telle une division en lots de copropriété).

*Quid* en matière de volume ?

**990. — En doctrine.** — Selon la doctrine, le volume ne constitue point une division primaire de la propriété. Toutefois, rien ne fait en théorie obstacle à ce qu'il fasse, le cas échéant, l'objet d'une division secondaire en lots de copropriété<sup>56</sup>. À son sens, « dans cette situation, la notion de terrain, assiette foncière de la copropriété, est remplacée par celle de volumes immobiliers. »<sup>57</sup>

**991. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — La Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, agréé au fait que « chaque volume constitue ainsi une propriété distincte, laquelle peut, le cas échéant, inclure une copropriété »<sup>58</sup>.

---

<sup>56</sup> H. PERINET-MARQUET, *Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé*, RD imm. 2009, p. 16, v° *Prise en compte du volume et de la superficie dans les textes*.

<sup>57</sup> *Ibid.*, v° *Prise en compte du volume et de la superficie dans les textes*.

<sup>58</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1.

**992. — Fondement.** — La possibilité d'une division secondaire du volume en lots de copropriété trouve un fondement dans l'article 544 du Code civil qui dispose que « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »<sup>59</sup>

**993. — Publication.** — *In fine*, la doctrine rappelle que la publicité foncière de l'état descriptif de division en volumes « devra être requise préalablement ou au plus tard concomitamment à toute autre forme de division »<sup>60</sup> (copropriété, etc.). Cette primauté de publication se fonde sur la « hiérarchie des divisions »<sup>61</sup>.

Après les dispositions générales propres à la division en volumes, *quid* de l'état descriptif de division en volumes ?

## §2. L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

En droit privé, qu'est-ce que l'état descriptif de division en volumes ?

Selon les notaires, l'état descriptif de division en volumes constitue de l'acte de naissance du volume<sup>62</sup>. Il s'établit par le géomètre-expert, et est reçu par acte authentique<sup>63</sup>. *De jure*, il a une double fonction. *Primo*, il est un outil d'identification du volume dans l'espace (**A**). *Secundo*, il sert d'outil de numérotation du volume (**B**).

---

<sup>59</sup> L'article 544 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>60</sup> A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, 1330, n° 17.

<sup>61</sup> *Ibid.*, 1330, n° 17.

<sup>62</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 484, n° 2383.

<sup>63</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2.



- A : L'EDDV, outil d'identification  
B : L'EDDV, outil de numérotation

### *A. L'EDDV, outil d'identification*

L'état descriptif de division en volumes est-il un outil d'identification du volume dans l'espace ?

La Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, l'atteste lorsqu'elle souligne que la division en volumes « doit faire l'objet d'un état descriptif, lequel permet d'identifier les différents volumes »<sup>64</sup>.

*In concreto*, l'état descriptif de division en volumes procède à la dénomination (I), et la désignation (II), du volume.

- I : La dénomination du volume  
II : La désignation du volume

## I. La dénomination du volume

---

<sup>64</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1.

SOMMAIRE : La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — En doctrine. — Intérêt. — Force obligatoire. — *In fine*.

## Comment dénomme-t-on un volume en droit privé ?

**994. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — Selon la Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, il est à propos de désigner le volume sous la dénomination de « volume », et non sous la dénomination de « lot »<sup>65</sup>.

**995. — En doctrine.** — La doctrine agréée à la règle<sup>66</sup>.

**996. — Intérêt.** — L'idée est d'éviter et de prévenir tout risque de « confusion »<sup>67</sup> entre le *lot de copropriété* et le *volume*, ou le *lot de lotissement* et le *volume*. Il en va du principe de précaution. À terme, il s'agit d'éviter l'insécurité juridique et le chaos d'une requalification de la division en volumes par le juge en copropriété des immeubles bâtis.

**997. — Force obligatoire.** — La Commission relative à la copropriété souligne que la règle de dénomination du volume sous le terme de « volume » est impérative<sup>68</sup>. L'utilisation du terme « lot » est à exclure.

---

<sup>65</sup> « La Commission rappelle qu'il convient, afin d'éviter toute confusion, de réserver impérativement la dénomination de volumes pour les fractions résultant d'un état descriptif de division volumétrique et de lots pour les divisions en copropriété. » : COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2.

<sup>66</sup> J.-C. CHAPUT, *La commission de la copropriété et la construction en volumes*, RD imm. 2008, p. 388. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.112.

<sup>67</sup> L'intérêt est « d'éviter toute confusion » : COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, n° 21.

<sup>68</sup> « La Commission rappelle qu'il convient, afin d'éviter toute confusion, de réserver impérativement la dénomination de volumes pour les fractions résultants d'un état descriptif de division volumétrique

**998.** — *In fine.* — En définitive, il est préférable de réserver la dénomination de « lot » à la copropriété<sup>69</sup>. La règle se veut rationnelle et pragmatique<sup>70</sup>.

Après la dénomination du volume, *quid* de sa désignation ?

## II. La désignation du volume

SOMMAIRE : La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — Modalités. — Le géomètre-expert (rôle). — L'architecte (rôle). — Le notaire (rôle). — Documents. — Le système de repères altimétriques. — À l'île de La Réunion. — En Métropole. — *In fine.*

Comment désigne-t-on un volume dans les titres, les plans (etc.), en droit privé ?

**999.** — **La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — Selon la Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, « chaque volume doit posséder, pour son identification, son adresse topographique, son numéro de volume et, éventuellement, la nature de son affectation »<sup>71</sup>.

---

et de lots pour les divisions en copropriété. » : COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.2 *Sur l'état descriptif de division en volumes et l'état descriptif de division en copropriété.*

<sup>69</sup> A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 21. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.112.

<sup>70</sup> J.-C. CHAPUT, *Dossier 550 - Volumes (construction en -) - Œuvre collective sous la direction de Philippe Malinvaud*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.112. *Modalités de rédaction.*

<sup>71</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2.

**1000. — Modalités.** — *In concreto*, conformément à l'article 71A du décret du 14 octobre 1955 (abrogé par le décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 – art. 38 (VD), la Commission relative à la copropriété énonce qu'un volume se « définit par l'indication

- du niveau (chiffre positif ou négatif par rapport au sol existant),
- de la surface de base,
- des cotes NGF (niveau général de la France, calculé par rapport au niveau de la mer),
- de la nature (infra ou superstructure)
- de la destination (si elle est connue),
- le tout par référence à un plan annexé à l'acte notarié [...] »<sup>72</sup>.

**1001. — Le géomètre-expert (rôle).** — L'état descriptif de division en volumes est établi par le géomètre-expert<sup>73</sup>. Pour ce faire, il s'entoure de plusieurs professionnels du droit et de collaborateurs (l'architecte, le promoteur, le notaire<sup>74</sup>).

**1002. — L'architecte (rôle).** — L'architecte aura la tâche de rechercher les meilleures solutions qui permettront une autonomie optimale (technique, physique et juridique) du volume dans l'espace<sup>75</sup>.

**1003. — Le notaire (rôle).** — Le notaire veillera au respect des exigences juridiques, notamment en matière de publicité foncière<sup>76</sup>.

**1004. — Documents.** — La définition du volume nécessite la réunion de documents précis :

---

<sup>72</sup> *Ibid.*, n° 5.3.

<sup>73</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 485, n° 2387.

<sup>74</sup> *Ibid.*, p. 486, n° 2387.

<sup>75</sup> *Ibid.*, p. 486, n° 2388.

<sup>76</sup> *Ibid.*, p. 486, n° 2389.

1° *Le plan parcellaire*. Il précise les limites de l'assiette foncière au sol<sup>77</sup>.

2° *Les plans d'architecte*. Ils précisent la consistance matérielle du volume, etc.<sup>78</sup>

3° *Le plan de bornage et un procès-verbal de bornage*<sup>79</sup>.

4° *Le document de modification du parcellaire cadastral* (si nécessaire, pour faire naître au cadastre la parcelle qui servira d'assiette à la division en volumes)<sup>80</sup>.

5° *Les plans « APS »* (avant-projet sommaire) ou *plans « APD »* (avant-projet détaillé)<sup>81</sup>. Ils constituent les premiers plans dressés par le géomètre-expert.

6° *Les plans « DCE »*. Il s'agit du dossier de consultation des entreprises, remis aux entreprises désirant souscrire aux appels d'offres ou aux marchés des travaux<sup>82</sup>.

7° *Les plans « EXE »*. Il s'agit des plans d'exécution, qui donnent des solutions matérielles aux contraintes techniques existantes<sup>83</sup>.

Tous contribuent à donner une représentation optimale (claire, fidèle et précise) du volume dans l'espace<sup>84</sup>.

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, p. 487, n° 2393.

<sup>78</sup> *Ibid.*, p. 487, n° 2393.

<sup>79</sup> *Ibid.*, p. 488, n° 2394.

<sup>80</sup> *Ibid.*, p. 488, n° 2394.

<sup>81</sup> *Ibid.*, p. 488, n° 2395.

<sup>82</sup> *Ibid.*, p. 488, n° 2396.

<sup>83</sup> *Ibid.*, p. 488, n° 2396.

<sup>84</sup> *Ibid.*, p. 487, n° 2393.

**1005. — Le système de repères altimétriques.** — Le géomètre-expert dispose de deux systèmes de calcul des repères altimétriques pour définir un volume dans l'espace :

1° Le *système orthométrique* (Nivellement Général de la France NGF altitudes orthométriques). Il se base sur la pesanteur réelle locale<sup>85</sup>.

2° Le *système normal* (IGN 1969)<sup>86</sup>. Il est recalculé en prenant en considération les corrections des déviations locales, mesurées par gravimétrie, afin d'homogénéiser le réseau de nivellement<sup>87</sup>.

Il convient de noter que le géomètre se doit de préciser le système de calcul utilisé, car l'écart entre les deux systèmes est non négligeable (25 centimètres)<sup>88</sup>.

**1006. — À l'île de La Réunion.** — À l'île de La Réunion, le système d'altitude utilisé est le IGN 89. Son niveau de référence est le niveau moyen de la mer au port de Saint-Pierre. Enfin, le *repère fondamental* « AB-100 » se situe à la marie de Saint-Pierre<sup>89</sup>.

**1007. — En Métropole.** — En métropole, la *surface de référence*<sup>90</sup> est le niveau moyen de la mer à Marseille<sup>91</sup>, calculée par le marégraphe<sup>92</sup>. Elle constitue le zéro du nivellement général de la France à partir de laquelle sont calculées les altitudes<sup>93</sup>.

---

<sup>85</sup> *Ibid.*, p. 455, n° 2292.

<sup>86</sup> *Ibid.*, p. 455, n° 2292.

<sup>87</sup> *Ibid.*, p. 455, n° 2292.

<sup>88</sup> *Ibid.*, p. 455, n° 2292.

<sup>89</sup> IGN, Institut National de l'Information géographique et forestière, v° *Les réseaux de nivellement français - Réunion*. (<http://geodesie.ign.fr>).

<sup>90</sup> R. CLOZIER, *Le service du nivellement général de la France*, L'Information Géographique, volume 2, n° 1, pp. 14-15, 1937, p. 14, II.

<sup>91</sup> *Ibid.*, p. 14, II.

<sup>92</sup> Le *marégraphe* est un « appareil d'enregistrement du niveau instantané de la mer ». Le marégraphe « permet localement l'étude de la marée, des variations du niveau de la mer et la détermination du

**1008. — *In fine.*** — *In fine*, la Commission relative à la copropriété souligne que la division en volumes « permet d’individualiser des parties d’immeuble sur lesquelles peuvent s’exercer des droits de natures très diverses, tels que le droit de propriété »<sup>94</sup> (ou tout autre droit que vise l’article 543 du Code civil<sup>95</sup>). Enfin, elle considère que « dans tous les cas, qu’il s’agisse d’une division volumétrique ou d’une division en copropriété, celle-ci est résumée dans un tableau incorporé à l’acte et reproduit au fichier immobilier : « *le tableau récapitulatif de l’état descriptif de division* »<sup>96</sup>.

Après l’EDDV comme outil d’identification, *quid* de l’EDDV comme outil de numérotation ?

### *B. L’EEDV, outil de numérotation*

SOMMAIRE : La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — Force obligatoire.

L’état descriptif de division en volumes est-il l’outil de numérotation du volume ?

**1009. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — La Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division

---

niveau moyen sur une période donnée » : IGN, Institut National de l’Information géographique et forestière, v° *Marégraphe*, Glossaire (<http://geodesie.ign.fr>). ♦ A. COULOMB, *Le marégraphe de Marseille : patrimoine et modernité*, Revue XYZ, L’Association Française de Topographie n° 118, 2009. ♦ A. COULOMB, *Contrôle des marégraphes de l’observatoire de Marseille*, IGN Service de Géodésie et Nivellement, IT/G 276, n° 28.220, 2014.

<sup>93</sup> R. CLOZIER, *op. cit.*, p. 14, II, ss. note (3).

<sup>94</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.2.

<sup>95</sup> L’article 543 du Code civil dispose que « On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>96</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.2.

des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, l'atteste et souligne que « chaque volume doit recevoir un numéro d'ordre »<sup>97</sup>.

**1010. — Force obligatoire.** — *De jure*, cette numérotation doit répondre à un double caractère. Elle doit être *primo* continue (**I**), et *secundo* prioritaire par rapport à la copropriété (**II**).

- I : Une numérotation continue
- II : Une numérotation prioritaire

## I. Une numérotation continue

SOMMAIRE : La notion de numérotation continue (définition). — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — En doctrine. — En pratique. — Division secondaire.

La numérotation du volume doit-elle être continue ?

Qu'entend-on par numérotation continue ?

**1011. — La notion de numérotation continue (définition)** . — Selon la Commission relative à la copropriété, la numérotation est dite continue lorsqu'elle s'inscrit « dans une série unique à partir de l'unité et interdiction de reprendre des numéros précédemment utilisés en cas de suppression ou modification de l'état descriptif de division volumétrique »<sup>98</sup>.

---

<sup>97</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2.

<sup>98</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière* « Volume sur volume ne



**1012. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — La Commission considère que chaque volume doit effectivement faire « l'objet d'un numérotage continu »<sup>99</sup>.

**1013. — En doctrine.** — La doctrine y agrée<sup>100</sup>.

**1014. — En pratique.** — *In concreto*, le numérotage continu du volume se présente de la manière suivante :

« - qu'ainsi, les volumes sont numérotés :

- volume 1,
- volume 2 »<sup>101</sup>

**1015. — Division secondaire.** — En cas de division secondaire du volume en lots de copropriété, la numérotation se présentera de la manière suivante :

« - volume 1 – lot 1...

- lot 2...
- lot 3...
- lot 4... »<sup>102</sup>

Après la numérotation continue, *quid* de la numérotation prioritaire ?

## II. Une numérotation prioritaire

---

vaut », *principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, n° 22.

<sup>99</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.2. ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 22.

<sup>100</sup> A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 22.

<sup>101</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.2.

<sup>102</sup> *Ibid.*, n° 5.2.

SOMMAIRE : La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — Motifs. — Le principe de cohérence. — Le principe de prévention. — Mise en application. — Publication.

La numérotation du volume est-elle prioritaire ?

**1016. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — Au sens de la Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, la numérotation du volume est prioritaire par rapport à celle des lots de copropriété<sup>103</sup>.

**1017. — Motifs.** — La règle se justifie par le fait que la division en volumes constitue une « division primaire » de la propriété, alors que la copropriété ne constitue qu'une « division secondaire » de la propriété<sup>104</sup>.

**1018. — Le principe de cohérence.** — Par souci de cohérence (technique et juridique), la Commission relative à la copropriété considère que « la division volumétrique doit, en effet, préexister à toute division en copropriété. »<sup>105</sup>

**1019. — Le principe de prévention.** — En outre, la Commission relative à la copropriété souligne que la règle de numérotation prioritaire du volume présente l'intérêt non négligeable de prévenir toutes éventuelles « confusions de numérotage entre les volumes et les lots de copropriétés issus de la division d'immeubles »<sup>106</sup>

---

<sup>103</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2.

<sup>104</sup> *Ibid.*, n° 5.1.

<sup>105</sup> *Ibid.*, n° 5.2.

<sup>106</sup> *Ibid.*, n° 5.2.

**1020. — Publication.** — *In fine*, la Commission relative à la copropriété rappelle que « l'état descriptif de division volumétrique doit être publié préalablement à l'état descriptif de division en copropriété »<sup>107</sup>, et que « dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une division volumétrique ou d'une division en copropriété, celle-ci est résumée dans un tableau incorporé à l'acte et reproduit au fichier immobilier : « *le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division* »<sup>108</sup>.

Après une division réelle, *quid* d'une division cohérente ?

## SECTION 2. UNE DIVISION COHERENTE

La division en volumes est-elle une division cohérente en droit privé ?

La réponse est positive. Bien qu'elle soit *de facto* une opération délicate et complexe à mettre en œuvre (en raison de son impératif d'hétérogénéité), la division en volumes est une division toute aussi cohérente, fiable et viable dans le temps qu'une division foncière classique au sol. Sa cohérence (technique et juridique) tient essentiellement au fait qu'elle respecte le double impératif d'une bonne cohésion (§1), et d'une bonne gestion (§2), entre les volumes dans l'espace.

§1 : Le principe de cohésion

§2 : Le principe de gestion

---

<sup>107</sup> *Ibid.*, n° 5.2.

<sup>108</sup> *Ibid.*, n° 5.2.

## §1. LE PRINCIPE DE COHESION

SOMMAIRE : En doctrine. — Intérêt. — Le notaire. — La conservation des hypothèques.

Comment assure-t-on la cohésion des volumes en droit privé ?

**1021. — En doctrine.** — Selon la doctrine, c'est le cahier des charges et des servitudes<sup>109</sup>, aussi appelé « cahier des règles d'usage et d'habitation », qui veille à la bonne cohésion et régit les rapports entre les différents volumes<sup>110</sup>. Il constitue la loi des parties<sup>111</sup>.

**1022. — Intérêt.** — Le cahier des charges et des servitudes présente l'intérêt majeur d'éviter l'existence de parties communes entre les différents volumes, et donc une éventuelle requalification de l'opération de division en volumes par le juge en copropriété (conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

**1023. — Procédure.** — En pratique, l'état descriptif de division en volumes et le cahier des charges et des servitudes forment deux actes distincts. Cependant, dans un souci d'accessibilité et de clarté, le notaire est parfaitement susceptible de les rédiger et de les réunir au sein d'un seul et même acte juridique<sup>112</sup>.

---

<sup>109</sup> D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. - Application et mise en œuvre*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1998, p. 13, n° 32.

<sup>110</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 493, n° 2402.

<sup>111</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2.

<sup>112</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 499, n° 2416.

**1024. — Publication.** — *In fine*, c'est au notaire qu'il incombera de publier le cahier des charges et des servitudes auprès de la conservation des hypothèques du lieu de situation du volume<sup>113</sup>.

En conclusion, il sied de démontrer que la cohésion entre les différents volumes est assurée *primo* par le réseau de servitudes (A), et *secundo* par le cahier des charges (B).

A : Le réseau de servitudes

B : Le cahier des charges

### *A. Le réseau de servitudes*

SOMMAIRE : La définition de la servitude. — Le principe. — Intérêt. — Une hiérarchie (non). — Le principe de réciprocité (oui). — Un caractère réel.

En droit privé, le réseau de servitudes est-il utile au volume ?

**1025. — La définition de la servitude.** — L'article 637 du Code civil dispose que « une servitude est une charge imposée pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire »<sup>114</sup>. Ici, l'héritage c'est le *volume*.

**1026. — Le principe.** — *De facto*, le réseau de servitudes est utile au volume.

**1027. — Intérêt.** — Il permet d'assurer l'autonomie et l'indépendance du volume<sup>115</sup>, et d'éviter l'existence de parties communes (qui pourrait éventuellement conduire à

---

<sup>113</sup> *Ibid.*, p. 499, n° 2416.

<sup>114</sup> L'article 637 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

une requalification de l'opération de division par le juge en copropriété des immeubles bâtis).

**1028. — Une hiérarchie (non).** — L'article 638 du Code civil dispose que « la servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre. »<sup>116</sup> Il n'existera donc *de facto* aucune prééminence d'un volume sur l'autre.

**1029. — Le principe de réciprocité (oui).** — En raison du phénomène d'imbrication et de superposition, chaque volume est considéré, à l'égard des volumes voisins, comme *volume servant* et *volume dominant*, et réciproquement.

**1030. — Un caractère réel.** — En droit privé, la servitude a un caractère réel<sup>117</sup>. Elle prend fin, soit par l'effet de la convention, soit par l'effet de la confusion du volume servant et du volume dominant (en une seule et même propriété)<sup>118</sup>.

*In fine*, il sied de mettre en évidence *primo* les motifs du recours au réseau de servitudes (I), et *secundo* d'énumérer les types de servitudes utilisables (II).

I : Le recours aux servitudes

II : Les types de servitudes

## I. Le recours aux servitudes

---

<sup>115</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2.

<sup>116</sup> L'article 638 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>117</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-32 : DIVISION EN VOLUMES. – État descriptif de division en volumes. – Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 7.1.

<sup>118</sup> *Ibid.*, n° 7.1.

Quels sont les motifs du recours aux servitudes lors d'une division en volumes ?

*De facto*, l'utilité des servitudes est double. *Primo*, le réseau de servitudes peut s'avérer utile à *l'usus* du volume (user et jouir du volume) (a). *Secundo*, le réseau de servitudes peut permettre le désenclavement vertical d'un volume (b).

a : *L'usus* du volume

b : L'enclave du volume

#### *a. L'usus du volume*

SOMMAIRE : La propriété du volume. — Difficulté. — Moyen. — Motifs. — En doctrine. — *In fine*.

Le réseau de servitudes est-il utile à *l'usus* d'un volume ?

**1031. — La propriété du volume.** — Conformément à l'article 544 du Code civil, « La propriété [du volume] est le droit [d'en] jouir et [d'en] disposer [...] de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »<sup>119</sup>

**1032. — Difficulté.** — Or, en raison de son imbrication et de sa superposition dans l'espace, la jouissance du volume et de ce qui s'y inclut (constructions, plantations et autres ouvrages) peut présenter des difficultés majeures.

**1033. — Moyen.** — Dans ce cas de figure, le propriétaire du volume aura *de jure* la possibilité de recourir au réseau de servitudes afin de pouvoir user et jouir de son bien.

---

<sup>119</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 544 du Code civil au volume. L'article 544 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

**1034. — Motifs.** — *In concreto*, la situation du volume est donc la principale justification du recours aux servitudes.

**1035. — En doctrine.** — Selon la doctrine, ce réseau de servitudes peut, à titre d'exemple, pallier aux exigences techniques de constructions prévues à l'intérieur du volume<sup>120</sup>.

**1036. — In fine.** — Au sens de l'article 639 du Code civil, les servitudes utiles à *l'usus* du volume peuvent dériver « ou de la situation des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires. »<sup>121</sup>.

Après *l'usus* du volume, *quid* de l'enclave du volume ?

#### *b. L'enclave du volume*

SOMMAIRE : La division en volumes (caractéristique). — La servitude de passage pour cause d'enclave. — La détermination de l'assiette du passage. — Le trajet. — La prescription acquisitive d'une assiette de passage. — La cessation de l'état d'enclave. — *In fine*.

Le réseau de servitudes peut-il permettre de désenclaver un volume ?

**1037. — La division en volumes (caractéristique).** — La particularité de la division en volumes est qu'elle aboutit à la création de volumes au-dessus et en dessous du sol d'un fonds de terre. *De facto*, un volume peut parfaitement se retrouver en situation d'enclave s'il est éloigné de la surface du sol.

---

<sup>120</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-32 : DIVISION EN VOLUMES. – État descriptif de division en volumes. – Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 7.1.

<sup>121</sup> L'article 639 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.



**1038. — La servitude de passage pour cause d'enclave.** — L'article 682 du Code civil dispose que « le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »<sup>122</sup> Ici, les « fonds » se réfèrent aux *volumes*.

**1039. — La détermination de l'assiette du passage.** — L'article 684 du Code civil dispose que « si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes. Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable. »<sup>123</sup>

Dans le cas de la division en volumes, l'assiette du droit de passage sera le fonds de terre qui fit l'objet de la division. Toutefois, à titre exceptionnel, si le passage s'avère insuffisant, une demande de passage pourra être requise auprès des fonds de terre voisins, afin de procéder au désenclavement du volume.

**1040. — Le trajet.** — Conformément à l'article 683 du Code civil, le passage qui desservira le volume « doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé. »<sup>124</sup>

**1041. — La prescription acquisitive d'une assiette de passage.** — Conformément à l'article 685 du Code civil, l'assiette et le mode de servitude de passage pour cause

---

<sup>122</sup> L'article 682 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804, et a été modifié par la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 – art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968.

<sup>123</sup> L'article 684 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>124</sup> L'article 683 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

d'enclave du volume « sont déterminés par trente ans d'usage continu. L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable. »<sup>125</sup>

**1042. — La cessation de l'état d'enclave.** — Conformément à l'article 685-1 du Code civil, « en cas de cessation de l'enclave [du volume] et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire [du volume] servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du [volume] dominant est assurée dans les conditions de l'article 682. À défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice. »<sup>126</sup>

**1043. — *In fine.*** — *In fine*, tout est une question de cas par cas. C'est la situation du volume qui justifiera le recours à la servitude de passage, et déterminera l'assiette et le mode de la servitude.

Après le recours aux servitudes, *quid* des types de servitudes ?

## II. Les types de servitudes

En droit privé, quels sont les types de servitudes qui peuvent être utiles au propriétaire d'un volume ?

*De jure*, le propriétaire d'un volume peut avoir recours à des servitudes générales et publiques (**a**), et à des servitudes particulières (**b**).

---

<sup>125</sup> L'article 685 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>126</sup> Il s'agit de la transposition directe et d'une adaptation de l'article 685-1 du Code civil au volume. L'article 685-1 du Code civil a été codifié par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

- a : Les servitudes générales et les servitudes publiques  
b : Les servitudes particulières

*a. Les servitudes générales et les servitudes publiques*

SOMMAIRE : En doctrine. — Types. — Les servitudes d’ancrage, d’appui, d’accrochage, de surplomb, de vue et de prospect. — Les servitudes de canalisations, gaines, et autres réseaux. — Les servitudes qui dérivent de la situation des lieux. — La servitude de « tour d’échelle ». — La servitude de sécurité d’incendie.

Qu’entend-on par servitudes générales et servitudes publiques ?

**1044. — En doctrine.** — Selon la doctrine, les servitudes générales et les servitudes publiques peuvent *de facto* permettre au propriétaire d’user et de jouir de son volume<sup>127</sup>.

Ces servitudes, quelles sont-elles ?

**1045. — Types.** — Ces servitudes sont multiples. À titre d’exemple, ce sont :

- 1° Les servitudes d’ancrage, d’appui, d’accrochage, de surplomb, de vue et de prospect
- 2° Les servitudes de canalisations, gaines, et autres réseaux
- 3° Les servitudes qui dérivent de la situation des lieux
- 4° La servitude de « tour d’échelle ».
- 5° La servitude de sécurité d’incendie.

**1046. — Les servitudes d’ancrage, d’appui, d’accrochage, de surplomb, de vue et de prospect.** — À titre d’exemple, pour pouvoir jouir du volume (construire, bâtir,

---

<sup>127</sup> FICHES D’ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2.

planter, etc.), le propriétaire a *de facto* besoin d'une structure porteuse<sup>128</sup>. Si cette dernière se trouve être la propriété d'autrui, on devra avoir recours à des servitudes d'appui, d'ancrage, d'accrochage, de surplomb, etc. En pratique, il importe de préciser qu'au moment de la constitution des servitudes susvisées, il sera nécessaire de prendre en compte des considérations de poids, d'accessibilité (etc.) de cette structure porteuse.

Autre exemple, l'article L. 521-8 du code de l'énergie permet, pour la restitution de l'énergie sous forme électrique, au propriétaire d'un volume « d'instituer des servitudes d'appui, de passage et d'ébranchage »<sup>129</sup>

**1047. — Les servitudes de canalisations, gaines, et autres réseaux.** — *De facto*, l'usage normal et le bon fonctionnement du volume et de ce qui s'y inclut (alimentation et évacuation technique) nécessitera inévitablement le recours à un certain nombre de servitudes (réseaux divers, câbles, colonnes, coffrets de comptage, etc.)<sup>130</sup>.

**1048. — Les servitudes qui dérivent de la situation des lieux.** — *De facto*, conformément à l'article 640 du Code civil<sup>131</sup>, le propriétaire d'un volume bénéficie, à l'encontre des volumes inférieurs, de la servitude d'écoulement des eaux de pluie.

**1049. — La servitude de « tour d'échelle ».** — *De facto*, les volumes sont grevés de servitudes réciproques de « tour d'échelle »<sup>132</sup>. La servitude de tour d'échelle se

---

<sup>128</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-32 : DIVISION EN VOLUMES. – État descriptif de division en volumes. – Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 7.2.a.

<sup>129</sup> L'article L. 521-8 du code de l'énergie a été modifié par l'ordonnance n° 2016-518 du 28 avril 2016 – art. 3.

<sup>130</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *op. cit.*, n° 7.2.b.

<sup>131</sup> L'article 640 du Code civil dispose que « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du volume inférieur. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>132</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *op. cit.*, n° 7.2.d.

définit « comme le droit de passer sur le fonds voisin pour faire des réparations »<sup>133</sup>. La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 30 octobre 1978, souligne que « Une servitude de tour d'échelle, qui ne saurait avoir qu'un fondement contractuel, ne peut être consacrée sans que soit relevée l'existence d'un titre l'établissant. »<sup>134</sup>

**1050. — La servitude de sécurité d'incendie.** — Enfin, chaque propriétaire de volume a *de facto* le devoir de maintenir l'isolation coupe-feu des voiles et des planchers, et de veiller à la stabilité au feu des éléments porteurs qui y sont inclus<sup>135</sup>. Il en va de la sécurité du volume et de ses accessoires (constructions, plantations et autres ouvrages qui y sont inclus).

Après les servitudes générales et les servitudes publiques, *quid* des servitudes particulières ?

### *b. Les servitudes particulières*

SOMMAIRE : La liberté du propriétaire du volume. — Fondement. — Obligation réelle.

Qu'entend-on par servitudes particulières ?

**1051. — La liberté du propriétaire du volume.** — Il s'agit de telles ou telles servitudes que le propriétaire d'un volume peut établir en prenant en considération les besoins particuliers de son volume.

---

<sup>133</sup> V. la note n° 2 de *Jurisprudence* sous l'article 691 du Code civil. ♦ A.-F. DEBRUCHE, *La restauration de l'intégrité du droit positif français à l'épreuve du tour d'échelle : luxe ou nécessité ?*, RTD civ. 2000, p. 507.

<sup>134</sup> V. la note n° 2 de *Jurisprudence* sous l'article 691 du Code civil. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 30 octobre 1978 : *D.* 1979. 654, note Prévault.

<sup>135</sup> COMMISSION COPROPRIÉTÉ/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *op. cit.*, n° 7.2.e.

**1052. — Fondement.** — Cette possibilité se fonde sur l'article 686 du Code civil dispose que « il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public. L'usage et l'étendue de ces servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après. »<sup>136</sup>

**1053. — Obligation réelle.** — L'article 696, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user. »<sup>137</sup> Le propriétaire du volume devra en tenir compte.

Après le réseau de servitudes, *quid* du cahier des charges ?

### *B. Le cahier des charges*

SOMMAIRE : Les notaires. — Intérêt. — Publication. — Les clauses abusives ou léonines (non). — Force obligatoire.

Le cahier des charges est-il utile au volume en droit privé ?

**1054. — Les notaires.** — Selon les notaires, dans les travaux du 103<sup>e</sup> Congrès des notaires de France de 2007, le cahier des charges constitue, avec le réseau de servitudes, la loi des parties<sup>138</sup>.

---

<sup>136</sup> L'article 686 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>137</sup> L'article 696, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

**1055. — Intérêt.** — Le cahier des charges régit les rapports entre les différents volumes<sup>139</sup>. Il se crée entre ceux-ci un rapport conventionnel de droit privé<sup>140</sup>. Le cahier des charges assure la sécurité juridique et le bon fonctionnement de l'opération de division foncière<sup>141</sup>, et veille à sa cohésion globale.

**1056. — Publication.** — C'est au notaire qu'il incombera de procéder à la publication du cahier des charges au service de la publicité foncière du lieu de situation du volume<sup>142</sup>.

**1057. — Les clauses abusives ou léonines (non).** — Les notaires soulignent, dans les Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007, que le cahier des charges ne doit contenir « aucune clause abusive ou léonine »<sup>143</sup>.

**1058. — Force obligatoire.** — De ce fait, les notaires préconisent que le cahier des charges ne souffre d'aucune exception<sup>144</sup>. En raison du phénomène d'imbrication et de superposition des volumes, les propriétaires ont l'obligation de respecter le cahier

---

<sup>138</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 497, n° 2411.

<sup>139</sup> *Ibid.*, p. 493, n° 2402. ♦ FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2.

<sup>140</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 493, n° 2402.

<sup>141</sup> J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.231.

<sup>142</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 2. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 499, n° 2416. ♦ D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. - Application et mise en œuvre*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1998, p. 25, n° 66.

<sup>143</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 497, n° 2411.

<sup>144</sup> *Ibid.*, p. 497, n° 2411.

des charges qui leur est imposé<sup>145</sup>, au risque de causer des préjudices aux propriétaires des volumes voisins<sup>146</sup>.

*In fine*, il est à propos *primo* d'énumérer les types de charges imposables aux propriétaires de volumes (I), et *secundo* de préciser les modalités de la répartition des charges (II).

I : Les types de charges

II : La répartition des charges

## I. Les types de charges

Quels sont les types de charges imposables au propriétaire d'un volume ?

Selon la doctrine et les notaires<sup>147</sup>, il peut s'agir de charges générales (a), comme de charges spéciales (b).

a : Les charges générales

b : Les charges spéciales

### a. Les charges générales

---

<sup>145</sup> *Ibid.*, p. 497, n° 2411.

<sup>146</sup> *Ibid.*, p. 497, n° 2411.

<sup>147</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 497, n° 2411.



SOMMAIRE : Les charges générales (définition). — En doctrine. — Les types de charges générales.

Qu'entend-on par charges générales ?

**1059. — Les charges générales (définition).** — La notion de *charges générales* définit les charges « nécessaires à l'entretien, la conservation et les réparations de l'ensemble »<sup>148</sup> immobilier complexe.

**1060. — En doctrine.** — Selon la doctrine, le propriétaire d'un volume peut parfaitement être amené à supporter *de jure* des charges générales<sup>149</sup>.

**1061. — Les types de charges générales.** — *De facto*, les charges générales sont des charges qui sont collectives à l'ensemble des volumes de l'ensemble immobilier complexe<sup>150</sup>. À titre d'exemple, ce sont :

1° Les frais de fonctionnement de l'association syndicale (salaires, rémunérations, etc.)<sup>151</sup>

2° Les primes de police d'assurance (englobant l'ensemble immobilier)<sup>152</sup>

3° Les frais de justice (procédure concernant l'ensemble des volumes)<sup>153</sup>

4° Les charges des réseaux primaires et d'équipements (usage de l'ensemble des volumes)<sup>154</sup>

---

<sup>148</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2.

<sup>149</sup> *Ibid.*, n° 2.

<sup>150</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-30 : DIVISION EN VOLUMES. – Cahier des charges. – Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 5. 4. 2. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 497, n° 2411.

<sup>151</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *op. cit.*, n° 5. 4. 2.

<sup>152</sup> *Ibid.*, n° 5. 4. 2. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 497, n° 2411.

<sup>153</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *op. cit.*, n° 5. 4. 2.

<sup>154</sup> *Ibid.*, n° 5. 4. 2.

5° Les frais d'entretien et de rénovation des locaux techniques d'intérêt collectif<sup>155</sup>

Après les charges générales, *quid* des charges spéciales ?

### *b. Les charges spéciales*

SOMMAIRE : Les charges spéciales (définition). — En doctrine. — Les notaires. — Les types de charges spéciales.

Qu'entend-on par charges spéciales ?

**1062. — Les charges spéciales (définition) .** — La notion de *charges spéciales* définit les charges qui s'apprécient « en fonction des besoins de chaque volume »<sup>156</sup>.

**1063. — En doctrine.** — Selon la doctrine, après les charges générales, le propriétaire d'un volume peut parfaitement être amené à supporter un certain nombre de charges spéciales<sup>157</sup>.

**1064. — Les notaires.** — Les notaires attestent, dans les Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007, que les charges spéciales sont stipulées dans les conventions au cas par cas « de façon spécifique et propre » au volume en cause<sup>158</sup>.

---

<sup>155</sup> *Ibid.*, n° 5. 4. 2.

<sup>156</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2.

<sup>157</sup> *Ibid.*, n° 2.

<sup>158</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007.p. 497, n° 2411.

**1065. — Les types de charges spéciales.** — Ainsi, les charges spéciales désignent des charges qui font l'objet d'une répartition spécifique. À titre d'exemple, ce sont :

- 1° Les frais de chauffage urbain<sup>159</sup>
- 2° Les frais de parc de stationnement automobile<sup>160</sup>
- 3° Les frais de toitures et d'étanchéité<sup>161</sup>
- 4° Les frais de façades<sup>162</sup>

Après les types de charges, *quid* de la répartition des charges ?

## II. La répartition des charges

SOMMAIRE : Le cahier des charges. — Le critère de la répartition. — Le consentement unanime des propriétaires. — Publication. — Le principe d'équité.

Comment s'effectue la répartition des charges entre les propriétaires des volumes ?

**1066. — Le cahier des charges.** — En droit privé, la doctrine précise que « La répartition des charges d'intérêt général est prévue dans le cahier des charges<sup>163</sup>. Il contient les proportions de répartition des charges qui incombent aux différents volumes<sup>164</sup>.

---

<sup>159</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-30 : DIVISION EN VOLUMES. – Cahier des charges. – Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 5. 4. 3-a.

<sup>160</sup> *Ibid.*, n° 5. 4. 3-b.

<sup>161</sup> *Ibid.*, n° 5. 4. 3-c.

<sup>162</sup> *Ibid.*, n° 5. 4. 3-d.

<sup>163</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2.

<sup>164</sup> J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.234.

**1067. — Le critère de la répartition.** — Selon la doctrine et les notaires (Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007), la répartition des charges peut s'effectuer d'une double manière, soit *primo* en fonction du « critère d'utilité »<sup>165</sup>, soit *secundo* en fonction du « prorata des surfaces hors-œuvre brutes de chaque volume »<sup>166</sup>. *In fine*, les notaires soulignent que « les clés de répartition peuvent être très diverses : l'essentiel est qu'elles soient parfaitement équitables »<sup>167</sup>.

**1068. — Le consentement unanime des propriétaires.** — *De jure*, il est nécessaire de recueillir le consentement de la totalité des propriétaires des volumes au moment de l'établissement du cahier des charges<sup>168</sup>. Ce consentement doit être unanime. Par conséquent, il est nécessaire que l'acte de vente contienne, de manière claire et précise, l'adhésion du futur acquéreur du volume au cahier des charges qu'il aura à supporter à compter de son acquisition<sup>169</sup>.

**1069. — Publication.** — Le cahier des charges doit faire l'objet d'une publication au service de la publicité foncière afin de pouvoir être opposable aux tiers, et aux propriétaires successifs des volumes<sup>170</sup>.

---

<sup>165</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 2. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 498, n° 2413.

<sup>166</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 2. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.234. ♦ COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-30 : DIVISION EN VOLUMES. - Cahier des charges. - Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 5. 4. 1. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 498, n° 2413.

<sup>167</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 498, n° 2414.

<sup>168</sup> J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.231.

<sup>169</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 499, n° 2415.

<sup>170</sup> J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.231.

**1070. — Le principe d'équité.** — Pour conclure, les notaires précisent, dans les Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007, qu'il est indispensable que la répartition des charges soit faite de manière équitable entre les différents propriétaires de volumes. L'intérêt est d'éviter un litige qui risquerait d'amener le juge à requalifier la division en volumes en division en copropriété<sup>171</sup>.

Après le principe de cohésion, *quid* du principe de gestion ?

## §2. LE PRINCIPE DE GESTION

Comment assure-t-on la gestion des volumes en droit privé ?

Selon la doctrine<sup>172</sup> et les notaires (Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007<sup>173</sup>), la bonne gestion et la tranquillité des volumes sont assurées par l'association syndicale de propriétaires (A), et garanties par la souscription des assurances<sup>174</sup> (B).

---

<sup>171</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, op. cit., p. 499, n° 2414.

<sup>172</sup> FICHES D'ORIENTATION, *Division en volumes*, Dalloz, juillet 2019, n° 4. ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-20 : DIVISION EN VOLUMES. – Construction et gestion*, JCI. Construction - Urbanisme, 2013, n° 57 et s. ♦ W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 78. ♦ Th. VAILLANT et A. MUZARD, *Copropriété - Les critères de choix entre ASL et AFUL en volumétrie - Étude rédigée par Thierry Vaillant et Anne Muzard*, JCP N 2016, n° 21, 1172, 2016, n°1 et s. ♦ D. SIZAIRE et C. DESTAME, *Division en volumes : reconstruction et réparations par Daniel SIZAIRE et Claude DESTAME*, JCP N 1993, n° 16, 100568. ♦ *Fasc. 1156 : BIENS. – Régimes divers*, JCI. Roulois, 2012, n° 48.

<sup>173</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 502, n° 2424 et s.

<sup>174</sup> *Ibid.*, p. 515, n° 2456 et s.

A : L'association syndicale de propriétaires

B : Les assurances

## *A. L'association syndicale de propriétaires*

SOMMAIRE : Le principe. — Intérêt. — Formes. — Intérêt. — Constitution. — Objet. — Le rôle du notaire. — Remarque.

Quel est l'organe de gestion adapté à la division en volumes ?

**1071. — Le principe.** — Selon les notaires, dans les Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007, la constitution d'un organe de gestion est facultative<sup>175</sup>. Dans ce cas, « une convention signée par tous les propriétaires définira les règles de gestion »<sup>176</sup> des volumes. Cependant, l'organe de gestion est vivement recommandé (ensembles immobiliers complexes)<sup>177</sup>. À défaut, les prises de décision nécessiteront l'unanimité des propriétaires de volumes, d'où un risque de blocage et des difficultés inévitables<sup>178</sup>.

**1072. — Intérêt.** — *De facto*, l'organe de gestion est « gage de sérénité pour les propriétaires de volumes »<sup>179</sup>. Il permet d'assurer la tranquillité des propriétaires à long terme<sup>180</sup>.

---

<sup>175</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 502, n° 2423. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 138.

<sup>176</sup> P. WALET, *op. cit.*, n° 139.

<sup>177</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 502, n° 2423. ♦ P. WALET, *op. cit.*, n° 138.

<sup>178</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 502, n° 2425.

<sup>179</sup> *Ibid.*, p. 502, n°s 2423 et 2424.

<sup>180</sup> *Ibid.*, p. 502, n°s 2423 et 2424.

**1073. — Formes.** — Cette association syndicale de propriétaires<sup>181</sup> peut désigner, soit une association syndicale libre (ASL)<sup>182</sup>, soit une association foncière urbaine libre (AFUL)<sup>183</sup>, soit une union de syndicats<sup>184</sup>.

**1074. — Constitution.** — Les associations syndicales de propriétaires sont constituées de l'ensemble des propriétaires des volumes, qui en sont les membres<sup>185</sup>. Les notaires soulignent que, « Personnes morales de droit privé, fondées sur la convention des parties, elles sont créées par le consentement unanime et écrit de leurs membres, sans l'intervention de l'administration. »<sup>186</sup>

**1075. — Objet.** — L'objet de l'organe de gestion est de « veiller à l'entretien, les réparations et le bon fonctionnement des réseaux, canalisations et équipements » des différents volumes<sup>187</sup>. En outre, il est chargé de s'assurer que les propriétaires de volumes « respectent les prescriptions du cahier des charges et des servitudes »<sup>188</sup>.

---

<sup>181</sup> *Ibid.*, p. 503, n° 2426.

<sup>182</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 4. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.242. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 503, n° 2426. ♦ V. également la note de *Commentaire*, n° II, n° 2 *La condition requise pour échapper à l'application de la loi de 1965*, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz). ♦ P. WALET, *op. cit.*, n° 122 et s.

<sup>183</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 4. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.242. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 503, n° 2426. ♦ V. également la note de *Commentaire*, n° II, n° 2 *La condition requise pour échapper à l'application de la loi de 1965*, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz). ♦ P. WALET, *op. cit.*, n° 131 et s.

<sup>184</sup> V. la note de *Commentaire*, n° II, n° 2 *La condition requise pour échapper à l'application de la loi de 1965*, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz). ♦ P. WALET, *op. cit.*, n° 134 et s.

<sup>185</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 4.

<sup>186</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 503, n° 2426. ♦ FICHES D'ORIENTATION, *Association syndicale libre*, Dalloz, juillet 2029, n° 3.1.

<sup>187</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 4.

<sup>188</sup> *Ibid.*, n° 4.

**1076. — Le rôle du notaire.** — Les statuts de l'organe de gestion sont à rédiger par le notaire<sup>189</sup>.

**1077. — Remarque.** — Il est impératif que le choix de la *division en volumes* soit clairement exprimé par les propriétaires des volumes<sup>190</sup>, et ce, au sein d'une « convention contraire créant une organisation différente »<sup>191</sup>. On est face à une obligation conventionnelle de droit privé. À défaut, le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'appliquera de plein droit<sup>192</sup>.

*In fine*, il sied de déterminer ce qu'impliquent *primo* l'association syndicale libre (I), *secundo* l'association foncière urbaine (II), et *tertio* l'union de syndicats (III).

- I : L'association syndicale libre
- II : L'association foncière urbaine
- III : L'union de syndicats

---

<sup>189</sup> *Ibid.*, n° 4.

<sup>190</sup> La Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, souligne que « avant de recourir à la division volumétrique complexe, il convient d'établir et de justifier très clairement dans le document constitutif de l'ensemble immobilier complexe que la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas » : COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, 5.1. ♦ FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 1.

<sup>191</sup> V. l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 206 (V).

<sup>192</sup> L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose, en son dernier alinéa, que « À défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs. » Cet article a été modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 206 (V).



## I. L'association syndicale libre

SOMMAIRE : Définition. — Fondement. — Nature. — Caractère réel. — Objet. — En pratique. — Condition de forme. — Pouvoirs. — Le syndicat.

Qu'entend-on par association syndicale libre ?

**1078. — Définition.** — L'association syndicale libre (ASL) définit « un groupement de propriétaires fonciers, personne morale de droit privé, qui vise à effectuer des travaux spécifiques d'amélioration ou d'entretien intéressant l'ensemble de leurs propriétés. »<sup>193</sup>

**1079. — Fondement.** — Elle est régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires<sup>194</sup>, et par son décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires<sup>195</sup>.

**1080. — Nature.** — Selon la doctrine, l'association syndicale libre ne constitue point un établissement public à caractère administratif (c'est l'exemple de l'association syndicale autorisée, et l'association syndicale constituée d'office)<sup>196</sup>. Elle est « une personne morale de droit privé. »<sup>197</sup>

---

<sup>193</sup> FICHES D'ORIENTATION, *Association syndicale libre*, Dalloz, juillet 2029, v° *Définition*.

<sup>194</sup> *NOTA* : L'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 est ratifiée par l'article 78 XXX de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004.

<sup>195</sup> V. la note de *Commentaire*, n° II, n° 2 *La condition requise pour échapper à l'application de la loi de 1965*, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz).

<sup>196</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 2.

<sup>197</sup> *Ibid.*, n° 2.

**1081. — Caractère réel.** — *De jure*, les droits et obligations des membres de l'association ont un « caractère réel »<sup>198</sup>. En d'autres termes, ils sont attachés aux volumes, et les suivent « en quelques mains qu'ils se trouvent »<sup>199</sup>. En cas de vente ou de location d'un volume, le propriétaire vendeur a l'obligation d'informer le nouvel acquéreur de l'inclusion du volume dans le périmètre de l'association<sup>200</sup>.

**1082. — Objet.** — Conformément à l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires<sup>201</sup>, « Peuvent faire l'objet d'une association syndicale de propriétaires la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue :

- a) De prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;
- b) De préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ;
- c) D'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;
- d) De mettre en valeur des propriétés. »<sup>202</sup>

**1083. — En pratique.** — *De facto*, l'association syndicale libre gère et entretient « les biens et ouvrages d'intérêts commun (voirie, réseaux...) et [assure] le respect du cahier des charges. »<sup>203</sup> Elle assure « la gestion et l'entretien des équipements collectifs de l'ensemble immobilier complexe »<sup>204</sup>.

**1084. — Condition de forme.** — Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, « Les associations syndicales libres se forment par

---

<sup>198</sup> *Ibid.*, n° 2. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 125.

<sup>199</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 2.

<sup>200</sup> *Ibid.*, n° 2. ♦ P. WALET, *op. cit.*, n° 125.

<sup>201</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 1.

<sup>202</sup> *NOTA* : L'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 est ratifiée par l'article 78 XXX de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004.

<sup>203</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 1.

<sup>204</sup> P. WALET, *op. cit.*, n° 124.

consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit. »<sup>205</sup> Elles sont établies « par acte authentique ou sous seing privé »<sup>206</sup>. Les statuts de l'association doivent comprendre :

- 1° « son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement »<sup>207</sup>
- 2° « la liste des [volumes] compris dans son périmètre »<sup>208</sup>
- 3° « ses modalités de financement ainsi que le mode de recouvrement des cotisations »<sup>209</sup>
- 4° « les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses [volumes], de modification de son statut ainsi que de sa dissolution »<sup>210</sup>
- 5° « [en annexes] le plan parcellaire [...], une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des [volumes] pour lesquels il s'engage »<sup>211</sup>

**1085. — Pouvoirs.** — Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, l'association syndicale libre peut « agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43. »<sup>212</sup>

---

<sup>205</sup> *NOTA* : L'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 est ratifiée par l'article 78 XXX de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004.

<sup>206</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 3.2.

<sup>207</sup> V. l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004. ♦ *Ibid.*, n° 3.2.

<sup>208</sup> V. l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004. ♦ *Ibid.*, n° 3.2.

<sup>209</sup> V. l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004. ♦ *Ibid.*, n° 3.2.

<sup>210</sup> V. l'article 3 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ♦ *Ibid.*, n° 3.2.

<sup>211</sup> V. l'article 3 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ♦ *Ibid.*, n° 3.2.

<sup>212</sup> L'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 a été modifié par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art. 25 JORF 31 décembre 2006. *NOTA* : L'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 est ratifiée par l'article 78 XXX de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004.

**1086. — Le syndicat.** — Enfin, l'article 9 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires dispose que « L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association. »<sup>213</sup>

Après l'association syndicale libre, *quid* de l'association foncière urbaine ?

## II. L'association foncière urbaine

SOMMAIRE : Définition. — Caractère réel. — Forme. — Nature. — Conditions de forme et de fond.

Qu'entend-on par association foncière urbaine ?

**1087. — Définition.** — Conformément à l'article L. 322-1 du code de l'urbanisme, les associations foncières urbaines sont « des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que par celles de la présente section, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L. 322-2. »<sup>214</sup>

**1088. — Caractère réel.** — À l'instar d'une association syndicale libre, l'association foncière urbaine a un « caractère réel »<sup>215</sup>. En d'autres termes, elle est attachée aux

---

<sup>213</sup> *NOTA* : L'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 est ratifiée par l'article 78 XXX de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004. ♦ FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 4.

<sup>214</sup> L'article L. 322-1 du code de l'urbanisme a été modifié par l'ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 – art. 51 JORF 2 juillet 2004. ♦ P. WALET, *v° Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 131.

<sup>215</sup> *Ibid.*, n° 132.

volumes, et les suivent « en quelques mains qu'ils se trouvent »<sup>216</sup>. En cas de vente ou de location d'un volume, le propriétaire vendeur a l'obligation d'informer le nouvel acquéreur de l'inclusion du volume dans le périmètre de l'association<sup>217</sup>.

**1089. — Forme.** — Selon les notaires<sup>218</sup> (Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007) et la doctrine<sup>219</sup>, la forme<sup>220</sup> d'association foncière urbaine qui sied à la division en volumes est *l'association foncière urbaine libre* (AFUL).

**1090. — Nature.** — Il s'agit d'une « personne morale de droit privé. »<sup>221</sup>

**1091. — Conditions de forme et de fond.** — *In fine*, l'association foncière urbaine est régie par les articles L. 322-1 à L. 322-16 du code de l'urbanisme<sup>222</sup>.

Après l'association foncière urbaine, *quid* de l'union des syndicats ?

---

<sup>216</sup> FICHES D'ORIENTATION, *Association syndicale libre*, Dalloz, juillet 2029, n° 2.

<sup>217</sup> *Ibid.*, n° 2. ♦ P. WALET, *op. cit.*, n° 125.

<sup>218</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 502, n° 2424 et s.

<sup>219</sup> P. WALET, *op. cit.*, n° 131. ♦ FICHES D'ORIENTATION, *Division en volumes*, Dalloz, juillet 2019, n° 4. ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-20 : DIVISION EN VOLUMES. – Construction et gestion*, JCI. Construction - Urbanisme, 2013, n° 57 et s. ♦ W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 78. ♦ Th. VAILLANT et A. MUZARD, *Copropriété - Les critères de choix entre ASL et AFUL en volumétrie - Étude rédigée par Thierry Vaillant et Anne Muzard*, JCP N 2016, n° 21, 1172, 2016, n°1 et s. ♦ D. SIZAIRE et C. DESTAME, *Division en volumes : reconstruction et réparations par Daniel SIZAIRE et Claude DESTAME*, JCP N 1993, n° 16, 100568. ♦ *Fasc. 1156 : BIENS. – Régimes divers*, JCI. Roulois, 2012, n° 48.

<sup>220</sup> Il existe trois formes d'association foncière urbaine : 1° l'association foncière urbaine libre (personne morale de droit privé), 2° l'association foncière urbaine autorisée (établissement public), et 3° l'association foncière urbaine forcée (établissement public constituée d'office par l'autorité administrative) : P. WALET, *op. cit.*, n° 131.

<sup>221</sup> *Ibid.*, n° 131. ♦ FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 2.

<sup>222</sup> Ces articles ont été modifié par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 – art. 2, art. 21 (II), art. 21 (V), art. 26 (V), art. 26 (XXI, XXII) JORF 19 juillet 1985, par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 27, par l'ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 – art. 5, art. 51 JORF 2 juillet 2004, par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 163, art. 57, par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 – art. 105, par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 27, et par l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019 – art. 35 (VD).

### III. L'union de syndicats

SOMMAIRE : Définition. — En doctrine. — Fonctionnement. — Conditions de forme et de fond.

Qu'est-ce qu'une union de syndicats ?

**1092. — Définition.** — Conformément à l'article 29, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une union de syndicats est un « groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun. »<sup>223</sup>

**1093. — En doctrine.** — Au sens de la doctrine, « lorsqu'un ensemble immobilier complexe regroupe des volumes comportant une copropriété, il est donc tout à fait concevable de créer une union de syndicats à laquelle viendront s'attacher les autres propriétaires de volumes. »<sup>224</sup>

**1094. — Fonctionnement.** — L'article 29, alinéa 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que « les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. »<sup>225</sup>

**1095. — Conditions de forme et de fond.** — *In fine*, l'union de syndicats est régie par l'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété

---

<sup>223</sup> L'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 – art. 81.

<sup>224</sup> P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 137.

<sup>225</sup> L'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 – art. 81.

des immeubles bâtis, modifié par la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 81, et par les articles 63 à 63-4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié en 2004<sup>226</sup>.

Après l'association syndicale, *quid* des assurances ?

## B. Les assurances

SOMMAIRE : En doctrine (obligatoire). — Intérêt. — *In fine*.

Les assurances sont-elles utiles au volume en droit privé ?

**1096. — En doctrine (obligatoire).** — Plus qu'utile, la doctrine considère qu'elles sont nécessaires. *De lege lata*, le propriétaire d'un volume a l'obligation de souscrire une police d'assurance<sup>227</sup>. En outre, il pourra se voir imposer une police unique pour l'ensemble immobilier complexe, souscrite par l'association syndicale ou foncière<sup>228</sup>. Enfin, l'association elle-même devra en faire de même pour le compte de l'ensemble des propriétaires de volumes<sup>229</sup>.

**1097. — Intérêt.** — La souscription d'une assurance présente un intérêt triple :

- 1° Elle est utile à l'opération même de division en volumes
- 2° Elle est indispensable à la construction du bâti (à l'intérieur du volume)

---

<sup>226</sup> V. la note de *Commentaire*, n° II, n° 2 *La condition requise pour échapper à l'application de la loi de 1965*, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz).

<sup>227</sup> J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.235.

<sup>228</sup> *Ibid.*, n° 550.235.

<sup>229</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-30 : DIVISION EN VOLUMES. – Cahier des charges. – Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 2.D.

3° Elle est essentielle à la reconstruction du bâti<sup>230</sup> (destruction fortuite, démolition, etc.).

**1098.** — *In fine.* — En définitive, la souscription d'une assurance assure et veille à la sécurité juridique de l'opération de division en volumes, que ce soit avant, pendant, et après toute construction (constructions, plantations et autres ouvrages).

En guise de conclusion, il sied d'envisager tour à tour, de manière sommaire, ce que sont les assurances collectives (I), l'assurance des travaux de construction (II), et l'assurance multirisque (III).

- I : Les assurances collectives
- II : L'assurance des travaux de construction
- III : L'assurance multirisque

## I. Les assurances collectives

SOMMAIRE : En doctrine. — Les notaires. — L'objet de la police d'assurance. — Une responsabilité individuelle. — La clause de renonciation. — Une assurance complémentaire (oui).

Qu'entend-on par assurance collective ?

**1099.** — **En doctrine.** — Selon la doctrine, la souscription d'une assurance collective (commune et globale) est une obligation lors d'opération de division en volumes<sup>231</sup>. Elle précise que la tâche incombe à l'Association Syndicale Libre :

---

<sup>230</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 515, n° 2456 et s.

<sup>231</sup> N. LE RUDULIER, *V° Division en volumes - Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. - Construction et gestion*, JCI. Notarial Formulaire, 2014, n°s 40 et 49. ♦ COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-31 : DIVISION EN VOLUMES. - Statuts de l'association*



« l'Association Syndicale Libre souscrira une police d'assurance unique de base pour le compte des propriétaires de tous les volumes composant l'ensemble immobilier. »<sup>232</sup> Il en va de la sécurité juridique de l'opération foncière.

**1100. — Les notaires.** — Les notaires, dans les Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007, considèrent qu'il est fondamental, une fois le volume bâti, de souscrire une assurance pour l'intégralité de l'ensemble immobilier<sup>233</sup>.

**1101. — L'objet de la police d'assurance.** — La police d'assurance devra couvrir :

1° Les dommages causés par l'incendie<sup>234</sup>

2° Les dommages causés par la foudre<sup>235</sup>

3° Les dommages causés par les explosions<sup>236</sup>

4° Les dommages causés par les dégâts divers (électricité, gaz, dégâts des eaux)

237

5° Les dommages causés par les catastrophes naturelles (tempêtes, tornades, cyclones, chutes de grêle, etc.)<sup>238</sup>

6° Les dommages causés par les émeutes et mouvements populaires<sup>239</sup>

---

*syndicale libre des propriétaires de l'ensemble immobilier.* - Annexes, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 1.4. ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 520 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Copropriété, 2016, n° 110.

<sup>232</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-30 : DIVISION EN VOLUMES. - Cahier des charges. - Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 2.D.

<sup>233</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 515, n° 2456.

<sup>234</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *op. cit.*, n° 2.D. ♦ C. DESTAME, *Vente d'immeuble à construire - Cession de volume contre remise de locaux à construire à usage commercial ou professionnel, compris dans un immeuble dont les trois quarts au moins de la superficie sont affectés à l'habitation* par Claude DESTAME, JCP N 1994, n° 52, 101277, v° Assurances, 1°.

<sup>235</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *op. cit.*, n° 2.D.

<sup>236</sup> *Ibid.*, n° 2.D.

<sup>237</sup> *Ibid.*, n° 2.D.

<sup>238</sup> *Ibid.*, n° 2.D.

<sup>239</sup> *Ibid.*, n° 2.D.

7° Les dommages causés par les actes de terrorisme et de sabotage (attentats, etc.)<sup>240</sup>

**1102. — Une responsabilité individuelle.** — Par ailleurs, la doctrine considère qu'il est nécessaire que la police d'assurance assure la responsabilité individuelle de chacun des propriétaires de volumes, soit « en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant. »<sup>241</sup>

**1103. — La clause de renonciation.** — La police d'assurance devra également comporter une clause de renonciation « à tout recours contre les propriétaires, locataires et occupants, ainsi que contre leurs personnels, clients et visiteurs. »<sup>242</sup>

**1104. — Une assurance complémentaire (oui).** — *In fine*, le propriétaire d'un volume a la possibilité, si les assurances collectives sont insuffisantes, de « souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. »<sup>243</sup> Dans ce cas de figure, il paiera seul les primes d'assurances. Toutefois, en contrepartie, il percevra seul les droits à indemnité<sup>244</sup>.

Après les assurances collectives, *quid* de l'assurance des travaux de construction ?

## II. L'assurance des travaux de construction

---

<sup>240</sup> *Ibid.*, n° 2.D.

<sup>241</sup> *Ibid.*, n° 2.D.

<sup>242</sup> *Ibid.*, n° 2.D.

<sup>243</sup> *Ibid.*, n° 2.D.

<sup>244</sup> *Ibid.*, n° 2.D.

SOMMAIRE : En doctrine. — Définition. — L'assurance de responsabilité obligatoire. — L'assurance de responsabilité obligatoire. — L'assurance de dommages obligatoire. — Les dispositions communes.

Qu'entend-on par assurance des travaux de construction ?

**1105. — En doctrine.** — Selon la doctrine, le propriétaire du volume (aménageur) a l'obligation de souscrire à l'assurance des travaux de construction<sup>245</sup>. Il est question des constructions effectuées à l'intérieur du volume (*i.e.* accessoires du volume).

**1106. — Définition.** — L'assurance des travaux de construction comprend, *primo* l'assurance de responsabilité obligatoire (articles L241-1 à L241-2 du code des assurances), *secundo* l'assurance de dommages obligatoire (articles L242-1 à L242-2 du code des assurances), et *tertio* les autres dispositions communes (articles L243-1 à L243-9 du code des assurances)<sup>246</sup>.

**1107. — L'assurance de responsabilité obligatoire.** — Conformément à l'article L. 241-1 et suivant du code des assurances, l'obligation de souscrire une assurance de responsabilité décennale est conditionnée à la réalisation de « travaux de bâtiment »<sup>247</sup> par l'assuré dans l'intérieur du volume. En règle générale, l'obligation d'assurance pèse sur le constructeur de l'ouvrage.

**1108. — L'assurance de dommages obligatoire.** — Conformément à l'article L. 242-1 et suivant du code des assurances, l'assurance dommages-ouvrages est « une assurance de choses destinée à permettre aux propriétaires successifs [du volume], dans le délai de la garantie décennale, de réparer les dommages subis par

---

<sup>245</sup> P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 145.

<sup>246</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 515, n° 2457.

<sup>247</sup> V. le *Commentaire* sous l'article L. 241-1 du code des assurances : RECOMMANDATION DE LA COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE n° 18 du 17 juin 1998, v° B. *LES OUVRAGES*.

l'ouvrage »<sup>248</sup>. *De jure*, l'obligation de souscrire cette assurance pèse sur le maître de l'ouvrage (souscripteur), et bénéficie au propriétaire du volume.

**1109. — Les dispositions communes.** — Conformément à l'article L. 243-1 du code des assurances, les obligations d'assurance des travaux de construction « ne s'appliquent pas à l'État lorsqu'il construit pour son compte »<sup>249</sup> à l'intérieur du volume qui lui appartient. Les articles suivants du Code des assurances sont également applicables à la division en volumes.

Après l'assurance des travaux de construction, *quid* de l'assurance multirisque ?

### III. L'assurance multirisque

SOMMAIRE : En doctrine. — En cas de sinistre. — L'obligation de reconstruction.

Qu'entend-on par assurance multirisque ?

**1110. — En doctrine.** — Selon la doctrine, le propriétaire d'un volume (aménageur) doit souscrire une assurance multirisque<sup>250</sup>.

**1111. — En cas de sinistre.** — *De jure*, l'assurance multirisque est « applicable à l'ensemble immobilier complexe après son achèvement »<sup>251</sup>. En règle générale, elle

---

<sup>248</sup> V. les *Textes complémentaires* sous l'article L. 242-1 du code des assurances : RECOMMANDATION DE LA COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE n° 18 du 17 juin 1998, v° I. PRINCIPES GÉNÉRAUX, n° 1.

<sup>249</sup> L'article L. 243-1 du code des assurances a été modifié par l'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 – art. 3 JORF 9 juin 2005. *NOTA : Ordonnance 2005-658 2005-06-08 art. 5 : Les dispositions du présent titre, à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.*

<sup>250</sup> P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 148.

<sup>251</sup> *Ibid.*, n° 148.

est imposée par le règlement intérieur de l'association syndicale<sup>252</sup>, et assure la reconstruction du bâti à l'intérieur du volume après un sinistre.

**1112. — L'obligation de reconstruction.** — La doctrine est formelle. Conformément aux articles 698<sup>253</sup> et 699<sup>254</sup> du Code civil, « tout propriétaire de volume sinistré ne peut s'opposer à sa reconstruction car cet ouvrage est nécessaire à la réédification des autres volumes »<sup>255</sup>. Pour cause, « le sort du volume supérieur dépend du volume inférieur »<sup>256</sup>.

---

<sup>252</sup> *Ibid.*, n° 148.

<sup>253</sup> L'article 698 du Code civil dispose que « Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>254</sup> L'article 699 du Code civil dispose que « Dans le cas même où le propriétaire du fonds assujetti est chargé par le titre de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge, en abandonnant le fonds assujetti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>255</sup> P. WALET, *op. cit.*, n° 149. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 515, n° 2458.

<sup>256</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 515, n° 2456.



## CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER

SOMMAIRE : Une division de la propriété. — Difficulté. — Approche. — Position. — Nature. — L'état descriptif de division en volumes. — Un outil d'identification. — La dénomination du volume. — La désignation du volume. — Un outil de numérotation. — En pratique. — Le cahier des charges et des servitudes. — Le réseau de servitudes. — Le cahier des charges. — L'association syndicale de propriétaires. — Formes. — Les assurances.

Comment constitue-t-on un volume ?

**1113. — Une division de la propriété.** — Le volume naît d'une *division de la propriété*<sup>257</sup>.

---

<sup>257</sup> V° en doctrine : S. PIEDELIEVRE, *V° Publicité foncière - Fasc. 50 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Formation de la documentation foncière. – Forme et énonciation des actes*, JCI. Civil Annexes, 2017, n° 55. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude par Alain Fournier et Ariane Renault Fournier*, Loyers et Copropriété n° 12, Décembre 2008, étude 12, n° 5. ♦ D. SIZAIRE, *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE*, JCP N 1988, n° 42, 101102, v. note 5. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, 1330, n° 10. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ D. SIZAIRE, *Volumes - CA Rennes, 1e ch. A, 22 juin 2004, SCI de Bellamy c/ Synd. copro. 85 rue Paul Bellamy à Nantes - Commentaires*, Construction - Urbanisme n° 11, Novembre 2004, comm. 210. ♦ D. SIZAIRE, *VOLUME : ÊTRE OU NE PAS ÊTRE*, Construction - Urbanisme n° 4, Avril 2003, 4. ♦ D. SIZAIRE, *Le tréfonds est une chose distincte du sol et sa valeur est inversement proportionnelle à sa profondeur - Commentaire par Daniel SIZAIRE*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 22, 29 Mai 1998, p. 847, v° Note.

V° en jurisprudence : CA Chambéry, 2<sup>e</sup> chambre civile, 30 septembre 2008, n° 08/01700.

**1114. — Difficulté.** — Qu'entend-on par « propriété » ?

**1115. — Approche.** — L'approche se veut pragmatique. Elle se fonde sur l'objectivité des faits réels (géophysique, géodésie, géométrie cotée, etc.).

**1116. — Position.** — Il n'est point question de la division du *droit* de propriété (dans ses prérogatives *usus*, *fructus* et *abusus*). On n'est point face à un démembrement de propriété. Il est question de la division de *l'objet* sur lequel porte le droit de propriété<sup>258</sup>. On est face à une *division de l'espace*<sup>259</sup> (dessus et dessous du fonds de terre).

**1117. — Nature.** — Conformément à la recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008<sup>260</sup>, on est face à une *division primaire* de la propriété. On n'est point face à une *division secondaire* de la propriété. Toutefois, rien ne fait *de facto* obstacle à ce que le volume fasse par la suite l'objet d'une division secondaire en lots de copropriété.

**1118. — L'état descriptif de division en volumes.** — L'état descriptif de division en volumes constitue l'acte de naissance du volume<sup>261</sup>.

---

<sup>258</sup> V. dans ce sens D. SIZAIER, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 5, n° 13. ♦ N. LE RUDULIER, *Division en volumes et copropriété : quels choix ?*, AJDI 2011, p. 271, §5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 42. ♦ N. LE RUDULIER, *Preuve de la propriété du sous-sol : seuls le titre ou l'usucapion sont recevables*, AJDI 2012, p. 140, v. la note de bas de page (1). ♦ P. CORNILLE, *Copropriété - Dispositions relatives à la copropriété de la loi ALUR concernant les constructeurs - Étude par Patrice CORNILLE*, Construction - Urbanisme n° 5, Mai 2014, dossier 11, n° 43. ♦ N. LE RUDULIER, *op. cit.*.

<sup>259</sup> V. dans ce sens, R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958. ♦ R. SAVATIER, *Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui*, t. II, n°s 41 et s, Paris, Dalloz, 1959. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ R. SAVATIER, *La propriété des volumes dans l'espace et la technique des grands ensembles immobiliers*, D. 1976, chron. XVIII, p. 103.

<sup>260</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2.

<sup>261</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 484, n° 2383.

**1119. — Un outil d'identification.** — *Primo*, il permet d'identifier le volume dans l'espace.

**1120. — La dénomination du volume.** — Sur la recommandation de la Commission relative à la copropriété<sup>262</sup>, il est préférable que le volume emporte la dénomination de « volume », et non celle de « lot ». Il en va du principe de précaution. L'idée est d'éviter et de prévenir tout risque de confusion<sup>263</sup> entre le volume, le lot de copropriété, et le lot de lotissement.

**1121. — La désignation du volume.** — En droit privé, un volume est défini par l'indication :

- « - du niveau (chiffre positif ou négatif par rapport au sol existant),
- de la surface de base,
- des cotes NGF (niveau général de la France, calculé par rapport au niveau de la mer),
- de la nature (infra ou superstructure)
- de la destination (si elle est connue),
- le tout par référence à un plan annexé à l'acte notarié [...] »<sup>264</sup>.

**1122. — Un outil de numérotation.** — *Secundo*, l'état descriptif de division en volumes procède à la numérotation du volume dans l'espace. Conformément à la recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008, on est *primo* face à une numérotation continue<sup>265</sup>, et *secundo* face à une numérotation prioritaire par rapport à celle des lots de copropriété<sup>266</sup>.

**1123. — En pratique.** — *In concreto*, le numérotage continu du volume se présente de la manière suivante :

---

<sup>262</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.2.

<sup>263</sup> L'intérêt est « d'éviter toute confusion » : *Ibid.* ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 21.

<sup>264</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.3.

<sup>265</sup> *Ibid.*, n° 5.2. ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 22.

<sup>266</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.2.



« - volume 1,  
- volume 2 »<sup>267</sup>

En outre, en cas de division secondaire du volume en lots de copropriété, la numérotation se présentera de la manière suivante :

« - volume 1 – lot 1...  
- lot 2...  
- lot 3...  
- lot 4... »<sup>268</sup>

**1124. — Le cahier des charges et des servitudes.** — En droit privé, c'est le cahier des charges et des servitudes<sup>269</sup>, aussi appelé « cahier des règles d'usage et d'habitation », constitue la loi des parties<sup>270</sup>. Il régit les rapports entre les volumes, et veille à leur cohésion<sup>271</sup>.

**1125. — Le réseau de servitudes.** — *Primo*, le réseau de servitude est essentiel à l'usus du volume, et permet *de facto* son désenclavement vertical. En pratique, il peut s'agir de servitudes générales, de servitudes publiques, et de servitudes particulières.

**1126. — Le cahier des charges.** — *Secundo*, le cahier des charges constitue, à l'instar du réseau de servitudes, la loi des parties. *De jure*, le propriétaire d'un volume peut se voir imposé un certain nombre de charges. Il peut s'agir de charges générales ou de charges spéciales. En règle générale, la répartition des charges « est

---

<sup>267</sup> *Ibid.*, n° 5.2.

<sup>268</sup> *Ibid.*, n° 5.2.

<sup>269</sup> D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. - Application et mise en œuvre*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1998, p. 13, n° 32.

<sup>270</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2.

<sup>271</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 493, n° 2402.

prévue dans le cahier des charges<sup>272</sup>. Le critère de répartition est défini, soit suivant un « critère d'utilité »<sup>273</sup>, soit suivant le « prorata des surfaces hors-œuvre brutes de chaque volume »<sup>274</sup>.

**1127. — L'association syndicale de propriétaires.** — Selon la doctrine<sup>275</sup> et les notaires (Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007), l'organe de gestion est « gage de sérénité pour les propriétaires de volumes »<sup>276</sup>. Il permet d'assurer la tranquillité des propriétaires à long terme<sup>277</sup>.

**1128. — Formes.** — Cette association syndicale de propriétaires<sup>278</sup> peut désigner, soit une association syndicale libre (ASL)<sup>279</sup>, soit une association foncière urbaine libre (AFUL)<sup>280</sup>, soit une union de syndicats<sup>281</sup>.

---

<sup>272</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 2.

<sup>273</sup> *Ibid.*, n° 2. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 498, n° 2413.

<sup>274</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 2. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.234. ♦ COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-30 : DIVISION EN VOLUMES. - Cahier des charges. - Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 5. 4. 1. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 498, n° 2413.

<sup>275</sup> FICHES D'ORIENTATION, *Division en volumes*, Dalloz, juillet 2019, n° 4. ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-20 : DIVISION EN VOLUMES. - Construction et gestion*, JCI. Construction - Urbanisme, 2013, n° 57 et s. ♦ W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Acquisition de la propriété par union ou incorporation. - Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 78. ♦ Th. VAILLANT et A. MUZARD, *Copropriété - Les critères de choix entre ASL et AFUL en volumétrie - Étude rédigée par Thierry Vaillant et Anne Muzard*, JCP N 2016, n° 21, 1172, 2016, n°1 et s. ♦ D. SIZAIRE et C. DESTAME, *Division en volumes : reconstruction et réparations par Daniel SIZAIRE et Claude DESTAME*, JCP N 1993, n° 16, 100568. ♦ *Fasc. 1156 : BIENS. - Régimes divers*, JCI. Roulois, 2012, n° 48.

<sup>276</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 502, n°s 2423 et 2424.

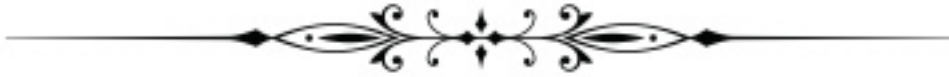
<sup>277</sup> *Ibid.*, p. 502, n°s 2423 et 2424.

<sup>278</sup> *Ibid.*, p. 503, n° 2426.

<sup>279</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 4. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.242. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 503, n° 2426. ♦ V. également la note de *Commentaire*, n° II, n° 2 *La condition requise pour échapper à l'application de la loi de 1965*, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz). ♦ P. WALET, *v° Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 122 et s.

**1129. — Les assurances.** — *In fine*, la tranquillité et la gestion des volumes sont garanties par la souscription d'un ensemble d'assurances<sup>282</sup>. Il peut s'agir, soit des assurances collectives, soit de l'assurance des travaux de construction, soit de l'assurance multirisque.

Après la division de la propriété, *quid* de la division en propriété ?



---

<sup>280</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 4. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.242. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 503, n° 2426. ♦ V. également la note de *Commentaire*, n° II, n° 2 *La condition requise pour échapper à l'application de la loi de 1965*, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz). ♦ P. WALET, *op. cit.*, n° 131 et s.

<sup>281</sup> V. la note de *Commentaire*, n° II, n° 2 *La condition requise pour échapper à l'application de la loi de 1965*, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz). ♦ P. WALET, *op. cit.*, n° 134 et s.

<sup>282</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 515, n° 2456 et s.



## CHAPITRE II / DIVISION EN PROPRIÉTÉ

SOMMAIRE : En doctrine. — Fondement. — Observation.

Le volume implique-t-il une division en propriété ?

**1130. — En doctrine.** — La doctrine est affirmative. À son sens, « la division en volumes est une division en propriété »<sup>1</sup>.

**1131. — Fondement.** — La règle trouve un fondement dans l'article 553 du Code civil, qui permet de combattre par la preuve contraire la présomption simple de l'article 552, l'alinéa 1<sup>er</sup>, du même code<sup>2</sup>.

**1132. — Observation.** — De facto, la division en volumes constitue une véritable division de l'immeuble, bien que l'on soit *primo* face à une division du fonds de terre dans son sens vertical et non dans son sens horizontal, et que l'on soit *secundo* face à une division de l'espace en trois dimensions. Pour preuve, elle donne naissance à des

---

<sup>1</sup> D. SIZAIRE, *DIVISION ET VOLUMES - Étude par Daniel Sizaire*, JCP N 1998, n° 11, p. 388, n° 4. ♦ D. SIZAIRE, *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l'association foncière urbaine*, RD imm. 1999, p. 551, III, B.

<sup>2</sup> L'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

entités foncières à part entière, autonomes et distinctes (volumes), à l’instar d’une division classique du fonds de terre au sol (parcelles).

*In fine*, il sied de démontrer que le volume constitue, en droit des biens, une propriété divise (**Section 1**), et une propriété distincte (**Section 2**).

Section 1 : Division en propriété divise

Section 2 : Division en propriété distincte

## SECTION 1. DIVISION EN PROPRIÉTÉ DIVISE

SOMMAIRE : La notion de propriété divise (définition). — En doctrine. — Fondement. — Distinction.

Le volume constitue-t-il une propriété divise ?

Qu’entend-on par propriété divise ?

**1133.** — **La notion de propriété divise (définition).** — La notion de propriété divise se réfère à une propriété sans parties communes.

*Quid* du volume ?

**1134.** — **En doctrine.** — La doctrine est affirmative. À son sens, « la division en volumes est une division en propriété exclusivement divisées »<sup>3</sup>. Contrairement à la

---

<sup>3</sup> D. SIZAIRE, *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l’association foncière urbaine*, RD imm. 1999, p. 551, III, B. ♦ D. SIZAIRE, *DIVISION ET VOLUMES - Étude par Daniel Sizaire*, JCP N 1998, n° 11, p. 388, v° *Accès au sommaire*.

copropriété des immeubles bâtis, on n'est point face à une division de l'immeuble en propriété indivise.

**1135. — Fondement.** — La Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, souligne que « la division volumétrique ne doit donner naissance à aucune partie commune »<sup>4</sup>.

**1136. — Distinction.** — Par ce trait caractéristique, il apparaît que la division en volumes se distingue de la copropriété des immeubles bâtis (§1), du lotissement et du démembrement de propriété (§2).

§1 : Distinction avec la copropriété des immeubles bâtis

§2 : Distinction avec le lotissement et le démembrement

## §1. DISTINCTION AVEC LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

SOMMAIRE : Le législateur (consécration). — Fondement.

La division en volumes se distingue-t-elle de la copropriété des immeubles bâtis ?

**1137. — Le législateur (consécration).** — Le législateur est explicite.

---

<sup>4</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1 « Sur la division ».

**1138. — Fondement.** — Au sens de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la division en volumes se distingue de la copropriété des immeubles bâtis.

*In fine*, il est à propos de préciser le critère de la distinction (**A**), avant de mettre l'accent sur la condition indispensable à cette distinction (**B**).

A : Critère de la distinction (parties communes)

B : Condition de la distinction

### *A. Critère de la distinction (parties communes)*

Quel est le critère de distinction entre la division en volumes et la copropriété des immeubles bâtis ?

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (**I**), les notaires, la doctrine, la jurisprudence (**II**) sont unanimes. Contrairement au lot de copropriété, le volume n'implique aucune partie commune<sup>5</sup>.

I : Selon la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

II : Selon les notaires, la doctrine et la jurisprudence

---

<sup>5</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-32 : DIVISION EN VOLUMES. – État descriptif de division en volumes. – Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 1. A. ♦ FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 1. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, n° 19.



## I. Selon la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

SOMMAIRE : Le législateur. — Le lot de copropriété (définition). — La définition de la division en volumes (au sens de la loi). — Le critère de distinction. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — La notion de parties communes (définition). — Régime.

Le législateur distingue-t-il le volume du lot de copropriété ?

**1139. — Le législateur.** — La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis distingue, de manière claire et précise, la division en volumes de la copropriété des immeubles bâtis.

**1140. — Le lot de copropriété (définition) .** — L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dispose que « Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. »<sup>6</sup>

**1141. — La division en volumes (définition) .** — Au sens de l'article 29-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la division en volumes fait état d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier « scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome »<sup>7</sup>.

**1142. — Critère de distinction.** — *De lege lata*, le critère de distinction entre le volume et le lot de copropriété n'est autre que *les parties communes*.

**1143. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la

---

<sup>6</sup> L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a été modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 – art. 2.

<sup>7</sup> L'article 29-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a été créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 64 (V).

publicité foncière pour les états descriptifs de division, souligne en ce sens que « la division volumétrique ne doit donner naissance à aucune partie commune ; cette absence de parties communes étant une exigence dans ce type d'organisation à la différence de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui implique l'existence de parties communes »<sup>8</sup>.

Qu'est-ce que les parties communes en soi ?

**1144. — La notion de parties communes (définition).** — L'article 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dispose que « sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes. »<sup>9</sup>

**1145. — Régime.** — Le régime juridique des parties communes est fixé par l'article 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui dispose que « les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi. »<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, 5.1.

<sup>9</sup> L'article 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 208 (V).

<sup>10</sup> L'article 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a été modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 – art. 3.

Après la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, *quid* des notaires, de la doctrine et de la jurisprudence ?

## II. Selon les notaires, la doctrine et la jurisprudence

SOMMAIRE : En droit privé. — La doctrine (unanime). — La jurisprudence (constante). — Les notaires (explicites).

Les notaires, la doctrine et la jurisprudence distinguent-ils le volume du lot de copropriété ?

**1146. — En droit privé.** — Tous l’attestent. Le volume diffère du lot de copropriété.

**1147. — La doctrine (unanime).** — La doctrine est unanime. Elle considère que le volume constitue, contrairement au lot de copropriété, une propriété divise (exempte de parties communes)<sup>11</sup>. À son sens, la division en volumes définit « une technique

---

<sup>11</sup> C. ATIAS, *Copropriété et division en volumes*, AJDI 2012, p. 276, v° *La possibilité de division volumétrique*. ♦ D. SIZAIRE, *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE*, JCP G 1988, n° 50, doct. 3367, n° 1. ♦ J. LAFOND, *V° Copropriété - Fasc. 2 : COPROPRIÉTÉ. - Bâtiment unique. - Mise en copropriété. - Vérifications préalables*, JCI. Notarial Formulaire, 2017, n° 77. ♦ G. GIL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 40-3 : COPROPRIÉTÉ. - Administration de la copropriété. - Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté*, JCI. Civil Code, 2018, n° 75. ♦ J. LAFOND, *V° Copropriété - Fasc. 254 : COPROPRIÉTÉ. - Relations du notaire avec les organes de la copropriété. - Copropriétés en difficulté*, JCI. Notarial Formulaire, 2015, n° 43. ♦ Ch. COUTANT-LAPALUS *et al*, *Fasc. 60 à 765 : ORDONNANCE N° 2019-1101 DU 30 OCTOBRE 2019 PORTANT RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS. - Actualités (\*)*, JCI. Copropriété, 2020, IV, n° 85. ♦ M. SALUDEN, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 40-2 : COPROPRIÉTÉ. - Administration de la copropriété. - Syndicat. Syndicats particuliers. Scission de copropriété. Union de syndicats*, JCI. Civil Code, 2018, n° 47. ♦ A. LEBATTEUX, *Copropriété - Les dispositions de l’ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 relatives aux modifications de la structure de la copropriété (syndicat secondaire, surélévation, scission) et aux copropriétés en difficulté - Étude par Agnès LEBATTEUX*, Loyers et Copropriété n° 2, Février 2020, dossier 9, n° 28. ♦ H. DE GAUDEMAR et Ph. YOLKA, *Fasc. 406-11 : DOMAINE PUBLIC ET SERVITUDES*, JCI. Administratif, 2012, n° 193.

juridique qui consiste à diviser la propriété d'un immeuble en fractions privatives distinctes, sur le plan horizontal ou vertical, à des niveaux différents qui peuvent se situer au-dessus ou au-dessous du sol naturel, sans qu'il y ait de parties communes. »<sup>12</sup>

**1148. — La jurisprudence (constante).** — La jurisprudence est constante. L'absence totale de parties communes est le critère essentiel qui permet de faire application de la division en volumes et d'exclure le régime de la copropriété<sup>13</sup>.

**1149. — Les notaires (explicites).** — Les notaires sont explicites. Au sens des travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007, « l'immeuble divisé en volumes ne comporte aucune partie commune objet d'une propriété indivise au sens juridique. Il est divisé uniquement en parties privatives. »<sup>14</sup>

Après le critère de la distinction, *quid* de la condition de la distinction ?

## *B. Condition de la distinction*

En droit privé, la distinction entre la division en volumes et la copropriété des immeubles bâtis est-elle soumise à une condition particulière ?

---

<sup>12</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019.

<sup>13</sup> CA Paris, Pôle 4, chambre 2, 12 septembre 2018, n° 15/16712. ♦ CA Nouméa, chambre civile, 1 mars 2018, n° 16/00086. ♦ CA Nouméa, chambre civile, 12 octobre 2017, n° 16/00221. ♦ CA Paris, Pôle 4, chambre 2, 7 décembre 2016, n° 14/08274. ♦ CA Orléans, Chambre civile, 3 octobre 2016, n° 15/00251. ♦ CA Paris, Pôle 1, chambre 3, 3 mai 2016, n° 15/00179. ♦ CA Angers, Chambre commerciale, section A, 24 mars 2015, n° 14/00696. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 17 février 1999, n° 97-14.368. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 5 mars 2013, n° 12-12.191. ♦ CA Versailles, 1<sup>re</sup> chambre, 1<sup>re</sup> section, 17 novembre 2011, n° 10/02036. ♦ CA Montpellier, 1<sup>re</sup> chambre, section A 1, 2 novembre 2011, n° 10/1909. ♦ CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> chambre A, 13 mai 2011, n° 10/05950. ♦ CA Poitiers, 1<sup>re</sup> chambre civile, 24 septembre 2019, n° 17/02663. ♦ CA Versailles, 25 septembre 2017, n° 15/03128. ♦ CA Orléans, 3 octobre 2016, n° 15/00251. ♦ CA Angers, 13 février 2014, n° 14/00696. ♦ CA Versailles, 17 novembre 2011, n° 10/02036. ♦ CA Montpellier, 2 novembre 2011, n° 10/1909.

<sup>14</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 477, n° 2360.

La réponse est positive. Conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le choix de la division en volumes, à la place de la copropriété des immeubles bâtis, ne sera opposable *erga omnes* qu'à la condition qu'il soit clairement établi et justifié au sein d'une convention contraire créant une organisation différente<sup>15</sup> (I). À défaut, le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'appliquera de plein droit (II).

I : L'obligation de précision (convention contraire créant une organisation différente)

II : Le défaut de précision

### I. L'obligation de précision (convention contraire créant une organisation différente)

SOMMAIRE : En droit privé. — Conditions. — Fondement. — La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — En doctrine. — En jurisprudence. — Les notaires. — Le principe de précaution. — En pratique. — Moment du choix.

La règle est-elle impérative ?

**1150. — En droit privé.** — La règle est d'ordre public<sup>16</sup>. Selon le législateur, le choix de la division en volumes à la place de la copropriété des immeubles bâtis doit être clairement exprimé et justifié<sup>17</sup> au sein d'une « convention contraire créant une

---

<sup>15</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 1.

<sup>16</sup> « On précisera que, depuis l'ordonnance de 2019, l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 1965 est expressément d'ordre public, le premier alinéa de l'article 43 du même texte ayant été réécrit en ce sens (il s'agit là de la consécration d'une solution prétorienne affirmée notamment par Civ. 3<sup>e</sup>, 13 avr. 1988 et 30 janv. 2007, ou encore par CE 5 mai 1999 [...] » : v° le *Commentaire* sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz).

<sup>17</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 1.

organisation différente »<sup>18</sup>. Il doit s'exprimer de manière « claire » et « non équivoque »<sup>19</sup>.

**1151. — Conditions.** — Les conditions d'existence et de validité de la « convention contraire créant une organisation différente » sont les suivantes :

1° La convention doit être *écrite*<sup>20</sup>. Un consentement verbal est insuffisant. Elle peut s'intituler *statut*, *règlement* ou *cahier des charges*<sup>21</sup>.

2° La convention suppose une *volonté unanime*, qu'il s'agisse d'une *adhésion* ou d'un *accord*<sup>22</sup>. Il arrive parfois qu'une *autorisation préfectorale* soit nécessaire<sup>23</sup>.

3° La convention doit concerner uniquement les *modalités d'organisation* et les *conditions de gestion* des biens communs<sup>24</sup>. Elle ne doit point porter sur la propriété des biens communs, sauf si elle transfère cette propriété à la personne morale qu'elle institue<sup>25</sup>. Ce transfert est requis pour que la personne morale « puisse agir en réparation des malfaçons pouvant affecter les éléments d'équipement commun »<sup>26</sup>.

---

<sup>18</sup> V. l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 206 (V).

<sup>19</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *Peut-on déroger librement au statut de la copropriété ?*, AJDI 2007, p. 459, v° *Une organisation juridique différente révélée*.

<sup>20</sup> D. TOMASIN, *Livre 1 - L'immeuble soumis ou placé sous le statut de la copropriété*, Dalloz action La copropriété, 2019 2018, n° 122.41.

<sup>21</sup> *Ibid.*, n° 122.41.

<sup>22</sup> *Ibid.*, n° 122.41.

<sup>23</sup> « c'est le cas si une association syndicale autorisée ou une association foncière urbaine autorisée est constituée » : *Ibid.*, n° 122.41.

<sup>24</sup> *Ibid.*, n° 122.41.

<sup>25</sup> *Ibid.*, n° 122.41.

<sup>26</sup> *Ibid.*, n° 122.41.

**1152. — Fondement.** — L'obligation d'une « convention contraire créant une organisation différente » trouve un double fondement :

- 1° La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- 2° La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 de la Commission relative à la copropriété.

**1153. — La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.** — La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pose un principe et une exception :

*Principe.* L'article 1<sup>er</sup>-I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que « la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. »<sup>27</sup> Il s'agit des lots de copropriété et des lots transitoires.

*Exception.* L'article 1<sup>er</sup>-II de la même loi dispose ensuite que « à défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :

- 1° À tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;
- 2° À tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés. »<sup>28</sup>

**1154. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — L'exigence de la *convention contraire créant une organisation différente* trouve écho dans la

---

<sup>27</sup> L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 – art. 2.

<sup>28</sup> L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 – art. 2.

recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière qui souligne que « avant de recourir à la division volumétrique complexe, il convient d'établir et de justifier très clairement dans le document constitutif de l'ensemble immobilier complexe que la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas »<sup>29</sup>.

**1155. — En doctrine.** — La doctrine est unanime. À son sens, « la division en volumes suppose le choix d'une « organisation différente » de la copropriété »<sup>30</sup>.

**1156. — En jurisprudence.** — La jurisprudence est affirmative. La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 19 septembre 2012, considère que « pour qu'un ensemble immobilier ne soit pas régi par le statut de la copropriété, il faut constater non seulement l'existence d'une convention contraire prévoyant une organisation différente de celle du statut, mais aussi constater la création effective de cette organisation gérant les éléments d'équipements communs de l'ensemble »<sup>31</sup>.

**1157. — Les notaires.** — Les notaires, dans les travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007, y agrément et préconisent que la dérogation au régime de la copropriété doit être exprimée dans un titre clair et non équivoque, afin de s'assurer

---

<sup>29</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, 5.1 *Sur la division*.

<sup>30</sup> D. TOMASIN, *La division en volumes suppose le choix d'une « organisation différente » de la copropriété*, AJDI 2013, p. 444, 2013. ♦ J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *op. cit.*, v° *Une organisation juridique différente révélée*. ♦ P. SIMLER, *Création de l'ouvrage immobilier complexe en droit de propriété*, RD imm. 1999, p. 489, II, 2°. ♦ P. CAPOULADE, D. TOMASIN et P. LEBATTEUX, *Droit de la copropriété*, AJDI 2014, p. 680, v° *Domaine de la copropriété*. ♦ A. LEBATTEUX, *Statut de la copropriété - Division en volume : absence d'organisation des aménagements communs et application du statut de la copropriété - Commentaire par Agnès LEBATTEUX*, Loyers et Copropriété n° 4, Avril 2017, comm. 93. ♦ J. LAFOND, *Volumes et copropriété - Étude rédigée par Jacques Lafond*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 37, 14 Septembre 2007, 1246, n° 27.

<sup>31</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 19 septembre 2012, n°s 11-13.679 et 11-13.789, D. 2012. 2245, obs. Y. Rouquet, publiés au Bulletin : J.-C. CHAPUT, *Volumes : comment échapper au régime de la copropriété*, RD imm. 2013, p. 87.



de la sérénité de l'opération de division et d'éviter tout risque de requalification en copropriété par le juge<sup>32</sup>.

**1158. — Le principe de précaution.** — Il en va du principe de précaution<sup>33</sup>. L'exigence d'une précision conventionnelle, au caractère clair et non équivoque, permet de pallier toute ambiguïté juridique<sup>34</sup>. *In fine*, l'exigence de la convention contraire créant une obligation différente peut avoir une fonction probatoire.

Qu'en est-il en pratique ?

**1159. — En pratique.** — Dans les faits, l'obligation d'une organisation différente de la copropriété implique soit :

1° La création d'une association syndicale libre de propriétaires<sup>35</sup>

2° La création d'une association foncière urbaine<sup>36</sup>

3° La création d'une union de syndicats<sup>37</sup>

**1160. — Moment du choix.** — En droit privé, le choix de l'organisation peut intervenir soit *ab initio*, soit *a posteriori* lors de la volonté de sortir du statut en cours de vie de la copropriété<sup>38</sup>. Dans ce second cas, la décision doit être adoptée par

---

<sup>32</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 478, n<sup>os</sup> 2365 et 2366.

<sup>33</sup> *Ibid.*, p. 478, n<sup>o</sup> 2366.

<sup>34</sup> *Ibid.*, p. 478, n<sup>o</sup> 2366.

<sup>35</sup> V. la note de *Commentaire*, n<sup>o</sup> II, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz) : « régie par l'ordonnance n<sup>o</sup> 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires et par son décret d'application, n<sup>o</sup> 2006-504 du 3 mai 2006, *App*, v<sup>o</sup> *Associations syndicales de propriétaires* ».

<sup>36</sup> V. la note de *Commentaire*, n<sup>o</sup> II, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz) : « relevant de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme ».

<sup>37</sup> V. la note de *Commentaire*, n<sup>o</sup> II, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz) : « régie par l'art. 29 de la L. de 1965, modifié par la loi SRU, et par les art. 63 à 63-4 du Décr. n<sup>o</sup> 67-223 du 17 mars 1967 modifié en 2004 ».

<sup>38</sup> V. la note de *Commentaire*, n<sup>o</sup> II, 3. (*Les modalités de l'option*), sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz).

l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat<sup>39</sup>.

Après l'obligation de précision, *quid* du défaut de précision ?

## II. Le défaut de précision

SOMMAIRE : Conséquence juridique (requalification). — Les notaires. — Fondement. — En doctrine. — En jurisprudence. — Une copropriété derrière une division en volumes (non).

Qu'advient-il en cas de défaut d'une *convention contraire créant une obligation différente* ?

**1161. — Conséquence juridique (requalification).** — En droit privé, le *défaut de précision*, ou la *précision insuffisante*, d'une convention contraire créant une organisation différente de celle de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a pour conséquence, en cas de litige, la requalification de la division en volumes en copropriété des immeubles bâtis<sup>40</sup>.

**1162. — Les notaires.** — Les notaires sont explicites. À leur sens, le risque de requalification de la division en volumes en copropriété peut résulter de quatre cas de figure<sup>41</sup> :

1° L'ambiguïté des titres

2° Le silence des titres

---

<sup>39</sup> V. la note de *Commentaire*, n° II, 3. (*Les modalités de l'option*), sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz).

<sup>40</sup> « à défaut d'une organisation suffisamment minutieuse, les tribunaux pourraient en effet décider que c'est le régime de la copropriété qui doit recevoir application » : V. la note de *Commentaire*, n° II, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz).

<sup>41</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 479, n° 2367.

3° La contradiction des titres

4° L'absence d'une organisation conventionnelle différente

**1163. — Fondement.** — Le risque de requalification trouve son fondement dans l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui dispose que « à défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :

1° À tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2° À tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs. »<sup>42</sup>

**1164. — En doctrine.** — Selon la doctrine, il est primordial d'être attentif à l'exigence d'une *convention contraire créant une obligation différente*, « sans le respect de laquelle une disqualification s'imposerait en application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965. »<sup>43</sup>

**1165. — En jurisprudence.** — Le Tribunal de grande instance de Paris, dans un arrêt de principe en date du 15 mai 2003, souligne également que le statut de la copropriété devient applicable à la place de la division en volumes lorsqu'il y a une insuffisance d'information des acquéreurs : « annulant une division en volumes pour insuffisance d'information des acquéreurs et en tirant la conséquence que le statut de la copropriété doit recevoir application »<sup>44</sup>.

---

<sup>42</sup> L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 – art. 2.

<sup>43</sup> J.-C. CHAPUT, *Volumes : comment échapper au régime de la copropriété*, RD imm. 2013, p. 87, v° *Une organisation différente affirmée*.

<sup>44</sup> V. la note n° 13 de *Jurisprudence* sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz). ♦ TGI Paris, 15 mai 2003 : *Administrer 11/2005. 38, obs. Bouyeure*.

Auparavant, le Tribunal de grande instance de Paris considérait déjà, dans un arrêt de principe en date du 10 avril 1976, que « le statut de la copropriété n'est applicable aux ensembles immobiliers comprenant des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés, qu'à défaut de conventions contraires créant une organisation différente. »<sup>45</sup>

**1166. — Une copropriété derrière une division en volumes (non).** — *In fine*, il importe de veiller à ce que la division en volumes ne cache point *de facto* une copropriété<sup>46</sup>.

Après la distinction avec la copropriété des immeubles bâtis, *quid* de la distinction avec le lotissement et le démembrement ?

## §2. DISTINCTION AVEC LE LOTISSEMENT ET LE DEMEMBREMENT

La division en volumes se distingue-t-elle du lotissement et du démembrement de propriété ?

En droit privé, la distinction entre la division en volumes et le lotissement (**A**), et sa distinction du démembrement de propriété (**B**), ne sont point clairement définies. Il est à propos d'en préciser les nuances.

---

<sup>45</sup> V. la note n° 18 de *Jurisprudence* sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz). ♦ TGI Paris, 10 avril 1976 : *D. 1976. IR 34*.

<sup>46</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 1. ♦ G. VIGNERON, *Fasc. 90-20 : STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ. – Champ d'application du statut*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 62.

- A : Le volume et le lotissement  
B : Le volume et le démembrement de propriété

## *A. Le volume et le lotissement*

La division en volumes se distingue-t-elle du lotissement ?

La doctrine et la jurisprudence sont partagées. Deux courants de pensée s'affrontent sur la question. Il sied d'exposer ces deux thèses, que l'on appellera la *thèse réaliste (I)* et la *thèse nominaliste (II)*.

- I : La thèse réaliste  
II : La thèse nominaliste

### I. La thèse réaliste

SOMMAIRE : Définition. — Fondement. — La notion de lotissement (définition). — Procédure. — En doctrine. — En Cour d'appel. — Le Conseil d'État. — Fondement. — Motifs.

Qu'entend-on par *thèse réaliste* ?

**1167. — Définition.** — La thèse réaliste se réfère à la position de la doctrine et de la jurisprudence selon laquelle la division en volumes se distingue du lotissement<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup> « La division en volumes est différente du lotissement » : D. SIZAIRE, *DIVISION ET VOLUMES - Étude par Daniel Sizaire*, JCP N 1998, n° 11, p. 388, n° 16. ♦ FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 1. ♦ « La division en volumes est différente du lotissement » : D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 15, n° 38.

**1168. — Fondement.** — Ce courant de pensée se fonde sur le droit de l'urbanisme en vigueur.

Qu'est-ce que le lotissement en soi ?

**1169. — La notion de lotissement (définition) .** — L'article L. 442-1 du code de l'urbanisme dispose que « constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »<sup>48</sup>

**1170. — Procédure.** — Au sens des articles R. 421-19<sup>49</sup> et R. 421-23<sup>50</sup> du code de l'urbanisme, un lotissement doit être précédé d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable<sup>51</sup>.

*Quid* du volume ?

**1171. — En doctrine.** — Selon une partie de la doctrine, « le droit des lotissements ne s'applique pas aux volumes »<sup>52</sup>. Pour cause, la division en volumes n'implique point de division parcellaire<sup>53</sup>.

---

<sup>48</sup> L'article L. 442-1 du code de l'urbanisme a été modifié par l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 – art. 2. ♦ *NOTA : Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, article 5, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2012. Ils s'appliquent aux déclarations préalables de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur. Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 a fixé cette date au 1<sup>er</sup> mars 2012.*

<sup>49</sup> L'article R. 421-19 du code de l'urbanisme a été codifié par le décret 73-1023 1973-11-08. Il a été modifié par le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 – art. 15.

<sup>50</sup> L'article R. 421-23 du code de l'urbanisme a été modifié par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 – art. 6.

<sup>51</sup> FICHES D'ORIENTATION, *V° Lotissement*, Dalloz, 2019, n° 2.

<sup>52</sup> H. PERINET-MARQUET, *Les ouvrages immobiliers complexes*, RD imm. 1999, P. 565, I, B. ♦ « En général, la doctrine se montre réticente à soumettre la création de volumes à bâtir à la réglementation des lotissements au motif qu'il s'agit d'une technique de pur droit privé ou que le lotissement ne vise que la division en deux dimensions. » : L. SANTONI et Ph. BENOIT-CATTIN, *V° Lotissements - Fasc. 20 : LOTISSEMENTS. – Définition juridique. – Champ d'application*, JCI. Civil Annexes, 2012, n° 44.

**1172. — En Cour d’appel.** — La chambre civile de la cour d’appel de Nouméa, dans un arrêt en date du 1<sup>er</sup> mars 2018, considère que « tout l’objet de la division en volumes est de s’affranchir du sol de sorte qu’il n’est pas possible de voir dans une division en volumes un morcellement juridique du foncier »<sup>54</sup>. Il en résulte que « la cession d’un lot volume n’entraîne pas la cession du terrain d’assiette et que si cela est le cas, alors il ne s’agit plus d’une division en volumes mais d’une mise en copropriété ou d’un lotissement »<sup>55</sup>.

**1173. — Le Conseil d’État.** — Le Conseil d’État, dans un arrêt en date du 30 novembre 2007<sup>56</sup>, considère également que « l’édification sur une parcelle de plusieurs constructions ne peut être regardée comme constitutive d’un lotissement que si la parcelle servant d’assiette aux constructions a été divisée en jouissance ou en propriété ». Il en conclut que « en l’absence de toute division, en jouissance ou en propriété, de la parcelle servant d’assiette aux constructions [...], l’édification de ces constructions sur cette parcelle ne saurait être regardée comme constitutive d’un lotissement ».

**1174. — Fondement.** — La Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, souligne que « dans la division volumétrique, le droit de propriété s’exerce non sur le sol, mais sur un volume défini selon des cotes planimétriques et altimétriques »<sup>57</sup>.

---

<sup>53</sup> « la constitution des volumes n’entraîne pas division de la parcelle d’assiette » : P. SOLER-COUTEAUX, *La constitution de volumes n’entraîne pas division de la parcelle d’assiette*, RD imm. 2008, p. 116.

<sup>54</sup> CA Nouméa, Chambre civile, 1 mars 2018, n° 16/00086.

<sup>55</sup> CA Nouméa, Chambre civile, 1 mars 2018, n° 16/00086.

<sup>56</sup> CE, 30 novembre 2007, 8<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> sous-sections réunies, n° 271897, *Ville de Strasbourg : BJDU 5/2007, p. 367, concl. c/ Olléon, obs. J.-C. B. ♦ RD imm. mars 2008, p. 116, obs. Soler-Couteaux.. ♦ L. SANTONI et Ph. BENOIT-CATTIN, op. cit., n° 45. ♦ M. SOAZIC, Fasc. 550 : LOTISSEMENT. - Définition. Champ d’application, JCI. Administratif, 2019, n° 29.*

<sup>57</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de*

Quels sont les motifs de la distinction ?

**1175. — Motifs.** — Les traits distinctifs entre la division en volumes et le lotissement sont triples :

1° *Le sens de la division.* Le lotissement implique par sa nature une division de *l'étendue horizontale*<sup>58</sup> du fonds de terre<sup>59</sup>, contrairement à la division en volumes qui, elle, implique une division de *l'étendue verticale* du fonds de terre<sup>60</sup>.

2° *L'objet de la division.* Le lotissement se caractérise *de facto* par une division parcellaire (division du sol)<sup>61</sup>, alors que la division en volumes définit une division de l'espace (sans division parcellaire)<sup>62</sup>.

3° *L'effet de la division.* Le lotissement donne *in fine* au propriétaire la jouissance ou la propriété de « parcelles » (chacune d'elle se constitue d'un sol, d'un dessus

---

division, n° 5.1. ♦ H. PERINET-MARQUET, *Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé*, RD imm. 2009, p. 16, v° *Prise en compte du volume et de la superficie dans les textes*.

<sup>58</sup> M. SOAZIC, *op. cit.*, n° 29.

<sup>59</sup> ... ou de plusieurs fonds de terre contigus.

<sup>60</sup> La « volumétrie « réalise une division verticale et non horizontale » : N. LE RUDULIER, *Urbanisme - Le lotissement du ciel - - Division en volumes et règles de scission de la propriété foncière - Étude rédigée par Nicolas Le Rudulier*, JCP N 2011, n° 14-15, p. 1120, n° 8. ♦ A. VERMUNT, *Division en volumes et copropriété : confrontation et perspectives*, Mémoire, Lille II, 2005, p. 4.

<sup>61</sup> « Mais, fondamentalement, le lotissement est avant tout une division du sol » : C. GIVERDON, *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et adaptation du statut de la copropriété*, RD imm. 1999, p. 558. ♦ « La division en volumes est différente du lotissement qui est la division d'un terrain en lots destinés à être construits. » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, n° 16. ♦ Le « lotissement a pour objet (...) le morcellement du sol » : N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 8.

<sup>62</sup> La « division en volumes est « une division de l'espace n'entraînant pas de division parcellaire » : N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 8. ♦ P. WALLET et P. CHAMBELLAND, *La construction en volumes*, Masson, 1989, p. 46 et 47. ♦ « Pas plus que celle en copropriété, la division en volumes ne doit aboutir à une division foncière au sens de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme. » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, n° 18.



et d'un dessous)<sup>63</sup>. La division en volumes donne quant à elle la propriété de « volumes » (*i.e.* un espace délimité en trois dimensions).

Après la thèse réaliste, *quid* de la thèse nominaliste ?

## II. La thèse nominaliste

SOMMAIRE : Définition. — En doctrine. — Motifs. — En Tribunal administratif. — En Cour administrative d'appel. — Le Conseil d'État (infirmatif). — Réserves. — Remarque. — Un lotissement derrière un volume (non). — Un lotissement dans un volume (oui). — Position. — *In fine*. — Recommandation.

Qu'entend-on par *thèse nominaliste* ?

**1176. — Définition.** — La thèse nominaliste se réfère à la position de la doctrine et de la jurisprudence selon laquelle la division en volumes est un lotissement<sup>64</sup>. Ce courant de pensée s'appuie sur un mode de raisonnement par analogie. Il se fonde sur le critère de *l'intention de bâtir*<sup>65</sup>.

---

<sup>63</sup> « Le lotissement porte sur la propriété de parcelles de terrain délimitées verticalement, le propriétaire de chaque lot étant propriétaire du dessus et du dessous. » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, n° 16.

<sup>64</sup> « La division en volumes est différente du lotissement » : D. SIZAIRE, *DIVISION ET VOLUMES - Étude par Daniel Sizaire*, JCP N 1998, n° 11, p. 388, n° 16. ♦ FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 1.

<sup>65</sup> « Désormais, toute division de propriété en vue de bâtir constitue un lotissement. [...] Pour constituer un lotissement, la division doit être réalisée « en vue » de l'implantation de bâtiments. » : N. LE RUDULIER, *Urbanisme - Le lotissement du ciel - . - Division en volumes et règles de scission de la propriété foncière - Étude rédigée par Nicolas Le Rudulier*, JCP N 2011, n° 14-15, p. 1120, n° 3.

**1177. — En doctrine.** — Selon une partie de la doctrine, la division en volumes constitue un *lotissement vertical*<sup>66</sup>. On parle, tantôt de « lotissements » de l'espace »<sup>67</sup>, tantôt de « lotissement du ciel »<sup>68</sup>.

**1178. — Motifs.** — Selon ses partisans, même si « En principe le droit des lotissements ne s'applique pas aux volumes »<sup>69</sup>, son application « aux volumes ne paraît pas source de difficultés majeures. »<sup>70</sup> L'assimilation de la division en volumes au lotissement permet notamment « de pallier l'absence de texte concernant cette pratique notariale sans pour autant risquer une immixtion trop importante qui viendrait ôter tout l'intérêt de la technique en tant qu'alternative à la copropriété ou comme mode de valorisation du domaine public. »<sup>71</sup>.

**1179. — En Tribunal administratif.** — Le Tribunal administratif de Paris, dans un jugement en date du 8 décembre 2000, estime que lorsqu'une société procède à la division en jouissance d'un volume pour les céder à trois sociétés différentes, sans avoir « solliciter elle-même l'autorisation de construire plusieurs bâtiments dans les conditions prévues à l'article R. 421-7-1 du code de l'urbanisme », elle « a prévu de

---

<sup>66</sup> « On a parlé à propos des volumes de « lotissement vertical de l'espace » : J. LAFOND, *V° Vente d'immeuble - Fasc. 400 : VENTE D'IMMEUBLE. - Désignation de l'immeuble*, JCI. Notarial Formulaire, 2011, n° 67. ♦ Le « lotissement vertical » : C. LE MARCHAND, *Les partenariats en matière d'urbanisme - Focus par Claudine Le Marchand*, Construction - Urbanisme n° 12, Décembre 2004, alerte 29. ♦ J. LAFOND, *V° Copropriété - Fasc. 2 : COPROPRIÉTÉ. - Bâtiment unique. - Mise en copropriété. - Vérifications préalables*, JCI. Notarial Formulaire, 2017, n° 78. ♦ P. CORNILLE, *Construire la ville de demain : plaidoyer pour le lotissement vertical micro-volumétrique*, Actes prat. ing. immobilière 2012, n° 1, p. 2 et s.

<sup>67</sup> R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958, p. 9, n° 8.

<sup>68</sup> « La division en volumes constitue un lotissement du ciel » : N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 77. ♦ N. LE RUDULIER, *op. cit.*. ♦ A. LEBATTEUX, *Copropriété - Les dispositions de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 relatives aux modifications de la structure de la copropriété (syndicat secondaire, surélévation, scission) et aux copropriétés en difficulté - Étude par Agnès LEBATTEUX*, Loyers et Copropriété n° 2, Février 2020, dossier 9, n° 25.

<sup>69</sup> H. PERINET-MARQUET, *Les ouvrages immobiliers complexes*, RD imm. 1999, P. 565, I, B.

<sup>70</sup> *Ibid.*, I, B.

<sup>71</sup> N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 16.

procéder sans autorisation à un lotissement au sens des dispositions sursrappelées du code de l'urbanisme »<sup>72</sup>.

**1180. — En Cour administrative d'appel.** — La Cour administrative d'appel de Nancy, dans un arrêt en date du 24 juin 2004, considère également que « la division en droits de superficie impliquant le droit de réaliser à l'intérieur toutes constructions devant devenir la propriété du propriétaire du volume après leur réalisation s'analyse comme une division en lots destinés à être construits et aboutit à une division foncière au sens de la réglementation des lotissements. »<sup>73</sup>

**1181. — Le Conseil d'État (infirmatif).** — Cependant, le Conseil d'État, dans son arrêt en date du 30 novembre 2007<sup>74</sup>, vient infirmer ce courant de pensée, et rejette l'idée que la division en volumes puisse être assimilée à un lotissement.

**1182. — Réserves.** — Les critiques, à l'encontre de la thèse nominaliste, sont triples :

1° *L'intention de bâtir.* La thèse du « lotissement du ciel » se fonde sur le critère de l'intention de bâtir : « toute division de propriété en vue de bâtir constitue un lotissement. »<sup>75</sup> À y voir de plus près, on s'aperçoit qu'elle ne prend en considération que les « volumes à bâtir »<sup>76</sup>. Or, *quid* des volumes sans intention de bâtir<sup>77</sup> ?

---

<sup>72</sup> TA Paris, 8 décembre 2000 : *BJDU* 2/2001, p. 122. ♦ L. SANTONI et Ph. BENOIT-CATTIN, *V° Lotissements - Fasc. 20 : LOTISSEMENTS. - Définition juridique. - Champ d'application*, JCI. Civil Annexes, 2012, n° 44. ♦ M. SOAZIC, *Fasc. 550 : LOTISSEMENT. - Définition. Champ d'application*, JCI. Administratif, 2019, n° 29.

<sup>73</sup> CAA Nancy, 1<sup>ère</sup> chambre - formation à 3, 24 juin 2004, n° 00NC00512, *M. et Mme Y.* ♦ B. LAMORLETTE et D. MORENO, *Code de l'urbanisme - Article L. 442-1-2*, Textes codifiés et non codifiés, I, 2). ♦ CAA Nancy, 24 juin 2004 : *Constr.-Urb. 2004, comm. 217, obs. Ph. Benoit-Cattin ; DAUH 2005, n° 9, p. 524, n° 643 ; BJDU 2005, n° 1, p. 60, chron. E. Carpentier.* ♦ L. SANTONI et Ph. BENOIT-CATTIN, *op. cit.*, n° 44. ♦ M. SOAZIC, *op. cit.*, n° 29. ♦ Ph. BENOIT-CATTIN, *Division en volumes à construire*, *Construction - Urbanisme* n° 11, Novembre 2004, comm. 217.

<sup>74</sup> CE, 30 novembre 2007, 8<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> sous-sections réunies, n° 271897, *Ville de Strasbourg* : *BJDU* 5/2007, p. 367, *concl. c/ Olléon, obs. J.-C. B.* ♦ *RD imm. mars 2008, p. 116, obs. Soler-Couteaux.* ♦ L. SANTONI et Ph. BENOIT-CATTIN, *op. cit.*, n° 45. ♦ M. SOAZIC, *op. cit.*, n° 29.

<sup>75</sup> N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 2.

<sup>76</sup> Sur l'expression « volumes à bâtir », v° L. SANTONI et Ph. BENOIT-CATTIN, *op. cit.*, n° 44.

2° *La notion d'unité foncière*. Le Conseil d'État, dans un arrêt en date du 27 juin 2005, définit la notion d'unité foncière comme « l'îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. »<sup>78</sup> Or, la division en volumes n'implique point de division parcellaire (division du sol)<sup>79</sup>.

3° « *L'implantation* » des bâtiments. La doctrine fait valoir, à juste titre, que « compte tenu de la définition du volume, il ne peut y avoir « d'implantation » de bâtiment »<sup>80</sup> au sens du Code de l'urbanisme.

**1183. — Remarque.** — Au vu des réserves émises *ex supra*, on ne peut qu'observer que la division en volumes ne correspond point *de lege lata*<sup>81</sup> à la notion de lotissement, au sens de l'article 442-1 du code de l'urbanisme.

**1184. — Un lotissement derrière un volume (non).** — D'ailleurs, la doctrine souligne que la division en volumes ne peut *de facto* cacher un lotissement<sup>82</sup>.

---

<sup>77</sup> C'est l'exemple des volumes suivants :

1° Les volumes avec intention *d'extraire* de la matière (c'est l'exemple des exploitations minières, de la captation des eaux souterraines, etc.).

2° Les volumes avec intention *d'exclure* de la matière (c'est l'exemple américain des *Air Rights*. Il s'agit du transfert par convention du quota d'espace non bâti au-dessus du toit d'un immeuble à un immeuble voisin. L'objectif est de contourner la législation américaine sur la limitation de la hauteur constructible en ville, et d'assurer aux plus riches le luxe d'une vue toujours dégagée de la fenêtre de leur appartement. ♦ V. dans ce sens l'article sur le site du journal *Le Parisien* (<http://www.leparisien.fr/>) : *New York : ils paient 9,8 millions d'euros pour sauver leur vue sur l'Empire State Building. Des riches propriétaires ne voulaient pas la construction d'un immeuble qui leur aurait bouché la vue. Parmi eux, l'acteur Harrison Ford*, 23 juillet 2019.

3° Les volumes pour le *passage* de matière (c'est l'exemple des couloirs ferroviaires en tréfonds d'un ensemble immobilier complexe).

<sup>78</sup> CE, 27 juin 2005, n° 264667, *Cne de Chambéry* : JurisData n° 2005-068640. ♦ N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 77.

<sup>79</sup> Sur la confusion entre la notion d'unité foncière et la parcelle cadastrale : v° N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n°s 8 et s.

<sup>80</sup> M. SOAZIC, *op. cit.*, n° 29.

<sup>81</sup> Le latin *de lege lata* signifie « ainsi qu'en dispose la loi ».

**1185. — Un lotissement dans un volume (oui).** — Cependant, elle considère que rien ne fait obstacle à ce qu'un volume puisse servir d'assiette foncière<sup>83</sup> à un lotissement.

**1186. — Position.** — Certes, l'approche qu'entend défendre la *thèse nominaliste* présente l'avantage d'offrir aux ensembles immobiliers complexes, et à l'opération de division en volumes, une base juridique sur laquelle s'appuyer, en attendant l'intervention du législateur. Certes, la *thèse nominaliste* trouve tout son intérêt lors d'une division en volumes avec *intention de bâtir*. Cependant, si l'on s'en tient au droit en vigueur, la division en volumes ne répond point à la définition de la notion de lotissement (faute de division parcellaire). *De lege lata*, il s'agit de deux modes de division foncière parfaitement distincts, qui comportent chacun leurs propres spécificités et contraintes. Il importe donc de ne point les confondre. Une assimilation hâtive et approximative est à proscrire, et ce, même si leur rapprochement par analogie semble convaincant. En outre, toute division en volumes n'implique point une *intention de bâtir*.

**1187. — In fine.** — Pour faire court, il convient de s'en tenir au droit en vigueur. *De lege lata*, au regard du droit de l'urbanisme en vigueur, la division en volumes n'est point un lotissement.

**1188. — Recommandation.** — On préconise, une fois le volume consacré par le législateur, que le mode de division qui lui donne naissance emporte la qualification de « division en volumes », et non celle de « lotissement ». Il en va du principe de précaution. L'objectif est d'éviter et prévenir toute confusion dans l'application des lois. Il est question de la sécurité juridique de l'opération de division foncière.

---

<sup>82</sup> FICHES D'ORIENTATION, *V<sup>o</sup> Lotissement*, Dalloz, 2019, n° 1.

<sup>83</sup> « [...] le volume est une assiette foncière au même titre qu'un terrain » : C. DESTAME et R. BOMBREAULT, *Pratique de l'état descriptif en volumes*, LexisNexis Litec, 1995, p. 9. ♦ N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 10.

Après le volume et le lotissement, *quid* du volume et du démembrement de propriété ?

## B. Le volume et le démembrement de propriété

La division en volumes se distingue-t-elle du démembrement de propriété ?

La recherche le démontre. Nonobstant le fait qu'une partie de la doctrine considère que le volume résulte d'un démembrement du *droit* de propriété dans ses prérogatives *usus, fructus* et *abusus*<sup>84</sup>, il n'en est rien<sup>85</sup>. Le volume ne constitue ni un droit réel tel que consacré par la loi (I), ni un droit réel de jouissance spéciale (II).

---

<sup>84</sup> V. en doctrine l'idée selon laquelle « la division en volumes est un démembrement du droit de propriété » : A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, n°s 10 et 19. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, n°s 2 et 6. ♦ S. PIEDELIEVRE, *Traité de droit civil, la publicité foncière*, LGDJ, 1re éd., p. 63, 2000. ♦ A. FOURNIER, *Publicité foncière - DIVISION EN VOLUMES : SOLUTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT DES ÉTATS DESCRIPTIFS DE DIVISION - Étude par Alain FOURNIER*, JCP N 2002, n° 40, 1538, n° 3. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude par Alain Fournier et Ariane Renault Fournier*, Loyers et Copropriété n° 12, Décembre 2008, étude 12, n° 5. ♦ Ch. SARDOT et A. TEITGEN, *Immobilier - La multifonctionnalité dans l'immeuble : une mixité des fonctions ab initio - Étude rédigée par Christophe Sardot et Antoine Teitgen*, JCP N 2018, n° 18-19, 1179, n° 14.

V. également l'idée selon laquelle la division en volumes est un « démembrement de la propriété du sol d'autrui » : F. COHET, *Rép. civ. Dalloz*, v° Accession, 2016, n° 144.

V. aussi l'idée selon laquelle la division en volumes est un « démembrement artificiel de la propriété en volumes » : Ch. LAPP, *La réalisation de l'ouvrage complexe. Maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'œuvre*, RDI 1999, p. 533, n° 1.2.

V. enfin l'idée selon laquelle la division en volumes est un « démembrement du droit de propriété réalisant une dissociation de la propriété du dessus et du dessous » : S. PIEDELIEVRE, *op. cit.*. ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 10. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, n° 6. ♦ « La division en volumes, application moderne de l'ancien droit de superficie est un démembrement du droit de propriété réalisant une dissociation de la propriété du dessus de celle du dessous. » : A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, n° 6.

<sup>85</sup> V. dans ce sens la Deuxième partie « Le régime du volume », Titre I « La constitution du volume », Chapitre I « Division de la propriété », Section 1 « Une division réelle », §1 « Les règles fondamentales de la division », A « L'objet de la division », de la présente thèse de doctorat.

I : Le volume et le *numerus clausus* consacré par la loi

II : Le volume et le droit réel de jouissance spéciale

## I. Le volume et le *numerus clausus* consacré par la loi

SOMMAIRE : Le Code civil (*numerus clausus*). — Fondement. — En doctrine. — En jurisprudence. — Motifs. — Critique. — Distinction. — Un droit réel (non). — L'objet de droit réel (oui).

Le volume constitue-t-il un droit réel tel qu'en consacre la loi ?

**1189.** — **Le Code civil (*numerus clausus*).** — Au sens du Code civil, un propriétaire peut consentir au démembrement de son droit de propriété. Le *numerus clausus* des droits réels démembrés qui en résulte est le suivant<sup>86</sup> :

1° L'usufruit<sup>87</sup>

2° L'usage et l'habitation<sup>88</sup>

3° Les servitudes établies par le fait de l'homme<sup>89</sup>

**1190.** — **Fondement.** — La faculté de démembrement de propriété se fonde sur l'article 544 du Code civil qui dispose que « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »<sup>90</sup>

---

<sup>86</sup> V. la note n° 77 sous l'article 544 du Code civil. Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>87</sup> V. les articles 578 et suivants du Code civil.

<sup>88</sup> V. les articles 625 et suivants du Code civil.

<sup>89</sup> V. les articles 686 et suivants du Code civil.

<sup>90</sup> L'article 544 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

**1191. — En doctrine.** — Une partie de la doctrine considère que « la division en volumes est un démembrement du droit de propriété »<sup>91</sup>. Elle parle, tantôt de « démembrement du droit de propriété réalisant une dissociation de la propriété du dessus et du dessous »<sup>92</sup>, tantôt de « démembrement de la propriété du sol d'autrui »<sup>93</sup>, tantôt de « démembrement artificiel de la propriété en volumes »<sup>94</sup>.

**1192. — En jurisprudence.** — La Cour d'appel de Versailles, dans un arrêt en date du 17 novembre 2011, considère dans le même sens que la division en volumes constitue un démembrement de la propriété : « Par acte notarié du 23 septembre 1987, Mme S. a acquis un immeuble cadastré [...], sur lequel était déjà édifié un hôtel particulier [...]. Envisageant la vente d'une partie de son terrain afin de permettre l'édification d'un immeuble à usage d'habitation dont les garages viendraient eux-mêmes s'encastrent sous le terrain restant lui appartenir, Mme S. a décidé de procéder au démembrement de sa propriété en deux volumes immobiliers »<sup>95</sup>.

---

<sup>91</sup> A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, n°s 10 et 19. ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 36. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, n°s 2 et 6. ♦ S. PIEDELIEVRE, *Traité de droit civil, la publicité foncière*, LGDJ, 1re éd., p. 63, 2000. ♦ A. FOURNIER, *Publicité foncière - DIVISION EN VOLUMES : SOLUTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT DES ÉTATS DESCRIPTIFS DE DIVISION - Étude par Alain FOURNIER*, JCP N 2002, n° 40, 1538, n° 3. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude par Alain Fournier et Ariane Renault Fournier*, Loyers et Copropriété n° 12, Décembre 2008, étude 12, n° 5. ♦ Ch. SARDOT et A. TEITGEN, *Immobilier - La multifonctionnalité dans l'immeuble : une mixité des fonctions ab initio - Étude rédigée par Christophe Sardot et Antoine Teitgen*, JCP N 2018, n° 18-19, 1179, n° 14.

<sup>92</sup> S. PIEDELIEVRE, *op. cit.*. ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 10. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, n° 6. ♦ « La division en volumes, application moderne de l'ancien droit de superficie est un démembrement du droit de propriété réalisant une dissociation de la propriété du dessus de celle du dessous. » : A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, n° 6.

<sup>93</sup> F. COHET, *Rép. civ. Dalloz*, v° Accession, 2016, n° 144.

<sup>94</sup> Ch. LAPP, *La réalisation de l'ouvrage complexe. Maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'œuvre*, RDI 1999, p. 533, n° 1.2.

<sup>95</sup> CA Versailles, ch. 01 sect. 01, 17 novembre 2011, n° 10/02036.



**1193. — Motifs.** — L'idée selon laquelle le volume résulte d'un démembrement du droit de propriété peut s'expliquer par la difficulté qu'ont les juristes à concevoir qu'il est possible de s'approprier et de faire sien un espace.

**1194. — Critique.** — Or, *ad impossibilia nemo tenetur*, à l'impossible nul n'est tenu. Le volume est une chose appropriable. Il est *de facto* une chose appropriable puisque l'individu peut s'y introduire ou y introduire de la matière, s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et en extraire ou en exclure de la matière, de manière exclusive. En somme, il constitue un corps d'un nouveau genre, un *corps sans matière*, que l'on peut appeler « corps altimétrique »<sup>96</sup>. Plus qu'une simple chose, il est un bien (autonome, distinct et à part entière).

**1195. — Distinction.** — *In fine*, si l'on confronte la notion de volume à la définition de l'usufruit, du droit d'usage ou d'habitation, et des servitudes, on ne peut que constater qu'il existe une véritable incompatibilité entre elles. On est en présence d'une distinction de nature :

1° *Volume et usufruit.* L'article 578 du Code civil définit l'usufruit comme « le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. »<sup>97</sup> Il s'agit d'un droit qui porte sur un bien. Le volume, quant à lui, n'est point un droit. Ses cotes altimétriques et planimétriques en attestent. Le volume est une *chose du Monde réel*, et non une *chose de l'esprit*. Il existe en dehors de l'esprit humain, et des relations juridiques entre individus. Il est un bien, susceptible de faire l'objet de droit (usufruit, propriété, bail, hypothèque, etc.).

2° *Volume et droit d'usage et d'habitation.* L'article 625 du Code civil dispose que « les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière

---

<sup>96</sup> V. dans ce sens la Première partie « La nature du volume », Titre I « Un bien », Chapitre I « Une chose individualisable », Section 1 « L'individualisation d'un contenant », §1 « Un corps altimétrique », de la présente thèse de doctorat.

<sup>97</sup> L'article 578 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804.

que l'usufruit. »<sup>98</sup> Comme leurs noms l'indiquent, les droits d'usages et d'habitation sont des droits sur la chose d'autrui. Le volume, quant à lui, n'est point un droit sur la chose d'autrui. Il est un bien à part entière (autonome et distinct), qui résulte de la division de la chose d'autrui (division de l'espace d'autrui).

3° *Volume et servitudes établies par le fait de l'homme*. L'article 686 du Code civil dispose que « Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public. L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après. »<sup>99</sup> On en déduit que les servitudes par le fait de l'homme sont des droits en faveur d'un bien, ou qui portent sur un bien. Le volume, de son côté, n'est point une servitude. Il est le bien sur lequel, ou en faveur duquel, peut être constituée une servitude.

**1196. — Un droit réel (non).** — Par ces motifs, il apparaît que le volume n'est point un droit réel tel qu'en consacre la loi. Il n'est ni un simple droit, ni un droit réel, ni un droit sur la chose d'autrui. Il est encore moins un usufruit, un droit d'usage et d'habitation, une servitude, un droit d'emphytéose, un droit au bail à construction, à réhabilitation ou réel immobilier, ou une concession immobilière. Le volume n'est point un démembrement du *droit* de propriété.

**1197. — L'objet de droit réel (oui).** — Le volume est un immeuble par nature<sup>100</sup>. À ce titre, si aucune loi ne s'y oppose, il est susceptible de faire l'objet d'un droit réel,

---

<sup>98</sup> L'article 625 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804.

<sup>99</sup> L'article 686 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>100</sup> V. en ce sens la COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1 – *Sur la division*, qui souligne que le « volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction ».

V. également en ce sens l'article 527 de l'avant-projet de réforme du droit des biens qui dispose que « Par leur nature, sont immeubles les parties déterminées de l'espace terrestre. Sont ainsi

ou servir d'assiette à un droit réel<sup>101</sup>, et ce sur le fondement de l'article 543 du Code civil<sup>102</sup>.

Après le volume et le *numerus clausus* consacré par la loi, *quid* du volume et le droit réel de jouissance spéciale ?

## II. Le volume et le droit réel de jouissance spéciale

SOMMAIRE : La notion de droit réel de jouissance spéciale. — Historique. — Fondement. — En doctrine. — Motifs. — *In fine*. — Un droit réel de jouissance spéciale sur un volume (oui).

Le volume est-il un droit réel de jouissance spéciale ?

Qu'entend-on par *droit réel de jouissance spéciale* ?

**1198. — La notion de droit réel de jouissance spéciale.** — Selon la jurisprudence, un propriétaire peut consentir un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance

---

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 » : ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

V. dans la même ligne de pensée la doctrine majoritaire : B. GRIMONPREZ, v° *Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANA, *Environnement - Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n° 40, 2009, 1275, n° 30.

<sup>101</sup> « le volume est une assiette foncière au même titre qu'un terrain » : C. DESTAME et R. BOMBREAULT, *Pratique de l'état descriptif en volumes*, LexisNexis Litec, 1995, p. 9. ♦ N. LE RUDULIER, *Urbanisme - Le lotissement du ciel - . - Division en volumes et règles de scission de la propriété foncière - Étude rédigée par Nicolas Le Rudulier*, JCP N 2011, n° 14-15, p. 1120, n° 10.

<sup>102</sup> L'article 543 du Code civil dispose que « On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

spéciale de son bien<sup>103</sup>. Il s'agit d'un droit réel de jouissance spéciale. On est face à un droit réel *sui generis*<sup>104</sup>.

**1199. — Historique.** — En jurisprudence, le droit réel de jouissance spéciale a connu une évolution notable ces dernières années<sup>105</sup> :

1° L'arrêt *Caquelard*, de la Chambre des Requêtes de la Cour de cassation, en date du 13 février 1834, considère que « Ni les art. 544, 546 et 552 C.civ., ni aucune autre loi n'excluent les diverses modifications et décompositions dont le droit ordinaire de propriété est susceptible »<sup>106</sup>.

2° L'arrêt de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation, en date du 4 mars 1992, consacre l'existence « d'un droit de jouissance exclusif et perpétuel sur une partie commune d'un immeuble en copropriété. »<sup>107</sup>

3° L'arrêt de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation, en date du 2 décembre 2009, souligne que « Si le seul droit de jouissance exclusif sur un ou plusieurs emplacements de stationnement ne confère pas la qualité de copropriétaire, son titulaire bénéficie néanmoins d'un droit réel et perpétuel. »<sup>108</sup>

4° L'arrêt *Maison de Poésie*, de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, en date du 31 octobre 2012, estime que « un propriétaire peut consentir,

---

<sup>103</sup> V. la note n° 78 sous l'article 544 du Code civil. Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>104</sup> *Ibid.*.

<sup>105</sup> *Ibid.*.

<sup>106</sup> Req. 13 février 1834 : *S. 1834. 1, p. 205* ; *D. 1804, 1, p. 118*. ♦ H. CAPITANT, F. TERRE et Y. LEQUETTE, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, t. I, Dalloz, 12<sup>e</sup> éd., 2007, n° 65 (*arrêt Caquelard*). ♦ X. GUEDE *et al*, *Servitudes ou empiétements : une question de sécurité juridique !*, AJDI 2015, p. 188, v° *Le droit réel de jouissance spéciale*. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 48.

<sup>107</sup> V. la note n° 78 sous l'article 544 du Code civil. Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804 : Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 1992, n° 90-13.145 P.

<sup>108</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 2 décembre 2009, n° 08-20.310 P : M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 48.

sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, distinct du droit d'usage et d'habitation »<sup>109</sup>.

5° L'arrêt de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation, en date du 28 janvier 2015, précise que « lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du Code civil. »<sup>110</sup>

6° Un second arrêt *Maison de Poésie*, de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, en date du 8 septembre 2016, indique que « un droit de jouissance spéciale concédé pour la durée d'une fondation n'est pas consenti à perpétuité et n'est donc pas régi par lesdits articles 619 et 625 du Code civil »<sup>111</sup>.

7° L'arrêt de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation, en date du 7 juin 2018, considère enfin que « est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot »<sup>112</sup>.

**1200. — Fondement.** — Le droit réel de jouissance spéciale trouve un fondement dans les articles 544<sup>113</sup>, 1103<sup>114</sup>, 1193<sup>115</sup> et 1104<sup>116</sup> du Code civil<sup>117</sup>.

---

<sup>109</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 31 octobre 2012, n° 11-16.304 P : R. 444; D. 2012.2596, obs. Tadros; *Ibid.*. 201. 53, note d'Avout et Mallet-Bricout ; *Ibid.*. Pan. 2123, obs. Reboul-Maupin; RDI 2013. 80, obs. Bergel ; RTD civ. 2013. 138, obs. Gautier ; *Ibid.*. 169, obs. Théry ; JCP 2012, n° 1400, note Testu ; RLDC 2013/101, n° 4964, note Dubarry et Julienne ; RDC 2013. 584, obs. Libchaber. ♦ *Ibid.*. 627, obs. Seube.- Adde, Mortier, JCP N 2014, n° 1284. ♦ X. GUEDE *et al*, *op. cit.*, v° *Le droit réel de jouissance spéciale*. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 48.

<sup>110</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 28 janvier 2015, n° 14-10.013 : *JurisData* n° 2015-001087 ; *Bull. Civ. III*, n° 13. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 48.

<sup>111</sup> *Ibid.*, n° 48 (Civ. 3<sup>e</sup>, 8 septembre 2016, n° 14-26.953 : *JurisData* n° 216-01812).

<sup>112</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 7 juin 2018, n° 17-17.240 : *JurisData* n° 2018-009366. ♦ *Ibid.*, n° 48.

<sup>113</sup> L'article 544 du Code civil dispose que « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>114</sup> L'article 1103 du Code civil dispose que « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. » Cet article a été modifié par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 – art. 2.

*Quid* du volume ?

**1201. — En doctrine.** — Selon la doctrine, le volume n'est point un droit réel de jouissance spéciale<sup>118</sup>.

**1202. — Motifs.** — La position est fondée. On est face à une distinction de nature :

1° *Le droit réel de jouissance spéciale.* Comme son nom l'indique, le droit réel de jouissance spéciale est un droit. Il est un démembrement du *droit* de propriété<sup>119</sup>. *Ipsa facto*, il est une *chose de l'esprit*, et non une *chose du Monde réel*. Il n'existe que dans les relations juridiques entre individus. *In fine*, il est un droit qui n'a pas vocation à la perpétuité<sup>120</sup>.

2° *Le volume.* Le volume, quant à lui, n'est point un droit. Il est un bien à part entière (autonome<sup>121</sup> et distinct<sup>122</sup>) :

---

<sup>115</sup> L'article 1193 du Code civil dispose que « Les contrats ne peuvent être modifiés ou révoqués que du consentement mutuel des parties, ou par les causes que la loi autorise. » Cet article a été modifié par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 – art. 2.

<sup>116</sup> L'article 1104 du Code civil dispose que « Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public. » Cet article a été modifié par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 – art. 2.

<sup>117</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 48.

<sup>118</sup> N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 42.

<sup>119</sup> S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 51.

<sup>120</sup> V° en ce sens, Civ. 3<sup>e</sup>, 28 janvier 2015, n° 14-10.013 : *JCP 2015*, n° 252, note *Th. Revet*, décidant que le droit réel de jouissance spéciale ne peut être perpétuel. ♦ V. également la note n° 78 sous l'article 544 du Code civil [Code Dalloz] : « Lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les art. 61ç et 625. » : Civ. 3<sup>e</sup>, 28 janvier 2015, n° 14-10.013 P : *D. 2015.599*, note *Mallet-Bricout*. ♦ *Ibid.*, *Chron. C. cass 988*, note *Méano*. ♦ *AJDI 2015. 304*, note *Le Rudulier*. ♦ *RDI 2015. 175*, obs. *Bergel*. ♦ *Just & cass. 2015.270*, rapp. *Feydeau*. ♦ *Ibid.*, n° 148, note *Milleville*. ♦ *Ibid.*, n° 546, obs. *Périnet-Marquet JCP N 2015, n° 1083*, note *Julienne et Dubarry*. ♦ *Defrénois 2015. 419*, note *Andreu et Thomassin*. ♦ F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 81.

<sup>121</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

- *Primo*, le volume n'est point un droit sur la chose d'autrui. Il est une partie de la chose d'autrui qui fut individualisée, et qui en fut juridiquement détachée.
- *Secundo*, le volume n'est point une *chose de l'esprit*. Il est une *chose du Monde réel*. Ses cotes altimétriques et planimétriques dans l'espace en sont la preuve.
- *Tertio*, un individu peut parfaitement s'introduire dans un volume, s'y maintenir, se l'approprier et en exclure les tiers dans les faits.

**1203. — *In fine*.** — Par ces motifs, le volume ne constitue, à juste titre, point un droit réel de jouissance spéciale.

**1204. — Un droit réel de jouissance spéciale sur un volume (oui).** — Enfin, puisqu'il est un immeuble par nature<sup>123</sup>, et si aucune loi n'y fait obstacle, on peut

---

<sup>122</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 1.

<sup>123</sup> V. en ce sens la COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1 – *Sur la division*, qui souligne que le « volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction ».

V. également en ce sens l'article 527 de l'avant-projet de réforme du droit des biens qui dispose que « 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 » : ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

V. dans la même ligne de pensée la doctrine majoritaire : B. GRIMONPREZ, *v° Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANA, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n° 40, 2009, 1275, n° 30.

conclure que le volume est susceptible de servir d'assiette foncière<sup>124</sup> à un droit réel de jouissance spéciale<sup>125</sup>, et ce, sur le fondement de l'article 543 du Code civil<sup>126</sup>.

Après la division en propriété divise, *quid* de la division en propriété distincte ?

## SECTION 2. DIVISION EN PROPRIÉTÉ DISTINCTE

SOMMAIRE : En doctrine. — Les notaires. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008. — Distinction. — En droit privé.

Le volume constitue-t-il une propriété distincte ?

**1205. — En doctrine.** — La doctrine est affirmative. À son sens, chaque volume constitue une propriété distincte<sup>127</sup> (autonome<sup>128</sup> et à part entière).

---

<sup>124</sup> « le volume est une assiette foncière au même titre qu'un terrain » : C. DESTAME et R. BOMBREAULT, *Pratique de l'état descriptif en volumes*, LexisNexis Litec, 1995, p. 9. ♦ N. LE RUDULIER, *Urbanisme - Le lotissement du ciel - . - Division en volumes et règles de scission de la propriété foncière - Étude rédigée par Nicolas Le Rudulier*, JCP N 2011, n° 14-15, p. 1120, n° 10.

<sup>125</sup> « [...] rien ne s'oppose, bien au contraire, à ce que ce droit modulable [le droit réel de jouissance spéciale] trouve sa place dans une opération immobilière fondée sur la volumétrie. » : N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 42. ♦ « Lorsque la division en volumes s'impose plus simplement dans le cadre d'un ensemble immobilier complexe de droit privé, rien ne s'oppose à la création de droits réels de jouissance spéciale sur un tel volume au profit du propriétaire de tel autre volume ou d'un tiers » : L. D'AVOUT et B. MALLET-BRICOUT, *La liberté de création des droits réels aujourd'hui*, D. 2013, p. 53, n° 20 et v° également n° 21.

<sup>126</sup> L'article 543 du Code civil dispose que « On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>127</sup> « La division en « volumes » aboutit à diviser l'immeuble en espaces autonomes, avec superposition de propriétés distinctes » : G. VIGNERON, *Fasc. 90-20 : STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ. – Champ d'application du statut*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 56. ♦ « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 1.



**1206. — Les notaires.** — Les notaires, dans les Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007, considèrent également que « chaque volume constitue une propriété distincte »<sup>129</sup>.

**1207. — La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008.** — Selon la Commission de la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, « chaque volume constitue ainsi une propriété distincte, laquelle peut, le cas échéant, inclure une copropriété »<sup>130</sup>.

*De facto*, de quoi se distingue-t-il ?

**1208. — Distinction.** — Pour faire court, le volume se distingue de tout ce qu'il n'est point. *Ipsa facto*, il se distingue des personnes, du sol, de son contenu (matière), des volumes voisins, et du reste de l'espace qui l'entoure (*res communes* ou *res nullius*).

Qu'en est-il en droit privé ?

**1209. — En droit privé.** — Puisqu'on est face à une *propriété distincte*, il apparaît que la constitution de volumes dans l'espace présente, d'une part, l'avantage de permettre la cohabitation entre le domaine public et la propriété privée sur un même sol (§1), tout en permettant d'autre part de faire coexister le volume et la copropriété des immeubles bâtis (§2).

---

<sup>128</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>129</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 502, n° 2425.

<sup>130</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, 5.1.

§1 : Favorable à la cohabitation entre le domaine public et la propriété privée

§2 : Favorable à la coexistence entre le volume et la copropriété des immeubles bâtis

## §1. FAVORABLE A LA COHABITATION ENTRE LE DOMAINE PUBLIC ET LA PROPRIETE PRIVEE

SOMMAIRE : En doctrine. — Les notaires. — Intérêt. — Illustration.

La division en volumes permet-elle de faire cohabiter le domaine public et la propriété privée sur un même sol ?

**1210. — En doctrine.** — La doctrine est unanime. À son sens, la division en volumes présente l'avantage indéniable de permettre la cohabitation entre le domaine public et la propriété privée sur un seul et même sol<sup>131</sup>.

**1211. — Les notaires.** — Les notaires y agrément. Ceux-ci rappellent qu'ils eurent recours à la division en volumes, au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, précisément en raison de sa grande souplesse de manœuvre, par comparaison au régime de la copropriété des immeubles bâtis<sup>132</sup>.

---

<sup>131</sup> FICHES D'ORIENTATION, *Division en volumes*, Dalloz, juillet 2019, n° 1. ♦ M.-J. AGLAE, *Division en volumes et propriété privée sur le domaine public*, RD imm. 1993, p. 313. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, n° 16. ♦ A. FOURNIER, *Publicité foncière - DIVISION EN VOLUMES ET COPROPRIÉTÉ : Un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes - Étude par Alain FOURNIER*, JCP N 1999, n° 9, p. 422, n° 6. ♦ J. DUFAU, *Collectivité territoriale - FAIRE COHABITER DOMAINE PUBLIC ET PROPRIÉTÉ PRIVÉE - Étude par Jean DUFAU*, JCP N 1999, n° 22, p. 913, n° 12.

<sup>132</sup> « Le statut de la copropriété s'adapte mal aux ensembles immobiliers complexes » : J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *103e Congrès des notaires de France La division de l'immeuble La division en volumes Une réponse pertinente aux relations entre domaine privé et domaine public ? - Étude rédigée par : Jean-Christophe Chaput et Stéphane Rochegude*, JCP N 2007, n° 37, 1248, n° 1. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, n° 2329 et s.

**1212. — Intérêt.** — *De jure*, l'intérêt de la division en volumes est triple :

1° Contrairement à la copropriété des immeubles bâtis<sup>133</sup>, elle est compatible avec les règles de la domanialité publique<sup>134</sup>, et permet en somme de contourner l'inaliénabilité du domaine public<sup>135</sup>.

2° Elle offre la possibilité d'échapper aux dispositions rigides de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis<sup>136</sup>.

3° Elle permet, par ricochet, la cohabitation entre le domaine public et la propriété privée sur un seul et même sol<sup>137</sup>.

**1213. — Illustration.** — À Paris, le quartier de La Défense en constitue un exemple probant.

---

<sup>133</sup> « les règles essentielles du régime de la copropriété telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965 (...), sont incompatibles tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics. » : J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *op. cit.*, n° 15.

<sup>134</sup> J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.51.

<sup>135</sup> FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 1.

<sup>136</sup> N. LE RUDULIER, *Urbanisme - Le lotissement du ciel - . - Division en volumes et règles de scission de la propriété foncière - Étude rédigée par Nicolas Le Rudulier*, JCP N 2011, n° 14-15, p. 1120, n° 1.

G. VIGNERON, *Fasc. 90-20 : STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ. - Champ d'application du statut*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n°s 54 et 56.

<sup>137</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 1. ♦ N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 1. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude par Alain Fournier et Ariane Renault Fournier*, Loyers et Copropriété n° 12, Décembre 2008, étude 12, n° 4. ♦ A. FOURNIER, *Publicité foncière - DIVISION EN VOLUMES : SOLUTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT DES ÉTATS DESCRIPTIFS DE DIVISION - Étude par Alain FOURNIER*, JCP N 2002, n° 40, 1538, n° 7.

*In fine*, il sied de mettre en évidence, *primo* les implications de la cohabitation entre le domaine public et la propriété privée que permet la division en volumes (**A**), et *secundo* les conditions indispensables à cette cohabitation (**B**).

A : Les implications de la cohabitation

B : Les conditions de la cohabitation

### *A. Les implications de la cohabitation*

Quelles sont les implications de la division en volumes sur la domanialité publique ?

L'impact de la division en volumes sur la domanialité publique est double. *Primo*, la division en volumes est une technique qui permet de contourner les principes classiques d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité du domaine public (**I**). *Secundo*, la division en volumes a une influence réelle sur la détermination des limites du domaine public (**II**).

I : L'inaliénabilité et l'imprescriptibilité du domaine public

II : La détermination des limites du domaine public

### I. L'inaliénabilité et l'imprescriptibilité du domaine public

SOMMAIRE : En doctrine. — Fondement (Code général de la propriété des personnes publiques). — La domanialité publique et la copropriété (non). — La domanialité publique et la division en volumes (oui). — Motifs. — En pratique.

La division en volumes est-elle compatible avec les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité du domaine public ?

**1214. — En doctrine.** — La doctrine l'atteste. Les biens du domaine public sont inaliénables<sup>138</sup> et imprescriptibles<sup>139</sup>.

**1215. — Fondement (Code général de la propriété des personnes publiques) .** — L'article L. 3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose en ce sens que « les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1<sup>140</sup>, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles. »<sup>141</sup>

*Quid* de leur compatibilité avec la copropriété ?

**1216. — La domanialité publique et la copropriété (non).** — Selon la doctrine, le régime de la copropriété des immeubles bâtis n'est ni compatible avec la domanialité publique<sup>142</sup>, ni compatible avec le caractère des ouvrages publics<sup>143</sup>. La règle se fonde

---

<sup>138</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 79. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 44.

<sup>139</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 44. ♦ H.-G. HUBRECHT et F. MELLERAY, *Le Code général de la propriété des personnes publiques - Étude par Hubert-Gérald HUBRECHT et Fabrice MELLERAY*, Droit Administratif n° 8-9, Août 2006, étude 15, n° 13.

<sup>140</sup> L'article L. 1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics ». Cet article a été codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006.

<sup>141</sup> L'article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques a été codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006.

<sup>142</sup> Fr. BRENET, *Servitude conventionnelle - Servitude conventionnelle de droit privé sur le domaine public constituée avant l'entrée en vigueur du Code général de la propriété des personnes publiques - Commentaire par François BRENET*, Droit Administratif n° 6, Juin 2016, comm. 39, v° Note (§3). ♦ P. SOLER-COUTEAUX, *Domaine privé - Incompatibilité de la domanialité publique avec le régime de l'association foncière libre - Commentaire par Pierre SOLER-COUTEAUX*, Contrats et Marchés publics n° 4, Avril 2020, comm. 127, n° 3. ♦ J. DUFAU, *Collectivité territoriale - FAIRE COHABITER DOMAINE PUBLIC ET PROPRIÉTÉ PRIVÉE - Étude par Jean DUFAU*, JCP N 1999, n° 22, p. 913, n° 12. ♦ Th. DELESALLE, *Copropriété - La copropriété n'est plus une fatalité (ou comment se soustraire d'un statut préexistant) - Étude rédigée par Thierry Delesalle*, JCP N 2014, n° 28, 1244, n° 3. ♦ Ch. SARDOT et A. TEITGEN, *Immobilier - La multifonctionnalité dans l'immeuble : une mixité des fonctions ab initio - Étude rédigée par Christophe Sardot et Antoine Teitgen*, JCP N 2018, n° 18-19,

sur la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

*Quid* de la division en volumes ?

**1217. — La domanialité publique et la division en volumes (oui).** — Selon la doctrine<sup>144</sup> et les notaires (Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007)<sup>145</sup>, la division en volumes est compatible avec la domanialité publique. Contrairement à la copropriété, elle est favorable à l'imbrication du domaine public et de la propriété privée sur un même sol<sup>146</sup>.

Quelle est la raison de cette compatibilité ?

---

1179, n° 16. ♦ N. LE RUDULIER, *V° Division en volumes - Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. - Construction et gestion*, JCI. Notarial Formulaire, 2014, n° 14. ♦ A. DJIGO, *Fasc. 510 : COPROPRIÉTÉ. - Domaine public et ouvrage public*, JCI. Copropriété, 2013. ♦ J.-Ch. VIDELIN, *Synthèse - Gestion des propriétés publiques*, JCI. Propriétés publiques, 2019, n° 27.

<sup>143</sup> V. en doctrine : G. VIGNERON, *Fasc. 90-20 : STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ. - Champ d'application du statut*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 49.

Voir également en jurisprudence, « les règles essentielles du régime de la copropriété telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965 [...], sont incompatibles tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics. Par suite, des locaux acquis par l'État, fût-ce pour les besoins d'un service public, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, n'appartiennent pas au domaine public et ne peuvent être regardés comme constituant un ouvrage public. » : CE, 11 février 1994, *Cie d'assurances la préservatrice foncière* : Juris-Data n° 1995-6000138. ♦ CJEG 1994, p. 197, chron. P. Sablière, concl. M. Toutée. ♦ J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *103e Congrès des notaires de France La division de l'immeuble La division en volumes Une réponse pertinente aux relations entre domaine privé et domaine public ? - Étude rédigée par : Jean-Christophe Chaput et Stéphane Rochegude*, JCP N 2007, n° 37, 1248, n° 15.

<sup>144</sup> H. CHARLIAC, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 20 : COPROPRIÉTÉ. - Statut de la copropriété. - Structure*, JCI. Civil Code, 2019, n° 49. ♦ M. RAUNET, R. LEONETTI et R. DECOMPOIX, *V° Vente d'immeuble - Fasc. 370 : VENTE ET AUTRES CESSIONS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES*, JCI. Notarial Formulaire, 2017, n° 122.

<sup>145</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *op. cit.*

<sup>146</sup> « le principe de la division en volumes et [...] la superposition des propriétés privées et du domaine public est unanimement admis » : M. CORNILLE, *Domaine / Patrimoine - Danser privé, skier public : suivant les étages ! - Commentaire par Maxime Cornille*, JCP A 2014, n° 30-34, 2235, n° 3. ♦ Th. DELESALLE, *op. cit.*, n° 6. ♦ H. DE GAUDEMAR et Ph. YOLKA, *Fasc. 406-11 : DOMAINE PUBLIC ET SERVITUDES*, JCI. Administratif, 2012, n° 215. ♦ S. DUROY, *Fasc. 46 : DOMAINE PRIVÉ. - Biens immobiliers et mobiliers*, JCI. Propriétés publiques, 2013, n° 109. ♦ J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *op. cit.*, n° 14.

**1218. — Motifs.** — Selon la doctrine, la compatibilité entre la division en volumes et la domanialité publique se fonde sur le critère de l'absence de parties communes<sup>147</sup>. D'où le choix stratégique de la division en volumes, par rapport au régime de la copropriété des immeubles bâtis (qui lui implique l'existence de parties communes)<sup>148</sup>.

**1219. — En pratique.** — La doctrine explique en ce sens que « La propriété d'une personne publique sur son domaine public se doit d'être pleine et entière »<sup>149</sup>. Il en va de la conservation et de la continuité de l'affectation du bien au service public et à l'usage direct du public<sup>150</sup>. Or, le volume est un bien à part entière<sup>151</sup> (autonome<sup>152</sup> et distinct<sup>153</sup>). Il constitue une propriété divise (sans partie communes). C'est à ce juste titre que la personne publique peut exercer sur celui-ci une propriété pleine et entière, et qu'il est apte à faire partie du domaine public.

Après l'inaliénabilité et l'imprescriptibilité du domaine public, *quid* de la détermination des limites du domaine public ?

## II. La détermination des limites du domaine public

---

<sup>147</sup> S. DUROY, *op. cit.*, n° 109.

<sup>148</sup> Ph. YOLKA, *Fasc. 55 : SERVITUDES SUR LES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES*, JCI. Propriétés publiques, 2017, n° 17.

<sup>149</sup> M. RAUNET, R. LEONETTI et R. DECOMPOIX, *op. cit.*, n° 121.

<sup>150</sup> *Ibid.*, n° 121.

<sup>151</sup> Le volume définit un *espace*, délimité par le géomètre-expert au moyen de cotes altimétriques et planimétriques. Il constitue un corps d'un nouveau genre, un *corps sans matière* (corps à trois dimensions, et corps de géométrie cotée), que l'on peut appeler un « corps altimétrique ».

<sup>152</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>153</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 1.

SOMMAIRE : Position. — L'approche classique. — Évolution. — En doctrine. — En pratique. — En jurisprudence. — *In fine*.

La division en volumes influe-t-elle sur la détermination des limites du domaine public ?

**1220. — Position.** — La division en volumes a *de facto* une influence réelle sur la détermination du champ d'application des règles de la domanialité publique. En pratique, le bien qui fera partie du domaine public de la personne publique ne sera point le sol. Ce sera un volume.

**1221. — L'approche classique.** — De manière générale, les biens immobiliers qui forment partie du domaine public des personnes publiques sont des choses de nature matérielle. C'est l'exemple des bâtiments, des fonds de terre, de la dalle centrale d'une place<sup>154</sup>, des galeries en sous-sol<sup>155</sup>, d'une salle des fêtes<sup>156</sup>, des cimetières<sup>157</sup>, de la terrasse d'une ancienne gare<sup>158</sup>, etc.

**1222. — Évolution.** — Véritable évolution ! Grâce à la division en volumes, un *espace* est susceptible de faire partie de la domanialité publique.

---

<sup>154</sup> V. la note n° 1 de la *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006) : CE 21 mars 1984, *Mansuy* : *Lebon* 616 ; *RD publ.* 1984. 1059, note *Gaudemet*.

<sup>155</sup> V. la note n° 1 de *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006) : CAA Versailles, 15 octobre 2009, *EDF c/ EPAD*, n° 07VE00626 : *Rev. CMP* 2010, n° 39, obs. *Llorens* ; *JCP Adm.* 2010, n° 10, p. 10, *chron. Chamard-Heim*.

<sup>156</sup> V. la note n° 1 de *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006) : CAA Bordeaux, 28 décembre 2009, *Assoc. Du comité des fêtes de Lavignolle de Salles*, n° 09BX01310 : *JCP Adm.* 2010 ; 2147, note *Yolka* ; *AJDA* 2010. 750.

<sup>157</sup> V. la note n° 3 de la *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006) : CE 28 juin 1935, *Marécar* : *Lebon* 734 ; *DH.* 1936. 3. 20, *concl. Latournerie*, note *Waline* ; *GCGAB*, 3<sup>e</sup> éd. *Comm.* 41, obs. *Chamard-Heim*.

<sup>158</sup> V. la note n° 3 de la *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006) : CAA Bordeaux, 20 décembre 2012, *Régie municipale Espaces Cauterets*, n° 11BX03303 : *AJDA* 2013. 830.



**1223. — En doctrine.** — La doctrine souligne que la domanialité publique n'est point un bien, mais le régime applicable à un bien qui répond aux critères de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété de personnes publiques<sup>159</sup>. Ici, le bien c'est le *volume* !

Qu'en est-il en pratique ?

**1224. — En pratique.** — *Ipsa facto*, le volume constitue une propriété distincte<sup>160</sup> (autonome<sup>161</sup> et à part entière). Il se distingue du sol. Ainsi, s'il remplit les critères requis par la loi, il est parfaitement susceptible de faire *seul* partie du domaine public de la personne publique.

**1225. — En jurisprudence.** — D'ailleurs, le juge administratif est compétent, en cas de litige, à « se prononcer sur l'existence, l'étendue et les limites du domaine public »<sup>162</sup>. En matière de division en volumes, l'existence et l'étendue du domaine public se limitera au volume (conformément à l'état descriptif de division en volumes). *In fine*, la jurisprudence souligne qu'en cas d'une « absence d'acte de

---

<sup>159</sup> L'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. » Cet article a été codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006. ♦ Anciens textes : Code du domaine de l'État – art. L2 (M), et Code du domaine de l'État – art. L2 (Ab).

<sup>160</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 1.

<sup>161</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>162</sup> V. la note n° 10 de *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006) : CE 25 mai 2005, *Sté des cinémas huez-Chamrousse*, n° 274683 : *préc. note 9*. ♦ CAA Paris, 4 avril 2006, *Mme Mercier* n° 04PA02037 : *AJDA* 2006. 1294. ♦ CAA Bordeaux, 13 juillet 2017, *Cne de Verdun-sur-Garonne*, n° 15BX01570.

délimitation, il appartient au juge administratif de fixer les limites du domaine public. »<sup>163</sup>

**1226. — *In fine.*** — En définitive, on retiendra que la *troisième dimension d'Euclide*<sup>164</sup> est parfaitement susceptible de faire partie du domaine public des personnes publiques, et ce, indépendamment du sol.

Après les implications de la cohabitation, *quid* de la condition de la cohabitation ?

## *B. Les conditions de la cohabitation*

Quelles sont les conditions de la cohabitation entre le domaine public et la propriété privée lors d'une division en volumes ?

*De lege lata*, il est nécessaire de procéder, soit au déclassement (I), soit au classement (II), d'un volume (ou plus) afin qu'il intègre le domaine public de la personne publique, ou afin qu'il en sorte.

I : Le déclassement du volume

II : Le classement du volume

### I. Le déclassement du volume

---

<sup>163</sup> V. la note n° 10 de *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006) : CE 12 octobre 1973, *Kreitmann* : *Lebon* 563 ; *RD publ.* 1974. 1150, *concl. Gentot* ; *AJDA* 1973. 586, *chron. Franc et Boyon* ; *D.* 1975. 164, *note Distel* ; *CJEG* 1974. 21, *note Pleven*.

<sup>164</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, *D.* 1965, *Chron.* XXXV, p. 213, p. 213, I.

SOMMAIRE : Le déclassement du volume (définition). — En doctrine. — Illustrations. — En jurisprudence. — Les conditions. — Fondement. — Remarque. — La désaffectation. — L'acte de déclassement. — Exception. — L'effet du déclassement. — Le non-respect des conditions du déclassement. — Recommandation. — *In fine*.

Qu'entend-on par *déclassement* ?

**1227. — Le déclassement du volume (définition).** — Le déclassement d'un volume se définit comme « l'acte juridique soustrayant au régime de la domanialité publique un volume sur ou sous-jacent à une dépendance domaniale. »<sup>165</sup>

**1228. — En doctrine.** — La doctrine y agrée. À son sens, le « déclassement en volumes » désigne le fait de « transférer juridiquement un ou plusieurs volumes, du domaine public dans le domaine privé de la collectivité concernée »<sup>166</sup>.

Qu'en est-il en pratique ?

**1229. — Illustrations.** — En pratique, on retrouve plusieurs exemples du déclassement d'un volume :

1° En 2015, le ministère de l'Éducation Nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche a procédé au déclassement d'un volume dans un arrêté en date du 16 décembre 2015 portant déclaration d'inutilité, désaffectation et déclassement du domaine public de l'État du volume 2 « Hôtel » situé dans le bâtiment B du campus CentraleSupélec à Gif-sur Yvette (Essonne)<sup>167</sup>.

---

<sup>165</sup> J.-Ch. VIDELIN, *Synthèse - Gestion des propriétés publiques*, JCI. Propriétés publiques, 2019, n° 25. ♦ V. également sur le « Déclassement en volume » : D. DUTRIEUX, *V° Domaines - Fasc. 20 : DOMAINES. – Domaine public des personnes publiques. – Définition. Consistance. Constitution. Protection*, JCI. Enregistrement Traité, 2011, n° 80.

<sup>166</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *103e Congrès des notaires de France La division de l'immeuble La division en volumes Une réponse pertinente aux relations entre domaine privé et domaine public ? - Étude rédigée par : Jean-Christophe Chaput et Stéphane Rochegude*, JCP N 2007, n° 37, 1248, n° 11.

<sup>167</sup> V° Journal Officiel du 5 janvier 2016 – Numéro 3.

2° En 1991, le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat a autorisé, dans une circulaire en date du 18 avril 1991, la « superposition d'ouvrages publics et privés sur une emprise routière » en ayant recours à la division en volumes et au déclassement<sup>168</sup>.

**1230. — En jurisprudence.** — Le Tribunal administratif de Versailles, dans un jugement en date du 13 mars 2001, a également procédé au déclassement d'un « ensemble homogène de locaux » au moyen d'un « état de division en volumes »<sup>169</sup>.

**1231. — Les conditions.** — *De jure*, le déclassement d'un volume requiert le respect de conditions de fond et de forme<sup>170</sup>. Celles-ci sont cumulatives<sup>171</sup>. Selon la doctrine, le déclassement du volume « n'est possible que sous les conditions restrictives pour toute sortie du domaine public. »<sup>172</sup>

**1232. — Fondement.** — L'article L. 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose, à ce titre, que « un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. »<sup>173</sup>

---

<sup>168</sup> Circulaire n° 91-33, 18 avril 1991, *relative aux modalités d'instruction de projets comportant superposition d'ouvrages publics et privés sur une emprise routière* : D. DUTRIEUX, *op. cit.*, n° 80.

<sup>169</sup> TA Versailles, Chambre 3, 13 Mars 2001, n° 992253. ♦ C. CHAMARD-HEIM, *Fasc. 61 : DOMAINE PUBLIC. – Indisponibilité. Inaliénabilité. Imprescriptibilité*, JCI. Propriétés publiques, 2012, n° 18. ♦ D. DUTRIEUX, *op. cit.*, n° 80.

<sup>170</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *op. cit.*, n° 11.

<sup>171</sup> *Ibid.*, n° 12.

<sup>172</sup> J.-Ch. VIDELIN, *op. cit.*, n° 25.

<sup>173</sup> L'article L. 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques a été codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006.

**1233. — Remarque.** — Selon la doctrine, la désaffectation du volume doit intervenir avant son déclassement<sup>174</sup>. Cependant, on notera que la seule *désaffectation de fait* ne suffit pas à faire sortir le bien du domaine public<sup>175</sup>.

**1234. — La désaffectation.** — *De facto*, le volume qui fait l'objet du déclassement ne doit être, ni affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public<sup>176</sup>. Il doit ne plus répondre aux critères de la domanialité publique, que vise l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques<sup>177</sup>. En somme, la désaffectation du volume doit être *réelle*<sup>178</sup>, *exprès* et *non implicite ou tacite*<sup>179</sup>. À défaut, elle sera réputée illégale<sup>180</sup>. En pratique, il peut arriver qu'elle nécessite, au préalable, une enquête publique<sup>181</sup>.

**1235. — L'acte de déclassement.** — La désaffectation constatée, la personne publique a par la suite l'obligation de prendre un acte administratif formel de déclassement<sup>182</sup>. *In concreto*, il s'agit de faire sortir le volume du domaine public, et de le faire entrer dans le domaine privé de la personne publique. La décision de

---

<sup>174</sup> J.-Ch. VIDELIN, *op. cit.*, n° 34.

<sup>175</sup> G. VIGNERON, *Fasc. 90-20 : STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ. – Champ d'application du statut*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 51.

<sup>176</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *op. cit.*, n° 11.

<sup>177</sup> L'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. » ♦ Il a été codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006. ♦ Anciens textes : Code du domaine de l'État – art. L2 (M), et Code du domaine de l'État – art. L2 (Ab).

<sup>178</sup> J.-Ch. VIDELIN, *op. cit.*, n° 34.

<sup>179</sup> G. VIGNERON, *op. cit.*, n° 51.

<sup>180</sup> « La désaffectation de la dépendance du domaine public doit être réelle pour que le déclassement soit légale. » : J.-Ch. VIDELIN, *op. cit.*, n° 34.

<sup>181</sup> *Ibid.*, n° 34.

<sup>182</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *op. cit.*, n° 11.

déclassement est prise par « l'organe délibérant de la personne publique propriétaire »<sup>183</sup>.

**1236. — Exception.** — *De jure*, le législateur prévoit des dérogations législatives qui permettent de procéder à un déclassement sans désaffectation<sup>184</sup>.

**1237. — L'effet du déclassement.** — Après la désaffectation et l'acte de déclassement, le volume est soustrait du domaine public pour entrer dans le domaine privé de la personne publique. Dès lors, il est soumis au droit privé. En cas de conflit, il relèvera de la compétence judiciaire<sup>185</sup>.

**1238. — Le non-respect des conditions du déclassement.** — À défaut du respect de l'une ou de l'autre des conditions *ex infra* (désaffectation et acte de déclassement), le volume continuera à faire partie du domaine public de la personne publique<sup>186</sup>. D'ailleurs, comme le souligne à juste titre la doctrine, « il ne l'aurait même jamais quitté »<sup>187</sup>.

**1239. — Recommandation.** — Nonobstant le fait que la publication du déclassement ne soit organisée par aucun texte<sup>188</sup>, la doctrine estime qu'elle est nécessaire, et la recommande. Il en va du principe de précaution. La prudence veut

---

<sup>183</sup> J.-Ch. VIDELIN, *op. cit.*, n° 34.

<sup>184</sup> *Ibid.*, n° 35.

<sup>185</sup> La conséquence est déduite d'une application par analogie de la jurisprudence de principe du Conseil d'État. V. en ce sens la note n° 10 sous l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques : « Faute d'affectation, le site touristique dit « château de Montauban » n'appartient pas au domaine public ; la convention relative à sa mise en œuvre est dès lors soumise au droit privé et à la compétence judiciaire. » ♦ CE, 9 décembre 2016, *Cne de Fontvieille*, n° 396352 : *BJCP 2017. 117, concl. Pellissier, obs. Nicinski ; Dr. adm. 2017. 38, note Hansen*. ♦ CAA Marseille, 29 mai 2017, *B. c/Cne de Fontvieille*, n° 16MA04745 : *Rev. CMP 2017. Comm. 216, note Eckert ; Ibid. 2018. Chron. 7 obs. Soler-Couteaux, Zimmer et Waltuch*.

<sup>186</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *op. cit.*, n° 12.

<sup>187</sup> *Ibid.*, n° 12. ♦ R. CHAPUS, *Droit administratif général*, t. II, 1986, n° 491.

<sup>188</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *op. cit.*, n° 12.

que l'on fasse constater la désaffectation matérielle d'un volume par exploit d'huissier, avant de procéder à toute décision administrative de déclassement<sup>189</sup>.

**1240. — *In fine.*** — La doctrine considère que « Le volume ainsi déclassé ne pourra pas « retomber » dans le domaine public, par le jeu de l'accession édicté à l'article 552 du Code civil car, par définition, il n'est plus affecté à l'usage ou à un service public »<sup>190</sup>. Toutefois, ce n'est pas tout à fait exact :

*Primo*, rien ne fait obstacle à ce qu'un volume déclassé refasse partie du domaine public de la personne publique, s'il répond de nouveau aux critères de la domanialité publique.

*Secundo*, le fondement du classement, du déclassement ou du reclassement d'un volume n'est point la règle de l'accession, mais la domanialité du bien. Par conséquent, un volume entrera ou sortira du domaine public selon qu'il remplisse ou non les critères de la domanialité publique. Croire qu'il s'agit de l'accession est mal fondé en droit.

Après le déclassement, *quid* du classement du volume ?

## II. Le classement du volume

SOMMAIRE : Le classement du volume (définition). — Les conditions. — L'appartenance à la personne publique et l'affectation au domaine public. — Remarque. — L'acte de classement. — Caractère facultatif. — En pratique. — En jurisprudence. — Le non-respect des conditions du classement. — Procédure. — Un volume comme accessoire d'un bien du domaine public (oui).

---

<sup>189</sup> *Ibid.*, n° 12.

<sup>190</sup> *Ibid.*, n° 12.

Qu'entend-on par *classement* ?

**1241. — Le classement du volume (définition).** — Selon la doctrine, le classement d'un volume se réfère tout simplement à « l'incorporation, l'entrée du bien dans le domaine public. »<sup>191</sup>

**1242. — Les conditions.** — L'entrée du volume dans le domaine public (procédure de classement) requiert la réunion de conditions de fond et de forme<sup>192</sup>. Celles-ci sont cumulatives<sup>193</sup>.

**1243. — L'appartenance à la personne publique et l'affectation au domaine public.** — Les conditions de fond sont double :

1° *L'appartenance à une personne publique.* Conformément à l'article L. 1 du code général de la propriété des personnes publiques<sup>194</sup>, le volume doit appartenir à une personne publique.

2° *Le respect des critères de la domanialité publique.* Conformément à l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques<sup>195</sup>, le volume doit

---

<sup>191</sup> V. le *Commentaire* sous l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques. Cet article a été codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006.

<sup>192</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *103e Congrès des notaires de France La division de l'immeuble La division en volumes Une réponse pertinente aux relations entre domaine privé et domaine public ? - Étude rédigée par : Jean-Christophe Chaput et Stéphane Rochegude*, JCP N 2007, n° 37, 1248.

<sup>193</sup> *Ibid.*

<sup>194</sup> L'article L. 1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'État, aux collectivités territoriales et groupements, ainsi qu'aux établissements publics. » Cet article a été codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006.

<sup>195</sup> L'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. » Cet article a été codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006. ♦ Anciens textes : Code du domaine de l'État – art. L2 (M), et Code du domaine de l'État – art. L2 (Ab).



également satisfaire aux critères de la domanialité publique. *De facto*, il doit soit être affecté à l'usage direct du public, soit être affecté à un service public (à condition dans ce cas de faire l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public).

**1244. — Remarque.** — Par ailleurs, on notera que la personne publique peut se retrouver dans l'obligation d'acquérir la propriété d'un volume « de manière à satisfaire au critère de la propriété publique »<sup>196</sup>.

**1245. — L'acte de classement.** — *De jure*, le classement d'un volume est soumis à l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques qui dispose que « s'il n'en est disposé autrement par la loi, tout acte de classement ou d'incorporation d'un bien dans le domaine public n'a d'autre effet que de constater l'appartenance de ce bien au domaine public. L'incorporation dans le domaine public artificiel s'opère selon les procédures fixées par les autorités compétentes. »<sup>197</sup> *In concreto*, il est requis un acte d'incorporation ou de classement.

**1246. — Caractère facultatif.** — La doctrine souligne que l'acte d'incorporation ou de classement d'un bien est « facultatif »<sup>198</sup>, « reconnaissant ou déclaratif »<sup>199</sup>. Il n'est point obligatoire. La règle trouve un double fondement :

1° L'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques

---

<sup>196</sup> V. le *Commentaire* sous l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques, I. *Modalité d'incorporation dans le domaine public artificiel* : « L'incorporation d'un bien dans le domaine public peut résulter de la succession de plusieurs opérations. La personne publique peut, tout d'abord, être dans l'obligation d'acquérir le bien, de manière à satisfaire au critère de la propriété publique (CGPPP, art. L. 2111-1). » L'article L. 2111-3 a été codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006.

<sup>197</sup> L'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques a été codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006.

<sup>198</sup> V. le *Commentaire* sous l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques, A. *Le principe : effet purement reconnaissant de l'acte*.

<sup>199</sup> V. le *Commentaire* sous l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques, A. *Le principe : effet purement reconnaissant de l'acte*.

2° La règle classique selon laquelle « la domanialité publique ne se décrète pas, elle se constate »<sup>200</sup>.

**1247. — En pratique.** — On peut donc considérer que *la domanialité publique d'un volume ne se décrète pas, elle se constate*. Toutefois, nonobstant son caractère facultatif, la doctrine recommande fortement que soit pris un acte de classement ou d'incorporation du volume. Il en va de la sécurité juridique de l'opération foncière.

**1248. — En jurisprudence.** — La jurisprudence agréée au caractère *facultatif*<sup>201</sup>, *surabondant*<sup>202</sup> et *déclaratif*<sup>203</sup> de l'acte de classement. Cependant, elle considère que « exceptionnellement, un acte formel de classement peut être obligatoire pour l'incorporation dans le domaine public. »<sup>204</sup> Par ailleurs, les juridictions soulignent

---

<sup>200</sup> V. le *Commentaire* sous l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques, *A. Le principe : effet purement récognitif de l'acte* : « L'article L. 2111-3 énonce un principe limpide : ce type d'acte « n'a d'autre effet que de constater l'appartenance de ce bien au domaine public ». Autrement dit, selon la formule classique, la domanialité publique ne se décrète pas, elle se constate. Ce qui signifie que les deux seuls critères du domaine public restent la propriété publique et l'affectation visées à l'article L. 2111-1 ».

<sup>201</sup> V. en ce sens la note 9 de *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques. « Le classement n'est pas nécessaire pour permettre l'entrée du bien dans le domaine public. » : CE 9 mai 1958, *Delort* : *AJDA* 1958. 331, *concl. Long.* ♦ CE 22 avril 1977, *Michaud* : *AJDA* 1977. 441, *concl. Franc, note de Laubadère* ; *Rev. Adm.* 1977. 376, *obs. Darcy* ♦ CE 25 mai 2005, *Sté des cinémas Huez-Chamrousse*, n° 2746683 : *Mon. TP* 19 août 2005, p. 206 ; *AJDA* 2005. 1804 ; *Rev. CMP* 2005, n°s 7-8, p. 33, *note Eckert.* ♦ CAA Marseille, 29 janvier 2016, *M. B.*, n° 14MA01011. ♦ CAA Paris, 26 septembre 2017, n° 16PA01540. ♦ CAA Versailles, 25 janvier 2018, *Synd. Copropriétaires de la résidence Le clos de Montreuil*, n° 16VE02639.

<sup>202</sup> V. en ce sens la note 11 de *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques : CE 1<sup>er</sup> juillet 1960, *Éts Soulat* : *Lebon* 442. ♦ CE 14 octobre 1977, *Defforge* : *RD publ.* 1978. 1160. Cependant CAA Nancy, 8 novembre 2007, *Mme Monique Y.*, n° 06NC00811. ♦ CE 20 avril 1956, *Dpt des Hautes-Alpes* : *préc. Note 4.* ♦ CE 28 juin 1901, *Roland Gonzalès* : *Lebon* 596.

<sup>203</sup> V. en ce sens la note 12 de *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques. « Cet acte est dépourvu à lui seul d'effet juridique. » : CE 20 juin 1958, *Dame Prache* : *Lebon* 366. ♦ CE 11 décembre 2008, *Perreau-Polier*, n° 309260 : *AJDA* 2009. 828, *comm. Févrot* ; *RJEP* juin 2009, n° 27, p. 20, *note Chamard-Heim* ; *RLCT* avril 2009. 42, *obs. Mondou.* ♦ CE 28 juin 1901, *Roland Gonzalès* : *Lebon* 596. ♦ CE 30 mai 1951, *Sempé* : *Lebon* 297. ♦ CE 30 octobre 1953, *SNCF* : *Lebon* 463. ♦ CE 21 décembre 1956, *SNCF* : *Lebon* 492. ♦ *AJDA* 1957. 55, *concl. Heumann.* ♦ CE 20 juin 1958, *Prache* : *Lebon* 366. ♦ T. confl. 2 juillet 1962, *Cavat* : *Lebon* 826 ; *RD publ.* 1962. 1232.

<sup>204</sup> V. en ce sens la note 14 de *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques.

que l'acte de classement doit par principe être *exprès*<sup>205</sup>. Il n'empêche qu'en pratique, « Une affectation de fait doit normalement suffire à l'incorporation. »<sup>206</sup>

**1249. — Le non-respect des conditions du classement.** — À défaut du respect de l'une ou de l'autre des conditions *ex infra* (appartenance à la personne publique, l'affectation au domaine public, et l'acte de classement), le volume ne fera point partie du domaine public de la personne publique. Il restera soumis au droit privé, et restera soumis à la compétence judiciaire en cas de conflit<sup>207</sup>.

**1250. — Procédure.** — *De jure*, la procédure du classement des immeubles est prévue par les articles R. 2111-1 à R. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques<sup>208</sup>. Le volume à classer devra s'y soumettre.

---

<sup>205</sup> V. en ce sens la note 3 de *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques : CE 8 décembre 1922, *Bidaut* : *Lebon* 921. ♦ CE 3 février 1982, *Gaudet* : *Lebon* 47. ♦ CE 1<sup>er</sup> avril 1992, *SCI du Marais* : *Lebon* 143.

<sup>206</sup> V. en ce sens la note 4 de *Jurisprudence* sous l'article L. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques : CE 25 mai 2005, *Sté des cinémas Huez-Chamrousse*, n° 274683 : *AJDA* 2005. 1804.

<sup>207</sup> Conséquence tirée de l'application par analogie de la jurisprudence de principe du Conseil d'État. V. en ce sens la note n° 10 sous l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques « Faute d'affectation, le site touristique dit « château de Montauban » n'appartient pas au domaine public ; la convention relative à sa mise en œuvre est dès lors soumise au droit privé et à la compétence judiciaire. » ♦ CE, 9 décembre 2016, *Cne de Fontvieille*, n° 396352 : *BJCP* 2017. 117, *concl. Pellissier, obs. Nicinski*. ♦ *Dr. adm.* 2017. 38, *note Hansen*. ♦ CAA Marseille, 29 mai 2017, *B. c/Cne de Fontvieille*, n° 16MA04745 : *Rev. CMP* 2017. *Comm.* 216, *note Eckert*. ♦ *Ibid.* 2018. *Chron.* 7 *obs. Soler-Couteaux, Zimmer et Waltuch*.

<sup>208</sup> L'article R. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « L'incorporation dans le domaine public artificiel d'un immeuble dépendant du domaine privé de l'État, prévue à l'article L. 2111-3, est autorisée par le préfet, après avis du directeur départemental des finances publiques. » Cet article a été créé et codifié par le décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 – art.

L'article R. 2111-2 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « L'incorporation est gratuite. Toutefois, il est fait exception à cette règle :

1° Lorsque les services ou les établissements publics qui détiennent ou auxquels doivent être remis les immeubles à incorporer sont dotés de l'autonomie financière ;

2° Lorsque l'incorporation porte sur les immeubles mentionnés au 1° de l'article L. 111-1 du code forestier.

L'indemnité, égale à la valeur vénale de l'immeuble, est fixée par le directeur départemental des finances publiques.

Elle est encaissée au profit du budget du service ou de l'établissement public dessaisi lorsque celui-ci est doté de l'autonomie financière. Elle est encaissée au profit du budget général lorsqu'un service ou un établissement public non doté de l'autonomie financière se dessaisit au profit d'un service ou d'un établissement doté de cette autonomie.

**1251. — Un volume comme accessoire d'un bien du domaine public (oui). —** Conformément à l'article L. 2111-2 du code général de la propriété des personnes publiques<sup>209</sup>, si rien n'y fait obstacle, un volume appartenant au domaine privé est en théorie susceptible d'être rattaché à un bien du domaine public, s'il remplit la double exigence du *lien fonctionnel* et du *lien physique étroit* que vise l'article susvisé. L'avenir nous dira ce qu'il en est en pratique.

Après la cohabitation entre le domaine public et la propriété privée, *quid* de la coexistence entre le volume et la copropriété des immeubles bâtis ?

## §2. FAVORABLE A LA COEXISTENCE ENTRE LE VOLUME ET LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

En droit privé, peut-on combiner le volume et la copropriété des immeubles bâtis ?

---

Toutefois, lorsque l'incorporation porte sur des immeubles mentionnés au 1° de l'article L. 111-1 du code forestier, l'indemnité, déterminée par le directeur départemental des finances publiques, est imputée dans les conditions prévues à l'article L. 131-1 du même code. » Cet article a été créé et codifié par le décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 – art.

L'article R. 2111-3 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « L'incorporation dans le domaine public artificiel des collectivités territoriales, de leurs établissements publics ou de leurs groupements d'immeubles de leur domaine privé prévue à l'article L. 2111-3, est prononcée par l'organe délibérant. » Cet article a été créé et codifié par le décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 – art.

<sup>209</sup> L'article L. 2111-2 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « Font également partie du domaine public les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable. » Cet article a été codifié par l'ordonnance 2006-460 2006-04-21 JORF 22 avril 2006.

Les notaires, dans les Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007, sont affirmatifs<sup>210</sup>. Néanmoins, ils soulignent que toutes les combinaisons ne sont point permises. En définitive, il sied de distinguer les combinaisons permises (**A**), des combinaisons interdites (**B**).

- A : Les combinaisons permises  
B : Les combinaisons interdites

### *A. Les combinaisons permises*

En droit privé, quelles sont les combinaisons permises entre le volume et la copropriété des immeubles bâtis ?

*De jure*, il est permis, *primo* de d'inclure une copropriété dans un volume (**I**), et *secundo* d'unir une copropriété à un volume (**II**).

- I : Une copropriété dans un volume (oui)  
II : Une copropriété unie au volume (oui)

#### I. Une copropriété dans un volume (oui)

SOMMAIRE : En doctrine. — Fondement. — Recommandation. — Hiérarchie des divisions. — Publication. — L'obligation d'information des propriétaires. — *In fine*.

---

<sup>210</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 499, n° 2417 et s.

## Un volume peut-il inclure une copropriété ?

**1252. — En doctrine.** — Selon la doctrine<sup>211</sup> et les promoteurs immobiliers<sup>212</sup>, rien ne fait obstacle à ce qu'un volume fasse *de facto* l'objet d'une division en lots de copropriété, et contienne une ou plusieurs copropriétés<sup>213</sup>. On est face à la *divisibilité des volumes en lots de copropriété*.

**1253. — Fondement.** — La règle se fonde sur le caractère primaire de la division en volumes<sup>214</sup>. La recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, atteste qu'un volume est susceptible de faire l'objet d'une division secondaire en copropriété<sup>215</sup>. Dans ce cas de figure, « la notion de terrain, assiette foncière de la copropriété, est remplacée par celle de volume immobilier »<sup>216</sup>. On est face à une approche postclassique de la notion d'assiette foncière<sup>217</sup>.

---

<sup>211</sup> « Une copropriété peut être implantée au sein d'un lot de volumes. » : J. LAFOND, *V° Copropriété - Fasc. 30 : COPROPRIÉTÉ. – Règlement de copropriété. – Établissement*, JCI. Notarial Formulaire, 2017, n° 27. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, n° 19. ♦ « Possibilité de « loger » une copropriété dans un volume » : G. VIGNERON, *Fasc. 90-20 : STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ. – Champ d'application du statut*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 59.

<sup>212</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 499, n° 2416.

<sup>213</sup> A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 19. ♦ COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-32 : DIVISION EN VOLUMES. – État descriptif de division en volumes. – Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 1. A. 2. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.113.

<sup>214</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 499, n° 2417.

<sup>215</sup> A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 19. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 499, n° 2417.

<sup>216</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 500, n° 2417. ♦ H. PERINET-MARQUET, *Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé*, RD imm. 2009, p. 16, v° *Prise en compte du volume et de la superficie dans les textes*. ♦ « Le volume sert alors d'assiette) la copropriété qui constitue une partie commune aux lieux et places du sol » : J.-C. CHAPUT, *Dossier*

**1254. — Recommandation.** — Les notaires, dans les Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007, préconisent de prévoir à l'avance la division du volume en lots de copropriété (de manière claire et non équivoque) dans l'état descriptif de division en volumes<sup>218</sup>. Il en va du principe de précaution.

**1255. — Hiérarchie des divisions.** — La Commission relative à la copropriété souligne que le numérotage du volume « doit être en cohérence avec le caractère de division primaire en volumes de l'ensemble immobilier complexe, par rapport aux divisions secondaires en copropriété de l'un ou de l'autre des volumes de la division primaire »<sup>219</sup>. *In concreto*, il est nécessaire de respecter la « hiérarchie des divisions »<sup>220</sup>.

**1256. — Publication.** — Selon les notaires (dans les Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007), la publication de l'état descriptif de division en volumes, complété par le règlement de copropriété, a un caractère obligatoire<sup>221</sup>. Au sens de la Commission relative à la copropriété, l'ordre de publication est le suivant : « lorsque le volume est l'assiette d'un état descriptif de division en copropriété, l'état descriptif de division volumétrique doit être publié préalablement à l'état descriptif de division de copropriété »<sup>222</sup>.

---

550 - *Volumes (construction en -) - Œuvre collective sous la direction de Philippe Malinvaud*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.113. *Mise en copropriété d'un volume*.

<sup>217</sup> A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 23. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 500, n° 2417.

<sup>218</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 499, n° 2417.

<sup>219</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*

<sup>220</sup> A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 24.

<sup>221</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 500, n° 2417.

<sup>222</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*

**1257. — L’obligation d’information des propriétaires.** — Par ailleurs, les notaires (dans les Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007) estiment qu’il est impératif d’informer les futurs acquéreurs des lots en copropriétés qu’ils seront, à la fois membres du syndicat de copropriétaires, et membres de *l’Association Syndicale Libre* (ASL) ou de *l’Association Foncière Urbaine Libre* (AFUL)<sup>223</sup>. À titre d’information, et de conformité à la loi, il sied de remettre à chacun « la copie tant de l’état descriptif de division – règlement de copropriété que de l’état descriptif de division en volumes – cahier des charges et des servitudes et les statuts de l’organe de gestion des volumes. »<sup>224</sup>

**1258. — *In fine.*** — Pour conclure, *une copropriété dans un volume vaut !*

Après la copropriété dans le volume, *quid* de la copropriété unie au volume ?

## II. Une copropriété unie au volume (oui)

SOMMAIRE : Les notaires. — En pratique. — Publication. — *In fine.*

Un volume peut-il être uni à une copropriété ?

**1259. — Les notaires.** — Selon les notaires, dans les Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007, « même si techniquement, la réunion d’un lot de copropriété et d’un volume semble être irréalisable, il est possible de l’imaginer. »<sup>225</sup>

---

<sup>223</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l’immeuble : le sol, l’espace, le bâti)*, op. cit., p. 500, n° 2417.

<sup>224</sup> *Ibid.*, p. 500, n° 2419.

<sup>225</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l’immeuble : le sol, l’espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 501, n° 2421.



**1260. — En pratique.** — Les notaires expliquent que la copropriété va « absorber » le volume contigu, et vice versa<sup>226</sup>.

**1261. — Publication.** — Dans ce cas précis, il conviendra au notaire de rédiger « un acte modificatif » dans l'état descriptif de division-règlement de copropriété et dans l'état descriptif de division en volumes-cahier des charges et des servitudes<sup>227</sup>. *In fine*, l'acte devra faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques compétent<sup>228</sup>.

**1262. — In fine.** — En définitive, force est de constater que ce cas de figure ne se présente *de facto* quasiment jamais<sup>229</sup>.

Après les combinaisons permises, *quid* des combinaisons interdites ?

## *B. Les combinaisons interdites*

En droit privé, quelles sont les combinaisons interdites entre le volume et la copropriété des immeubles bâtis ?

*De jure*, il est interdit *primo* d'inclure un volume dans une copropriété (I), et *secundo* d'inclure un volume dans un autre volume (volume sur volume ne vaut) (II).

I : Un volume dans une copropriété (non)

II : Un volume dans un volume (non) : « volume sur volume ne vaut »

---

<sup>226</sup> *Ibid.*, p. 501, n° 2421.

<sup>227</sup> *Ibid.*, p. 501, n° 2421.

<sup>228</sup> *Ibid.*, p. 501, n° 2421.

<sup>229</sup> *Ibid.*, p. 501, n° 2421.

## I. Un volume dans une copropriété (non)

SOMMAIRE : En doctrine. — Motifs. — Les notaires. — Fondement. — Le législateur. — *In fine*.

Un volume peut-il être inclus dans un lot de copropriété ?

**1263. — En doctrine.** — La doctrine est unanime. Un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes<sup>230</sup> et donc ne peut pas inclure un volume. On est face à la *non-divisibilité des lots de copropriété en volumes*.

**1264. — Motifs.** — La règle se fonde sur le principe de cohérence. Il en va de la sécurité juridique de l'opération foncière. La cohésion technique et juridique, et le bon fonctionnement de l'immeuble en dépend.

**1265. — Les notaires.** — Selon les notaires (Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007), conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la division en volumes exclut l'existence de parties communes<sup>231</sup>. Or, l'inclusion d'un volume dans un lot de copropriété aura *de lege lata* pour conséquence la création d'une relation d'indivision « par l'intermédiaire de la quote-part de parties communes incluses dans la copropriété »<sup>232</sup>.

---

<sup>230</sup> « tant au regard du fond du droit qu'au regard de la publicité foncière un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes. » : A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, n° 19. ♦ *Ibid.*, n° 19. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, n° 8. ♦ G. VIGNERON, *Fasc. 90-20 : STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ. – Champ d'application du statut*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 61.

<sup>231</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 501, n° 2420.

<sup>232</sup> *Ibid.*, p. 501, n° 2420.

**1266. — Fondement.** — La Commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, rappelle la *hiérarchie des divisions* entre la division en volumes (division primaire) et la division en copropriété (division secondaire)<sup>233</sup>. On ne peut *de facto* y déroger<sup>234</sup>.

**1267. — Le législateur.** — Conformément à l'article 71 E.-1 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, la demande de publication d'un état descriptif de division en volumes à l'intérieur d'une copropriété ne peut donner lieu qu'à un refus<sup>235</sup>. L'article 17 E.-1, alinéa 1<sup>er</sup>, de ce décret dispose que « le dépôt de l'état descriptif de division et de tout acte modificatif est refusé en cas de contravention aux dispositions des A, B, C et D-1 du présent article. »<sup>236</sup>

**1268. — In fine.** — Pour conclure, *complexité sur complexité ne vaut !* Un volume ne peut être inclus dans un lot de copropriété. *Un volume dans une copropriété ne vaut.*

Après un volume dans une copropriété, *quid* d'un volume dans un autre volume ?

## II. Un volume dans un volume (non) : « volume sur volume ne vaut »

---

<sup>233</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division.*

<sup>234</sup> A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 24.

<sup>235</sup> *Ibid.*, n° 19.

<sup>236</sup> L'article 71 du décret du 14 octobre 1955 a été modifié par le décret n° 98-553 du 3 juillet 1998 – art. 30 JORF 4 juillet 1998, et a été abrogé par le décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 – art. 38 (VD).

SOMMAIRE : En doctrine. — L'approche par analogie. — Remarque. — Observation. — Le législateur. — *In fine*.

Un volume peut-il contenir un autre volume ?

**1269. — En doctrine.** — La doctrine est formelle. Un volume ne peut pas être sous-divisé en volumes<sup>237</sup>. On est face à *la non-divisibilité des volumes en sous-volumes*<sup>238</sup>.

**1270. — L'approche par analogie.** — Selon la doctrine, « pas plus que le sol naturel d'une parcelle cadastrale n'est divisible en sous-parcelles, l'espace délimité dans un volume n'est divisible en sous-volumes. »<sup>239</sup>

**1271. — Remarque.** — Néanmoins, rien ne fait obstacle à ce qu'un volume soit lui-même divisé en volumes (distincts et à part entière)<sup>240</sup>. Dans ce cas de figure, on assiste à la disparition du volume (assiette foncière), au profit de l'apparition et de la création de nouveaux volumes. Par analogie, ce cas d'espèce rappelle celui de la division d'un fonds de terre en nouvelles parcelles.

**1272. — Observation.** — *In concreto*, ce n'est point la division d'un volume en volumes qui est interdite, mais l'inclusion d'un volume dans un autre volume.

**1273. — Le législateur.** — D'ailleurs, il ressort de l'article 71 E.-1 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, que la superposition d'un état descriptif de division en volumes sur un autre état descriptif du même genre, ainsi que sa demande de publication au service de la publicité foncière, ne peut donner lieu qu'à un refus<sup>241</sup>.

---

<sup>237</sup> A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, n° 23.

<sup>238</sup> *Ibid.*, n° 19.

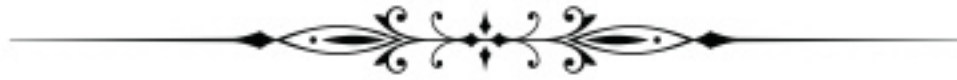
<sup>239</sup> *Ibid.*, n° 23.

<sup>240</sup> *Ibid.*, n° 24.

<sup>241</sup> *Ibid.*, n° 24.

L'article 17 E.-1, alinéa 1<sup>er</sup>, de ce décret dispose que « le dépôt de l'état descriptif de division et de tout acte modificatif est refusé en cas de contravention aux dispositions des A, B, C et D-1 du présent article. »<sup>242</sup>

**1274.** — *In fine.* — En définitive, *volume sur volume ne vaut !*<sup>243</sup>



---

<sup>242</sup> L'article 71 du décret du 14 octobre 1955 a été modifié par le décret n° 98-553 du 3 juillet 1998 – art. 30 JORF 4 juillet 1998, et a été abrogé par le décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 – art. 38 (VD).

<sup>243</sup> A. FOURNIER, *op. cit.*

## CONCLUSION DU CHAPITRE SECOND

SOMMAIRE : Une division en propriété. — Propriété divise. — La division en volumes et la copropriété des immeubles bâtis. — La division en volumes et le lotissement. — La division en volumes et le démembrement de propriété. — Propriété distincte. — La cohabitation entre le domaine public et la propriété privée. — Le volume et la copropriété des immeubles bâtis. — Les combinaisons permises. — Les combinaisons interdites.

Qu'est-ce qu'implique la division en volumes en droit privé ?

**1275. — Une division en propriété.** — *De lege lata*, « la division en volumes est une division en propriété »<sup>244</sup>. Le volume constitue, *primo* une propriété divise, et *secundo* une propriété distincte.

**1276. — Propriété divise.** — Le volume constitue une propriété exclusivement divise<sup>245</sup>. À ce titre, la division en volumes se distingue des autres modes de division de l'immeuble.

**1277. — La division en volumes et la copropriété des immeubles bâtis.** — La division en volumes se distingue de la copropriété des immeubles bâtis. Conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le volume n'implique, contrairement à la copropriété des immeubles bâtis, aucune partie commune<sup>246</sup>. *De lege lata*, le choix de la division en

---

<sup>244</sup> D. SIZAIRE, *DIVISION ET VOLUMES - Étude par Daniel Sizaire*, JCP N 1998, n° 11, p. 388, n° 4. ♦ D. SIZAIRE, *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l'association foncière urbaine*, RD imm. 1999, p. 551, III, B.

<sup>245</sup> D. SIZAIRE, *op. cit.*, III, B. ♦ D. SIZAIRE, *op. cit.*, v° *Accès au sommaire*.

<sup>246</sup> COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-32 : DIVISION EN VOLUMES. - État descriptif de division en volumes. - Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 1. A. ♦ FICHES D'ORIENTATION, v° *Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 1. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, n° 19. ♦ C. ATIAS, *Copropriété et division en volumes*, AJDI 2012, p. 276, v° *La possibilité de division volumétrique*. ♦

volumes, à la place de la copropriété des immeubles bâtis, doit être clairement établi et justifié au sein d'une convention contraire créant une organisation différente<sup>247</sup>. À défaut de précision, ou en cas d'une précision insuffisante<sup>248</sup>, le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'appliquera de plein droit. Enfin, une division en volumes ne peut *de facto* cacher une copropriété<sup>249</sup>.

**1278. — La division en volumes et le lotissement.** — La division en volumes se distingue du lotissement. *De lege lata*, conformément à l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme<sup>250</sup>, le volume ne correspond point à la définition du lotissement.

Néanmoins, on retrouve en doctrine l'idée selon laquelle la division en volumes constitue un *lotissement vertical*<sup>251</sup>. On parle, tantôt de « lotissements » de

---

D. SIZAIRE, *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis* par Daniel SIZAIRE, JCP G 1988, n° 50, doct. 3367, n° 1. ♦ J. LAFOND, *V° Copropriété - Fasc. 2 : COPROPRIÉTÉ. – Bâtiment unique. – Mise en copropriété. – Vérifications préalables*, JCI. Notarial Formulaire, 2017, n° 77. ♦ G. GIL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 40-3 : COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. – Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté*, JCI. Civil Code, 2018, n° 75. ♦ J. LAFOND, *V° Copropriété - Fasc. 254 : COPROPRIÉTÉ. – Relations du notaire avec les organes de la copropriété. – Copropriétés en difficulté*, JCI. Notarial Formulaire, 2015, n° 43. ♦ Ch. COUTANT-LAPALUS *et al*, *Fasc. 60 à 765 : ORDONNANCE N° 2019-1101 DU 30 OCTOBRE 2019 PORTANT RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS. – Actualités (\*)*, JCI. Copropriété, 2020, IV, n° 85. ♦ M. SALUDEN, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 40-2 : COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. – Syndicat. Syndicats particuliers. Scission de copropriété. Union de syndicats*, JCI. Civil Code, 2018, n° 47. ♦ A. LEBATTEUX, *Copropriété - Les dispositions de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 relatives aux modifications de la structure de la copropriété (syndicat secondaire, surélévation, scission) et aux copropriétés en difficulté - Étude par Agnès LEBATTEUX*, Loyers et Copropriété n° 2, Février 2020, dossier 9, n° 28. ♦ H. DE GAUDEMAR et Ph. YOLKA, *Fasc. 406-11 : DOMAINE PUBLIC ET SERVITUDES*, JCI. Administratif, 2012, n° 193.

<sup>247</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 1.

<sup>248</sup> En pratique, c'est le cas soit de l'ambiguïté des titres, soit du silence des titres, soit de la contradiction des titres, soit de l'absence d'une organisation conventionnelle différente.

<sup>249</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 1. ♦ G. VIGNERON, *Fasc. 90-20 : STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ. – Champ d'application du statut*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 62.

<sup>250</sup> L'article L. 442-1 du code de l'urbanisme dispose que « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. » Cet article a été modifié par l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 – art. 2. ♦ NOTA : *Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, article 5, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2012. Ils s'appliquent aux déclarations préalables de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur. Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 a fixé cette date au 1<sup>er</sup> mars 2012.*

<sup>251</sup> « On a parlé à propos des volumes de « lotissement vertical de l'espace » : J. LAFOND, *V° Vente d'immeuble - Fasc. 400 : VENTE D'IMMEUBLE. – Désignation de l'immeuble*, JCI. Notarial Formulaire, 2011, n° 67. ♦ Le « lotissement vertical » : C. LE MARCHAND, *Les partenariats en*

l'espace »<sup>252</sup>, tantôt de « lotissement du ciel »<sup>253</sup>. Ce courant de pensée se fonde sur le critère de *l'intention de bâtir*<sup>254</sup>. Or, à y voir de plus près, on s'aperçoit *primo* que toute division en volumes n'implique point une intention de bâtir<sup>255</sup>, *secundo* que la division en volumes n'implique point une division parcellaire (critère fondamental du lotissement)<sup>256</sup>, et *tertio* que « compte tenu de la définition du volume, il ne peut y avoir « d'implantation » de bâtiment »<sup>257</sup> au sens du Code de l'urbanisme (notion de lotissement).

Il convient de ne point confondre division en volumes et lotissement. *De lege lata*, ce sont deux modes de division foncière parfaitement distincts, avec chacun leurs spécificités et contraintes propres.

---

*matière d'urbanisme - Focus par Claudine Le Marchand*, Construction - Urbanisme n° 12, Décembre 2004, alerte 29. ♦ J. LAFOND, *op. cit.*, n° 78. ♦ P. CORNILLE, *Construire la ville de demain : plaidoyer pour le lotissement vertical micro-volumétrique*, Actes prat. ing. immobilière 2012, n° 1, p. 2 et s.

<sup>252</sup> R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958, p. 9, n° 8.

<sup>253</sup> « La division en volumes constitue un lotissement du ciel » : N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 77. ♦ N. LE RUDULIER, *Urbanisme - Le lotissement du ciel - . - Division en volumes et règles de scission de la propriété foncière - Étude rédigée par Nicolas Le Rudulier*, JCP N 2011, n° 14-15, p. 1120. ♦ A. LEBATTEUX, *op. cit.*, n° 25.

<sup>254</sup> « Désormais, toute division de propriété en vue de bâtir constitue un lotissement. [...] Pour constituer un lotissement, la division doit être réalisée « en vue » de l'implantation de bâtiments. » : N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 3.

<sup>255</sup> C'est l'exemple des volumes suivants :

1° Les volumes avec intention *d'extraire* de la matière (c'est l'exemple des exploitations minières, de la captation des eaux souterraines, etc.).

2° Les volumes avec intention *d'exclure* de la matière (c'est l'exemple américain des *Air Rights*. Il s'agit du transfert par convention du quota d'espace non bâti au-dessus du toit d'un immeuble à un immeuble voisin. L'objectif est de contourner la législation américaine sur la limitation de la hauteur constructible en ville, et d'assurer aux plus riches le luxe d'une vue toujours dégagée de la fenêtre de leur appartement. ♦ V. dans ce sens l'article sur le site du journal *Le Parisien* (<http://www.leparisien.fr/>) : *New York : ils paient 9,8 millions d'euros pour sauver leur vue sur l'Empire State Building. Des riches propriétaires ne voulaient pas la construction d'un immeuble qui leur aurait bouché la vue. Parmi eux, l'acteur Harrison Ford*, 23 juillet 2019.

3° Les volumes pour le *passage* de matière (c'est l'exemple des couloirs ferroviaires en tréfonds d'un ensemble immobilier complexe).

<sup>256</sup> Sur la confusion entre la notion d'unité foncière et la parcelle cadastrale : v° N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n°s 8 et s.

<sup>257</sup> M. SOAZIC, *Fasc. 550 : LOTISSEMENT. - Définition. Champ d'application*, JCI. Administratif, 2019, n° 29.



On préconise, une fois le volume consacré par le législateur, que le mode de division qui lui donne naissance emporte la qualification de « division en volumes », et non celle de « lotissement ». Il en va du principe de précaution. L'objectif est d'éviter et prévenir toute confusion dans l'application des lois. Il est question de la sécurité juridique de l'opération de division foncière.

Enfin, on notera que la division en volumes ne peut *de facto* cacher un lotissement<sup>258</sup>. Cependant, rien ne fait obstacle à ce qu'un volume sert d'assiette foncière<sup>259</sup> à un lotissement.

**1279. — La division en volumes et le démembrement de propriété.** — La division en volumes se distingue du démembrement de propriété. *De facto*, le volume ne constitue, ni un droit réel démembre tel qu'en consacre la loi (*numerus clausus*), ni un droit réel de jouissance spéciale<sup>260</sup>. Cependant, rien ne fait obstacle à ce qu'un volume fasse lui-même l'objet d'un droit réel classique, ou d'un droit réel de jouissance spéciale<sup>261</sup>.

**1280. — Propriété distincte.** — Le volume constitue une propriété distincte<sup>262</sup> (autonome<sup>263</sup> et à part entière). Il se distingue notamment du sol.

---

<sup>258</sup> FICHES D'ORIENTATION, *V° Lotissement*, Dalloz, 2019, n° 1.

<sup>259</sup> « le volume est une assiette foncière au même titre qu'un terrain » : C. DESTAME et R. BOMBREAULT, *Pratique de l'état descriptif en volumes*, LexisNexis Litec, 1995, p. 9. ♦ N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 10.

<sup>260</sup> N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 42.

<sup>261</sup> « [...] rien ne s'oppose, bien au contraire, à ce que ce droit modulable [le droit réel de jouissance spéciale] trouve sa place dans une opération immobilière fondée sur la volumétrie. » : *Ibid.*, n° 42. ♦ « Lorsque la division en volumes s'impose plus simplement dans le cadre d'un ensemble immobilier complexe de droit privé, rien ne s'oppose à la création de droits réels de jouissance spéciale sur un tel volume au profit du propriétaire de tel autre volume ou d'un tiers » : L. D'AVOUT et B. MALLET-BRICOUT, *La liberté de création des droits réels aujourd'hui*, D. 2013, p. 53, n° 20 et v° également n° 21.

<sup>262</sup> « La division en « volumes » aboutit à diviser l'immeuble en espaces autonomes, avec superposition de propriétés distinctes » : G. VIGNERON, *op. cit.*, n° 56. ♦ « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, v° *Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 1.

<sup>263</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

**1281. — La cohabitation entre le domaine public et la propriété privée.** — À ce titre, la division en volumes présente l'indéniable avantage de permettre la cohabitation entre le domaine public et la propriété privée sur un seul et même sol<sup>264</sup>. Elle est compatible avec les règles de la domanialité publique<sup>265</sup>. Elle permet de contourner l'inaliénabilité du domaine public<sup>266</sup>. Elle permet enfin d'échapper aux dispositions rigides de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis<sup>267</sup>. Pour ce faire, il sera nécessaire de procéder, soit au classement, soit au déclassement, du volume (conformément aux critères de la domanialité publique du Code général de la propriété des personnes publiques). À Paris, le quartier de La Défense en constitue un exemple probant. *In fine*, on retiendra que la division en volumes étend le domaine de la domanialité publique à la *troisième dimension d'Euclide*<sup>268</sup>.

**1282. — Le volume et la copropriété des immeubles bâtis.** — À ce titre, la division en volumes permet également de faire coexister un volume et la copropriété des immeubles bâtis<sup>269</sup>. Néanmoins, toutes les combinaisons entre ces derniers ne sont point permises.

---

<sup>264</sup> FICHES D'ORIENTATION, *Division en volumes*, Dalloz, juillet 2019, n° 1. ♦ M.-J. AGLAE, *Division en volumes et propriété privée sur le domaine public*, RD imm. 1993, p. 313. ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 16. ♦ A. FOURNIER, *Publicité foncière - DIVISION EN VOLUMES ET COPROPRIÉTÉ : Un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes - Étude par Alain FOURNIER*, JCP N 1999, n° 9, p. 422, n° 6. ♦ J. DUFAU, *Collectivité territoriale - FAIRE COHABITER DOMAINE PUBLIC ET PROPRIÉTÉ PRIVÉE - Étude par Jean DUFAU*, JCP N 1999, n° 22, p. 913, n° 12.

<sup>265</sup> J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.51.

<sup>266</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 1.

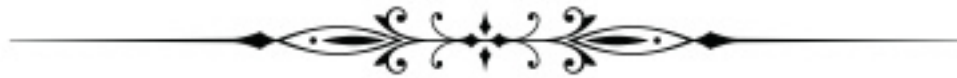
<sup>267</sup> N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 1. ♦ G. VIGNERON, *op. cit.*, n°s 54 et 56.

<sup>268</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, p. 213, I.

<sup>269</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 499, n° 2417 et s.

**1283. — Les combinaisons permises.** — En droit privé, un volume peut *primo* inclure une copropriété ou être divisé en lots de copropriété<sup>270</sup> (*une copropriété dans un volume vaut !*), et *secundo* un volume peut en théorie être uni à une copropriété contiguë (et vice versa)<sup>271</sup>.

**1284. — Les combinaisons interdites.** — En droit privé, *primo* un lot de copropriété ne peut inclure un volume<sup>272</sup> (*un volume dans une copropriété ne vaut !*), et *secundo* un volume ne peut contenir un autre volume<sup>273</sup> (*volume sur volume ne vaut !*).



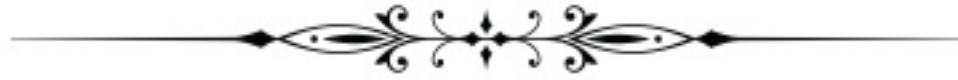
---

<sup>270</sup> « Une copropriété peut être implantée au sein d'un lot de volumes. » : J. LAFOND, *V<sup>o</sup> Copropriété - Fasc. 30 : COPROPRIÉTÉ. – Règlement de copropriété. – Établissement*, JCI. Notarial Formulaire, 2017, n° 27. ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 19. ♦ « Possibilité de « loger » une copropriété dans un volume » : G. VIGNERON, *op. cit.*, n° 59. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 499, n° 2416.

<sup>271</sup> « [...] même si techniquement, la réunion d'un lot de copropriété et d'un volume semble être irréalisable, il est possible de l'imaginer. » : ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 501, n° 2421.

<sup>272</sup> « [...] tant au regard du fond du droit qu'au regard de la publicité foncière un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes. » : A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 19. ♦ *Ibid.*, n° 19. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, n° 8. ♦ G. VIGNERON, *op. cit.*, n° 61.

<sup>273</sup> A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 23.



## CONCLUSION DU TITRE PREMIER

SOMMAIRE : Une division de la propriété. — Objet de la division. — Nature. — L'état descriptif de division en volumes. — Le cahier des charges et des servitudes. — L'association syndicale de propriétaires. — Formes. — Les assurances. — Une division en propriété. — Caractère divise. — Le volume et la copropriété des immeubles bâtis. — Le volume et le lotissement. — Le volume et le démembrement de propriété. — Caractère distincte. — La cohabitation entre le domaine public et la propriété privée. — La coexistence entre le volume et la copropriété des immeubles bâtis. — *In fine*.

Comment constitue-t-on un volume ?

**1285. — Une division de la propriété.** — Le volume résulte d'une division de la propriété<sup>274</sup>.

---

<sup>274</sup> V° en doctrine : S. PIEDELIEVRE, *V° Publicité foncière - Fasc. 50 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Formation de la documentation foncière. – Forme et énonciation des actes*, JCI. Civil Annexes, 2017, n° 55. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude par Alain Fournier et Ariane Renault Fournier*, Loyers et Copropriété n° 12, Décembre 2008, étude 12, n° 5. ♦ D. SIZAIRE, *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE*, JCP N 1988, n° 42, 101102, v. note 5. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, 1330, n° 10. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ D. SIZAIRE, *Volumes - CA Rennes, 1e ch. A, 22 juin 2004, SCI de Bellamy c/ Synd. copro. 85 rue Paul Bellamy à Nantes - Commentaires*, Construction - Urbanisme n° 11, Novembre 2004, comm. 210. ♦ D. SIZAIRE, *VOLUME : ÊTRE OU NE PAS ÊTRE*, Construction - Urbanisme n° 4, Avril 2003, 4. ♦ D. SIZAIRE, *Le tréfonds est une chose distincte du sol et sa valeur est inversement proportionnelle à sa profondeur - Commentaire par Daniel SIZAIRE*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 22, 29 Mai 1998, p. 847, v° Note.

V° en jurisprudence : CA Chambéry, 2<sup>e</sup> chambre civile, 30 septembre 2008, n° 08/01700.

**1286. — Objet de la division.** — On n'est point face à une division du *droit* de propriété dans ses prérogatives *usus, fructus* et *abusus* (démembrement de propriété). On est face à une division de *l'objet* sur lequel porte le droit de propriété<sup>275</sup>. Plus exactement, on est face à une *division de l'espace*<sup>276</sup> (dessus et dessous du fonds de terre).

**1287. — Nature.** — Conformément à la recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008<sup>277</sup>, on n'est point face à une *division secondaire* de la propriété. On est face à une *division primaire* de la propriété. Toutefois, rien ne fait obstacle à ce que le volume puisse faire par la suite l'objet d'une division secondaire en lots de copropriété.

**1288. — L'état descriptif de division en volumes.** — L'état descriptif de division en volumes constitue l'acte de naissance du volume<sup>278</sup>. Son utilité est multiple.

*Primo*, il permet d'identifier le volume dans l'espace. Conformément à la recommandation de la Commission relative à la copropriété<sup>279</sup>, il est préférable que le volume emporte la dénomination de « volume », et non celle de « lot ». Il

---

<sup>275</sup> V. dans ce sens D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 5, n° 13. ♦ N. LE RUDULIER, *Division en volumes et copropriété : quels choix ?*, AJDI 2011, p. 271, §5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 42. ♦ N. LE RUDULIER, *Preuve de la propriété du sous-sol : seuls le titre ou l'usucapion sont recevables*, AJDI 2012, p. 140, v. la note de bas de page (1). ♦ P. CORNILLE, *Copropriété - Dispositions relatives à la copropriété de la loi ALUR concernant les constructeurs - Étude par Patrice CORNILLE*, Construction - Urbanisme n° 5, Mai 2014, dossier 11, n° 43. ♦ N. LE RUDULIER, *op. cit.*

<sup>276</sup> V. dans ce sens, R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958. ♦ R. SAVATIER, *Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui*, t. II, n°s 41 et s, Paris, Dalloz, 1959. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ R. SAVATIER, *La propriété des volumes dans l'espace et la technique des grands ensembles immobiliers*, D. 1976, chron. XVIII, p. 103.

<sup>277</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2.

<sup>278</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 484, n° 2383.

<sup>279</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.2.

en va du principe de précaution. L'idée est d'éviter et de prévenir tout risque de confusion<sup>280</sup> entre le volume, la copropriété, et le lotissement.

*Secundo*, le volume s'identifie en droit privé par l'indication :

- « - du niveau (chiffre positif ou négatif par rapport au sol existant),
- de la surface de base,
- des cotes NGF (niveau général de la France, calculé par rapport au niveau de la mer),
- de la nature (infra ou superstructure)
- de la destination (si elle est connue),
- le tout par référence à un plan annexé à l'acte notarié [...] »<sup>281</sup>.

*Tertio*, conformément à la recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008, la numérotation du volume doit être continue<sup>282</sup> et prioritaire par rapport à celle des lots de copropriété<sup>283</sup>

**1289. — Le cahier des charges et des servitudes.** — *De jure*, le cahier des charges et des servitudes<sup>284</sup>, aussi appelé « cahier des règles d'usage et d'habitation », constitue la loi des parties<sup>285</sup>. Il régit les rapports entre les volumes et veille à leur bonne cohésion<sup>286</sup>.

---

<sup>280</sup> L'intérêt est « d'éviter toute confusion » : *Ibid.* ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 21.

<sup>281</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.3.

<sup>282</sup> *Ibid.*, n° 5.2. ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 22.

<sup>283</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.2.

<sup>284</sup> D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. - Application et mise en œuvre*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1998, p. 13, n° 32.

<sup>285</sup> FICHES D'ORIENTATION, *v° Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 2.

<sup>286</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 493, n° 2402.

**1290. — L'association syndicale de propriétaires.** — Nonobstant le fait qu'il ne soit point obligatoire, la doctrine<sup>287</sup> et les notaires (Travaux du 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France de 2007) préconise que la division en volumes soit dotée d'un organe de gestion. Il est « gage de sérénité pour les propriétaires de volumes »<sup>288</sup>.

**1291. — Formes.** — L'association syndicale de propriétaires<sup>289</sup> peut désigner, soit une association syndicale libre (ASL)<sup>290</sup>, soit une association foncière urbaine libre (AFUL)<sup>291</sup>, soit une union de syndicats<sup>292</sup>.

**1292. — Les assurances.** — Les assurances participent également à la tranquillité des volumes, et garantissent leur bonne gestion<sup>293</sup>. Il est question des assurances collectives, de l'assurance des travaux de construction et de l'assurance multirisque.

---

<sup>287</sup> FICHES D'ORIENTATION, *Division en volumes*, Dalloz, juillet 2019, n° 4. ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-20 : DIVISION EN VOLUMES. – Construction et gestion*, JCI. Construction - Urbanisme, 2013, n° 57 et s. ♦ W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 78. ♦ Th. VAILLANT et A. MUZARD, *Copropriété - Les critères de choix entre ASL et AFUL en volumétrie - Étude rédigée par Thierry Vaillant et Anne Muzard*, JCP N 2016, n° 21, 1172, 2016, n°1 et s. ♦ D. SIZAIRE et C. DESTAME, *Division en volumes : reconstruction et réparations par Daniel SIZAIRE et Claude DESTAME*, JCP N 1993, n° 16, 100568. ♦ *Fasc. 1156 : BIENS. – Régimes divers*, JCI. Roulois, 2012, n° 48.

<sup>288</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 502, n<sup>os</sup> 2423 et 2424.

<sup>289</sup> *Ibid.*, p. 503, n° 2426.

<sup>290</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 4. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.242. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 503, n° 2426. ♦ V. également la note de *Commentaire*, n° II, n° 2 *La condition requise pour échapper à l'application de la loi de 1965*, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz). ♦ P. WALET, *v° Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 122 et s.

<sup>291</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 4. ♦ J.-C. CHAPUT et Ph. MALINVAUD, *Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550.242. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 503, n° 2426. ♦ V. également la note de *Commentaire*, n° II, n° 2 *La condition requise pour échapper à l'application de la loi de 1965*, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz). ♦ P. WALET, *op. cit.*, n° 131 et s.

<sup>292</sup> V. la note de *Commentaire*, n° II, n° 2 *La condition requise pour échapper à l'application de la loi de 1965*, sous l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Code Dalloz). ♦ P. WALET, *op. cit.*, n° 134 et s.

<sup>293</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 515, n° 2456 et s.

**1293. — Une division en propriété.** — En droit privé, le volume constitue, *primo* une propriété divisée, et *secundo* une propriété distincte. On est face à une division en propriété<sup>294</sup>.

**1294. — Caractère divisé.** — Le volume constitue propriété exclusivement divisée<sup>295</sup>. À ce titre, la division en volumes se distingue des autres modes de division de l'immeuble.

**1295. — Le volume et la copropriété des immeubles bâtis.** — Conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la division en volumes se distingue de la copropriété des immeubles bâtis. Ils ont pour critère de distinction les parties communes<sup>296</sup>. *De lege lata*, le choix de la division en volumes doit être clairement établi et justifié au sein d'une convention contraire créant une organisation différente<sup>297</sup>. À défaut, le statut de la copropriété des

---

<sup>294</sup> D. SIZAIRE, *DIVISION ET VOLUMES - Étude par Daniel Sizaire*, JCP N 1998, n° 11, p. 388, n° 4. ♦ D. SIZAIRE, *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l'association foncière urbaine*, RD imm. 1999, p. 551, III, B.

<sup>295</sup> D. SIZAIRE, *op. cit.*, III, B. ♦ D. SIZAIRE, *op. cit.*, v° *Accès au sommaire*.

<sup>296</sup> COMMISSION COPROPRIÉTÉ/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS, *Fasc. 107-32 : DIVISION EN VOLUMES. - État descriptif de division en volumes. - Annexes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 1. A. ♦ FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 1. ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 19. ♦ C. ATIAS, *Copropriété et division en volumes*, AJDI 2012, p. 276, v° *La possibilité de division volumétrique*. ♦ D. SIZAIRE, *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE*, JCP G 1988, n° 50, doct. 3367, n° 1. ♦ J. LAFOND, *V° Copropriété - Fasc. 2 : COPROPRIÉTÉ. - Bâtiment unique. - Mise en copropriété. - Vérifications préalables*, JCI. Notarial Formulaire, 2017, n° 77. ♦ G. GIL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 40-3 : COPROPRIÉTÉ. - Administration de la copropriété. - Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté*, JCI. Civil Code, 2018, n° 75. ♦ J. LAFOND, *V° Copropriété - Fasc. 254 : COPROPRIÉTÉ. - Relations du notaire avec les organes de la copropriété. - Copropriétés en difficulté*, JCI. Notarial Formulaire, 2015, n° 43. ♦ Ch. COUTANT-LAPALUS *et al*, *Fasc. 60 à 765 : ORDONNANCE N° 2019-1101 DU 30 OCTOBRE 2019 PORTANT RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS. - Actualités (\*)*, JCI. Copropriété, 2020, IV, n° 85. ♦ M. SALUDEN, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 40-2 : COPROPRIÉTÉ. - Administration de la copropriété. - Syndicat. Syndicats particuliers. Scission de copropriété. Union de syndicats*, JCI. Civil Code, 2018, n° 47. ♦ A. LEBATTEUX, *Copropriété - Les dispositions de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 relatives aux modifications de la structure de la copropriété (syndicat secondaire, surélévation, scission) et aux copropriétés en difficulté - Étude par Agnès LEBATTEUX*, Loyers et Copropriété n° 2, Février 2020, dossier 9, n° 28. ♦ H. DE GAUDEMAR et Ph. YOLKA, *Fasc. 406-11 : DOMAINE PUBLIC ET SERVITUDES*, JCI. Administratif, 2012, n° 193.

<sup>297</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 1.



immeubles bâtis s'appliquera de plein droit. Enfin, une division en volumes ne peut cacher une copropriété<sup>298</sup>

**1296. — Le volume et le lotissement.** — Conformément à l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme<sup>299</sup>, la division en volumes ne constitue point un lotissement. *De facto*, une division en volumes ne peut cacher un lotissement<sup>300</sup>. Néanmoins, rien ne fait obstacle à ce qu'un volume sert d'assiette foncière<sup>301</sup> à un lotissement.

**1297. — Le volume et le démembrement de propriété.** — La division en volumes se distingue du démembrement de propriété. *De facto*, le volume ne constitue, ni un droit réel démembré tel qu'en consacre la loi (*numerus clausus*), ni un droit réel de jouissance spéciale<sup>302</sup>. Cependant, rien ne fait obstacle à ce qu'un volume fasse lui-même l'objet d'un droit réel classique, ou d'un droit réel de jouissance spéciale<sup>303</sup>.

---

<sup>298</sup> *Ibid.*, n° 1. ♦ G. VIGNERON, *Fasc. 90-20 : STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ. – Champ d'application du statut*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019, n° 62.

<sup>299</sup> L'article L. 442-1 du code de l'urbanisme dispose que « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. » Cet article a été modifié par l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 – art. 2. ♦ *NOTA : Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, article 5, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2012. Ils s'appliquent aux déclarations préalables de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur. Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 a fixé cette date au 1<sup>er</sup> mars 2012.*

<sup>300</sup> FICHES D'ORIENTATION, *V° Lotissement*, Dalloz, 2019, n° 1.

<sup>301</sup> « [...] le volume est une assiette foncière au même titre qu'un terrain » : C. DESTAME et R. BOMBREAULT, *Pratique de l'état descriptif en volumes*, LexisNexis Litec, 1995, p. 9. ♦ N. LE RUDULIER, *Urbanisme - Le lotissement du ciel - . - Division en volumes et règles de scission de la propriété foncière - Étude rédigée par Nicolas Le Rudulier*, JCP N 2011, n° 14-15, p. 1120, n° 10.

<sup>302</sup> N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 42.

<sup>303</sup> « [...] rien ne s'oppose, bien au contraire, à ce que ce droit modulable [le droit réel de jouissance spéciale] trouve sa place dans une opération immobilière fondée sur la volumétrie. » : *Ibid.*, n° 42. ♦ « Lorsque la division en volumes s'impose plus simplement dans le cadre d'un ensemble immobilier complexe de droit privé, rien ne s'oppose à la création de droits réels de jouissance spéciale sur un tel volume au profit du propriétaire de tel autre volume ou d'un tiers » : L. D'AVOUT et B. MALLET-BRICOUT, *La liberté de création des droits réels aujourd'hui*, D. 2013, p. 53, n° 20 et v° également n° 21.

**1298. — Caractère distinct.** — Le volume constitue une propriété distincte<sup>304</sup> (autonome<sup>305</sup> et à part entière).

**1299. — La cohabitation entre le domaine public et la propriété privée.** — *De facto*, la division en volumes présente l'indéniable avantage de permettre la cohabitation entre le domaine public et la propriété privée sur un seul et même sol<sup>306</sup>.

**1300. — La coexistence entre le volume et la copropriété des immeubles bâtis.** — *De facto*, un volume et une copropriété peuvent coexister<sup>307</sup>. Néanmoins, toutes les conjugaisons entre ces derniers ne sont point permises :

1° *Les conjugaisons permises.* Un volume peut *primo* inclure une copropriété ou être divisé en lots de copropriété<sup>308</sup> (*une copropriété dans un volume vaut !*), et *secundo* un volume peut en théorie être uni à une copropriété contiguë (et vice versa)<sup>309</sup>.

---

<sup>304</sup> « La division en « volumes » aboutit à diviser l'immeuble en espaces autonomes, avec superposition de propriétés distinctes » : G. VIGNERON, *op. cit.*, n° 56. ♦ « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 2, n° 1.

<sup>305</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>306</sup> FICHES D'ORIENTATION, *op. cit.*, n° 1. ♦ M.-J. AGLAE, *Division en volumes et propriété privée sur le domaine public*, RD imm. 1993, p. 313. ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 16. ♦ A. FOURNIER, *Publicité foncière - DIVISION EN VOLUMES ET COPROPRIÉTÉ : Un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes - Étude par Alain FOURNIER*, JCP N 1999, n° 9, p. 422, n° 6. ♦ J. DUFAU, *Collectivité territoriale - FAIRE COHABITER DOMAINE PUBLIC ET PROPRIÉTÉ PRIVÉE - Étude par Jean DUFAU*, JCP N 1999, n° 22, p. 913, n° 12.

<sup>307</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 499, n° 2417 et s.

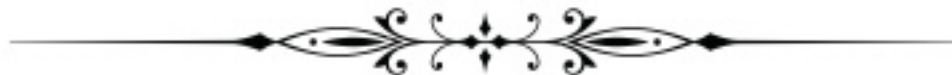
<sup>308</sup> « Une copropriété peut être implantée au sein d'un lot de volumes. » : J. LAFOND, *V° Copropriété - Fasc. 30 : COPROPRIÉTÉ. – Règlement de copropriété. – Établissement*, JCI. Notarial Formulaire, 2017, n° 27. ♦ A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 19. ♦ « Possibilité de « loger » une copropriété dans un volume » : G. VIGNERON, *op. cit.*, n° 59. ♦ ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 499, n° 2416.

<sup>309</sup> « [...] même si techniquement, la réunion d'un lot de copropriété et d'un volume semble être irréalisable, il est possible de l'imaginer. » : ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, *op. cit.*, p. 501, n° 2421.

2° *Les conjugaisons interdites*. *Primo*, un lot de copropriété ne peut inclure un volume<sup>310</sup> (*un volume dans une copropriété ne vaut !*), et *secundo* un volume ne peut contenir un autre volume<sup>311</sup> (*volume sur volume ne vaut !*).

**1301. — *In fine*.** — En définitive, l'ensemble immobilier complexe s'envisage comme une *ville à la verticale*. En tout état de cause, l'État devra à un moment ou à un autre, conformément au Code général de la propriété des personnes publiques, considérer l'existence de domaines publics « spéciaux »<sup>312</sup> afin d'assurer la desserte et l'accès aux propriétés en volumes. Il en va de la circulation publique.

Après la constitution du volume, *quid* de la propriété du volume ?



---

<sup>310</sup> « [...] tant au regard du fond du droit qu'au regard de la publicité foncière un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes. » : A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 19. ♦ *Ibid.*, n° 19. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes*, JCP N 1999, n° 9-10, p. 422, n° 8. ♦ G. VIGNERON, *op. cit.*, n° 61.

<sup>311</sup> A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 23.

<sup>312</sup> Il est question des domaines publics spéciaux suivants : *maritime* (article L. 2111-4), *fluvial* (article L. 2111-7), *routier* (article L. 2111-14), *aéronautique* (article L. 2111-16), etc.



## TITRE II / LA PROPRIÉTÉ DU VOLUME

SOMMAIRE : La notion de propriété (définition). — Les modes d'acquisition du volume (non). — Les droits qui portent sur le volume (non). — Les modes d'acquisition du contenu du volume (oui). — Problématique. — Difficulté. — Le sol. — Démarche. — Approche. — Proposition. — Intérêt. — *In fine*.

La propriété du volume... qu'implique-t-elle ?

**1302. — La notion de propriété (définition) .** — L'article 544 du Code civil dispose que « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »<sup>1</sup> Cette définition est le point de la réflexion. Elle permet d'établir que :

*La propriété du volume est le droit d'en jouir et disposer de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements<sup>2</sup>.*

**1303. — Les modes d'acquisition du volume (non).** — Il ne s'agira point, dans cette partie de la thèse de doctorat, d'énumérer les modes d'acquisition de la propriété du volume. L'article 711 du Code civil dispose à ce titre que « la propriété

---

<sup>1</sup> L'article 544 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>2</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 544 du Code civil au volume.

des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. »<sup>3</sup> L'article 712 qui suit rajoute que « la propriété s'acquiert aussi par accession ou par incorporation, et par prescription. »<sup>4</sup>

**1304. — Les droits qui portent sur le volume (non).** — Il ne s'agira point d'énumérer les droits dont est susceptible de faire l'objet un volume. L'article 543 du Code civil dispose en ce sens que « on peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre. »<sup>5</sup>

**1305. — Les modes d'acquisition du contenu du volume (oui).** — Il s'agira de déterminer les modes d'acquisition de la propriété, ou de l'usage, de toutes les choses qui viennent s'unir et s'inclure dans le volume. Il est question du contenu du volume (bâti, constructions, plantations et autres ouvrages). Autrement dit, il est question de son accessoire.

**1306. — Problématique.** — La problématique est *ergo* la suivante : comment le propriétaire du volume acquiert-il la propriété de son contenu ?

**1307. — Difficulté.** — En droit privé, ni la doctrine, ni la jurisprudence, ni les textes législatifs n'y apportent une réponse explicite.

**1308. — Le sol.** — Or, la problématique n'est point anodine. En droit privé, elle est d'importance. L'intérêt de la question tient au fait que le sol est *de lege lata* doté d'un droit d'accession qui lui est propre (accession par incorporation). Ce droit d'accession est susceptible d'absorber le bâti, les constructions, plantations et autres ouvrages qui se trouvent entre les limites altimétriques et planimétriques du volume.

---

<sup>3</sup> L'article 711 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>4</sup> L'article 712 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>5</sup> L'article 543 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

**1309. — Démarche.** — Le démarche de l'étude de fond consiste à offrir au volume un moyen (simple et efficace) qui permettrait à son contenu d'échapper à la force d'attraction du droit d'accession propre au sol.

**1310. — Approche.** — L'approche se veut antagonique. Il s'agit d'opposer à la force d'attraction juridique du sol une force d'attraction de valeur équivalente.

**1311. — Proposition.** — L'idée est inédite et audacieuse. Elle se résume de la manière suivante : contre droit d'accession, droit d'accession !

**1312. — Intérêt.** — L'intérêt de la démarche est quadruple :

*Primo*, il s'agit d'assurer la sécurité juridique de la propriété du volume.

*Secundo*, il s'agit d'assurer l'unification du volume (principal) et de son contenu (accessoire).

*Tertio*, il en va de la protection constitutionnelle de la propriété du volume et de ses accessoires (son contenu)<sup>6</sup>. L'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 dispose à ce titre que « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité »

*Quarto*, il s'agit enfin de garantir la protection de la propriété du volume par la Convention Européenne des Droits de l'Homme<sup>7</sup>.

**1313. — In fine.** — En définitive, on propose de consacrer, pour la toute première fois en droit privé, un droit d'accession propre au volume immobilier.

---

<sup>6</sup> V. les notes n<sup>os</sup> 2 à 14 sous l'article 544 du Code civil (Code Dalloz).

<sup>7</sup> V. les notes n<sup>os</sup> 15 à 62 sous l'article 544 du Code civil (Code Dalloz).

*In fine*, il est à propos de présenter au juriste, tour à tour, le droit d'accession artificielle propre au volume (**Chapitre I**) et le droit d'accession naturelle propre au volume (**Chapitre II**).

Chapitre I : Vers un droit d'accession artificielle propre au volume

Chapitre II : Vers un droit d'accession naturelle propre au volume





## CHAPITRE I / VERS UN DROIT D'ACCESSION ARTIFICIELLE PROPRE AU VOLUME

SOMMAIRE : En droit positif. — Le Code civil. — L'étymologie du mot « accession ». — La règle de l'accession (définition). — Observation. — Fondement.

Existe-t-il un droit d'accession artificielle propre au volume ?

**1314. — En droit positif.** — *Nenni*. En droit privé, on ne retrouve ni dans les textes législatifs, ni en doctrine, ni en jurisprudence, la référence (explicite) à un droit d'accession artificielle propre au volume.

**1315. — Le Code civil.** — Néanmoins, si on lit en filigrane les articles du Titre II « De la propriété » du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil, il est permis de l'envisager.

Qu'est-ce que l'accession au juste ?

**1316. — L'étymologie du mot « accession » .** — L'étymologie du mot « accession » vient du latin *accessio* qui signifie *primo* « action de s'approcher », *secundo* « arrivée, accès de maladie », *tertio* « arrivée en plus, addition,

augmentation, accroissement », *quarto* « partie ajoutée, partie annexe, accessoire », *quinto* « [philos.] idée ajoutée, notion supplémentaire, complément », *sexto* « ce qu'on donne en plus de la chose due ou stipulée, supplément, surplus », et *septimo* « [droit] garantie accessoire »<sup>1</sup>.

Le latin *accessio* vient lui-même du latin *accēdo* qui signifie *primo* « aller vers, s'approcher », *secundo* « marcher sur, contre », *tertio* « aller vers qqn », *quarto* « aborder les affaires publiques, la carrière politique », *quinto* « venir en outre, par surcroît », *sexto* « s'ajouter à », *septimo* « [tours partic.] à cela s'ajoute le fait que ; il arrive en outre que, à cela s'ajoute que », et *octavo* « s'approcher de ; [fig.] aborder les mystères de la nature ; affronter un danger »<sup>2</sup>.

**1317. — La règle de l'accession (définition).** — L'article 546 du Code civil dispose que « la propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession »<sup>3</sup>. La définition est explicite. La règle de l'accession s'applique aux choses immobilières.

**1318. — Observation.** — Or, le volume est une chose immobilière. Il est un immeuble par nature<sup>4</sup>. En conclusion, l'article 546 du Code civil lui est applicable.

---

<sup>1</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *accessio*, p. 16.

<sup>2</sup> *Ibid.*, v° *accēdo*, p. 14.

<sup>3</sup> L'article 546 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>4</sup> V. en ce sens la COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1 – *Sur la division*, qui souligne que le « volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction ».

V. également l'article 527 de l'avant-projet de réforme du droit des biens qui dispose que « 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 » : ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

V. enfin la doctrine majoritaire : B. GRIMONPREZ, v° *Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTY-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par :*

**1319. — Fondement.** — *In fine*, même si la doctrine rechigne à reconnaître la portée normative de cette disposition législative<sup>5</sup>, l'idée d'un droit d'accession artificielle propre au volume trouve en droit privé son fondement dans l'article 546 du Code civil.

Il est à propos d'introduire au juriste ce qu'on entend par droit d'accession artificielle propre au volume (**Section 1**), avant d'en envisager le recours dans les faits (**Section 2**).

Section 1 : L'introduction au droit d'accession

Section 2 : Le recours au droit d'accession

## SECTION 1. L'INTRODUCTION AU DROIT D'ACCESSION

SOMMAIRE : En droit privé. — Fondement. — Définition. — En pratique. — Approche. — Proposition.

Qu'entend-on par droit d'accession artificielle ?

---

*Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANA, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n° 40, 2009, 1275, n° 30.

<sup>5</sup> « L'article 546 du Code civil est une annonce de plan dépourvue de réelle portée normative » : W. DROSS, *Art. 546 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d'accession*, JCI. Notarial Répertoire, 2018, n° 1.

**1320. — En droit privé.** — En droit privé, l'accession immobilière artificielle se réfère au droit d'accession par incorporation et au droit d'accession par production<sup>6</sup> propres au fonds de terre (sol).

**1321. — Fondement.** — Ces deux modes d'accession trouvent leur fondement dans le chapitre 1<sup>er</sup> « Du droit d'accession sur ce qui est produit par la chose », et dans le chapitre II « Du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose », du Titre II « De la propriété » du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**1322. — Définition.** — Selon la doctrine, l'accession immobilière artificielle se définit comme « un mode d'accession qui suppose le fait de l'homme »<sup>7</sup>. Elle ne résulte point du fait de la nature.

**1323. — En pratique.** — *De facto*, l'accession artificielle s'applique aux bâtis, constructions, plantations et autres ouvrages que vise l'article 553 du Code civil<sup>8</sup> et qui viennent s'unir et s'incorporer au sol (fonds de terre) par le fait de l'homme.

*Quid* dans le cas du volume ?

**1324. — Approche.** — L'approche est similaire. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie. Il s'agit d'être conforme à l'approche classique en droit privé, tout en l'adaptant à la nature singulière du volume (espace délimité).

**1325. — Proposition.** — L'idée est qu'à l'instar de l'accession artificielle propre au sol, l'accession artificielle propre au volume définit au même titre « un mode

---

<sup>6</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n<sup>os</sup> 55 à 101.

<sup>7</sup> *Ibid.*, n<sup>o</sup> 55.

<sup>8</sup> L'article 553 du Code civil dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

d'accession qui suppose le fait de l'homme ». *De lege ferenda*<sup>9</sup>, elle est applicable aux bâtis, constructions, plantations et autres ouvrages qui viennent s'unir et s'inclure dans l'enceinte du volume.

*In fine*, il est à propos de mettre en évidence les dispositions générales (§1) et l'intérêt (§2) d'un droit d'accession artificielle propre au volume en droit privé.

§1 : Les règles générales du droit d'accession

§2 : L'intérêt du droit d'accession

## §1. LES REGLES GENERALES DU DROIT D'ACCESSION

Le droit d'accession artificielle propre au volume se distingue des règles de l'accession traditionnelle que l'on rencontre en droit privé. Il a des contraintes et spécificités qui lui sont particulières. Il sied de souligner *primo* la nature de ce droit d'accession (A), avant d'en établir *secundo* le fondement (B).

A : La nature du droit d'accession

B : Le fondement du droit d'accession

### A. La nature du droit d'accession

Quelle est la nature de l'accession artificielle propre au volume ?

---

<sup>9</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

*In concreto*, il s'agit de préciser la qualification (I) et la définition (II) du droit d'accession artificielle propres au volume.

I : Qualification (accession par inclusion)

II : Définition (droit de propriété sur ce qui s'inclut artificiellement dans le volume)

## I. Qualification (accession par inclusion)

SOMMAIRE : Problématique. — Le législateur. — Position. — Approche. — Les mathématiques. — Position. — Proposition. — Nature. — Rejet. — *In fine*.

Quelle est la qualification de l'accession artificielle propre au volume ?

**1326. — Problématique.** — Est-on face à une *accession par incorporation* ou une *accession par production* ?

**1327. — Le législateur.** — En droit privé, ces deux règles de l'accession trouvent leur fondement dans le Titre II « De la propriété » du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil :

1° L'accession artificielle par production trouve son fondement dans le Chapitre 1<sup>er</sup> « Du droit d'accession sur ce qui est produit par la chose » du Code civil. Les règles qui lui sont applicables s'étendent de l'article 547 à l'article 550 dudit code.

2° L'accession artificielle par incorporation trouve son fondement dans le Chapitre II « Du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose » du Code civil. Les règles applicables en matière immobilière figurent dans la Section

1 « Du droit d'accession relativement aux choses immobilières » du Code civil, et s'étendent de l'article 552 à 564 dudit code.

*Quid* du volume ?

**1328. — Position.** — La recherche démontre qu'il n'est question ni d'accession par incorporation, ni d'accession par production.

**1329. — Approche.** — L'approche se veut pragmatique. Elle trouve un double fondement. Elle se fonde sur l'observation du volume dans les faits réels, et plus étonnamment, elle se fonde sur les mathématiques.

**1330. — Les mathématiques.** — La solution vient de la théorie mathématique de la relation binaire entre ensembles<sup>10</sup>. Elle permet *de facto* à un ensemble d'avoir tous ses éléments contenus dans un autre ensemble. On appelle ce phénomène « inclusion »<sup>11</sup>.

**1331. — Position.** — *Eurêka* ! La problématique est résolue.

**1332. — Proposition.** — Le droit d'accession propre au volume s'appelle « accession par inclusion » !

**1333. — Nature.** — Sa nature est double. Conformément à l'approche classique en droit privé, il peut s'agir d'une accession artificielle ou naturelle.

**1334. — Rejet.** — Par ailleurs, une analyse pragmatique des traits caractéristiques du volume dans l'espace permet de constater que, ni l'accession par incorporation, ni l'accession par production, ne lui est adaptée :

---

<sup>10</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *inclusion*, note sous *Mathématiques*.

<sup>11</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *inclusion*, B, 1, a).



1° L'accession par incorporation se réfère à l'union de deux choses matérielles l'une à l'autre. On est face à une union *matérialiste*. Or, le volume n'est point matière. *De facto*, il est un espace délimité en trois dimensions. Il n'est point matière. Il est le contenant de la matière.

2° L'accession par production a elle aussi une connotation fortement *matérialiste*. Sa référence à l'incorporel (fruits civils) ne répond point aux besoins du volume. *De facto*, le volume n'est point un droit. Il est une chose immobilière susceptible de faire l'objet de droit.

**1335.** — *In fine*. — En conclusion, on propose de consacrer, au côté des règles classiques de l'accession par incorporation et de l'accession par production, une règle de l'accession nouvelle qui n'a trait qu'au volume. Si rien n'y fait obstacle, on pourra alors retrouver en droit privé trois formes d'accession relativement aux choses immobilières :

- 1° L'accession par production
- 2° L'accession par incorporation
- 3° L'accession par inclusion

Pour conclure, l'accession artificielle propre au volume emporte la qualification d'accession par inclusion.

Après la qualification, *quid* de la définition du droit d'accession ?

## II. Définition (droit de propriété sur ce qui s'inclut artificiellement dans le volume)

SOMMAIRE : Qualification. — Distinction. — Fondement (article 546 du Code civil). — Démarche. — Approche. — Observation. — Définition.

Quelle est la définition de l'accession artificielle propre au volume ?

**1336. — Qualification.** — On a établi *ex supra* que le droit d'accession propre au volume s'appelle « accession par inclusion ».

**1337. — Distinction.** — *De lege ferenda*<sup>12</sup>, ce droit d'accession emportera une définition distincte selon que l'on est face à un droit d'accession artificielle ou naturelle.

*Quid* de l'accession artificielle ?

**1338. — Fondement (article 546 du Code civil).** — La réponse vient de l'article 546 du Code civil, qui dispose que « la propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession »<sup>13</sup>.

**1339. — Démarche.** — Cet article constitue le point de départ de la réflexion.

**1340. — Approche.** — L'approche se fonde sur un mode de raisonnement par analogie. Il s'agit d'appliquer et d'adapter la lettre de l'article 546 du Code civil au volume, en tenant compte de la singularité de sa nature (espace délimité).

**1341. — Observation.** — L'observation des faits révèle que le volume, chose immobilière par sa nature, est *de facto* un contenant auquel peut s'unir et dans lequel peut s'inclure de la matière (bâtis, constructions, plantations et autres ouvrages) par le fait de l'homme.

---

<sup>12</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

<sup>13</sup> L'article 546 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

**1342. — Définition.** — À ce titre, il est permis de définir l’accession artificielle propre au volume de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur tout ce qui s’y inclut accessoirement de manière artificielle.  
Ce droit s’appelle « droit d’accession par inclusion »<sup>14</sup>.*

Après la nature, *quid* du fondement du droit d’accession artificielle ?

### *B. Le fondement du droit d’accession*

Quel est le fondement de l’accession artificielle propre au volume ?

En droit privé, l’accession artificielle propre au volume trouve un triple fondement juridique. Il constitue *primo* un attribut de la propriété (articles 551 et 546 du Code civil) **(I)**, *secundo* un mode d’acquisition de la propriété (712 du Code civil) **(II)**, et *tertio* un mode de preuve de la propriété (article 546 du Code civil) **(III)**.

- I : Un attribut de la propriété (articles 546 et 551 du Code civil)
- II : Un mode d’acquisition de la propriété (712 du Code civil)
- III : Un mode de preuve de la propriété (article 546 du Code civil)

#### I. Un attribut de la propriété (articles 546 et 551 du Code civil)

---

<sup>14</sup> Il s’agit d’une transposition directe et d’une adaptation de l’article 546 du Code civil au volume.

SOMMAIRE : En doctrine. — L'article 546 du Code civil. — L'article 551 du Code civil. — Principe. — Approche. — Position. — Proposition. — *In fine*.

L'accession artificielle est-elle un attribut de la propriété du volume ?

**1343. — En doctrine.** — L'idée selon laquelle l'accession artificielle constitue un attribut de la propriété trouve son fondement dans le Code civil. Or, selon la doctrine, le Code civil hésite sur le fondement correspondant<sup>15</sup>. À son sens, les articles 546 et 551 du Code civil constituent, de manière concurrente, le fondement du droit d'accession<sup>16</sup>. Tous deux font de la règle de l'accession artificielle un attribut du droit de propriété de l'immeuble<sup>17</sup>. D'ailleurs, les deux textes ont en commun d'être des annonces de plan<sup>18</sup>.

**1344. — L'article 546 du Code civil.** — L'article 546 du Code civil dispose que « la propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession »<sup>19</sup>. La règle se situe dans l'introduction du Titre II « De la propriété » du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**1345. — L'article 551 du Code civil.** — L'article 551 du Code civil dispose que « tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies. »<sup>20</sup> La règle ouvre le Chapitre II « Du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose », Titre II « De la propriété »,

---

<sup>15</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 28.

<sup>16</sup> *Ibid.*, p. 2, n° 3.

<sup>17</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 28.

<sup>18</sup> *Ibid.*, n° 28. ♦ « Intérêt résiduel de l'article 546 du Code civil » : W. DROSS, *Art. 546 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d'accession*, JCI. Notarial Répertoire, 2018, n° 2.

<sup>19</sup> L'article 546 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>20</sup> L'article 551 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**1346. — Principe.** — *De lege lata*<sup>21</sup>, les articles 546 et 551 du Code civil ne posent qu'un principe. On est face à une présomption simple.

*Quid* du volume ?

**1347. — Approche.** — L'approche est similaire. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie. Il s'agit d'être conforme aux dispositions du Code civil et à l'approche de la doctrine en droit privé.

**1348. — Position.** — À ce titre, on peut considérer que les articles 546 et 551 du Code civil constituent tous deux le fondement de l'accession artificielle propre au volume, et en font concurremment un attribut de la propriété du volume.

**1349. — Proposition.** — En transposant les articles 546 et 551 du Code civil au volume, on découvre alors les règles suivantes :

1° *La propriété du volume, chose immobilière par nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit, et sur ce qui s'y unit et s'y inclut accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »*<sup>22</sup>.

2° *Tout ce qui s'unit et s'inclut dans le volume appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies*<sup>23</sup>.

**1350. — In fine.** — En définitive, on retiendra que les articles 546 et 551 du Code civil font du droit d'accession artificielle un attribut de la propriété du volume.

---

<sup>21</sup> Le latin *de lege lata* signifie « ainsi qu'en dispose la loi ».

<sup>22</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

<sup>23</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 551 du Code civil au volume.

Après un attribut de la propriété, *quid* d'un mode d'acquisition de la propriété ?

## II. Un mode d'acquisition de la propriété (article 712 du Code civil)

SOMMAIRE : En doctrine. — L'article 712 du Code civil. — Approche. — Position. — Problématique. — L'acquisition de la propriété du volume (non). — L'acquisition de la propriété du contenu du volume (oui). — Proposition. — Remarque. — *In fine*.

L'accession artificielle propre au volume constitue-t-elle un mode d'acquisition de la propriété ?

**1351. — En doctrine.** — Selon la doctrine, l'article 712 du Code civil constitue en droit privé le fondement qui fait de l'accession immobilière artificielle un mode d'acquisition de la propriété<sup>24</sup>. On est face à un mode non conventionnel d'acquisition de la propriété<sup>25</sup>. Il permet au propriétaire d'acquérir « un droit de propriété nouveau sur un objet distinct. »<sup>26</sup>

**1352. — L'article 712 du Code civil.** — L'article 712 du Code civil dispose que « la propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription. »<sup>27</sup> Il est le deuxième article qui ouvre le Livre III « Des différentes manières dont on acquiert la propriété » du Code civil.

---

<sup>24</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 28. ♦ F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n°s 1 et 4.

<sup>25</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 4.

<sup>26</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 28. ♦ W. DROSS, *Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2017, n° 2.

<sup>27</sup> L'article 772 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803. Avant lui, l'article 711 du Code civil dispose que « La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. »

*Quid* du volume ?

**1353. — Approche.** — L'approche est similaire. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie. Il s'agit d'être conforme aux dispositions du Code civil et à l'approche de la doctrine en droit privé.

**1354. — Position.** — À ce titre, on peut considérer que l'article 712 du Code civil fait de l'accession artificielle propre au volume un mode d'acquisition de la propriété.

**1355. — Problématique.** — Or, de quelle propriété est-il question ?

**1356. — L'acquisition de la propriété du volume (non).** — Il n'est point question de l'acquisition de la propriété du volume lui-même. L'article 711 du Code civil dispose à ce titre que « La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. »<sup>28</sup> L'article 712 suivant rajoute que « la propriété s'acquiert aussi par accession ou par incorporation, et par prescription. »<sup>29</sup>

**1357. — L'acquisition de la propriété du contenu du volume (oui).** — Il est question de l'acquisition de la propriété de tout ce qui vient s'unir et s'inclure artificiellement dans le volume par le fait de l'homme. *De lege ferenda*, on est face à l'acquisition de la propriété du contenu (accessoire) du volume.

**1358. — Proposition.** — En transposant l'article 712 du Code civil au volume, on peut alors découvrir la règle suivante :

*La propriété du contenu du volume s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription*<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup> L'article 711 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>29</sup> L'article 712 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>30</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 712 du Code civil au volume.

**1359. — Remarque.** — En théorie, la propriété du contenu du volume peut également s'acquérir par incorporation. Toutefois, il n'est point question d'une incorporation au volume lui-même. Il est question d'un phénomène d'incorporation qui s'effectue dans l'intérieur du volume, et qui a lieu entre le contenu matériel du volume et une chose tierce qui vient s'y adjoindre. Pour illustration, il peut s'agir de l'incorporation d'un meuble à un immeuble par nature (bâtiments, etc.) qui se situe dans l'intérieur du volume.

**1360. — *In fine.*** — En définitive, on retiendra que l'article 712 du Code civil fait du droit d'accession artificielle un mode d'acquisition de la propriété du contenu du volume.

Après un mode d'acquisition de la propriété, *quid* d'un mode de preuve de la propriété ?

### III. Un mode de preuve de la propriété (article 546 du Code civil)

SOMMAIRE : En doctrine. — Fondement. — Approche. — Position. — Problématique. — La preuve de la propriété du volume (non). — La preuve de la propriété du contenu du volume (oui). — Critique. — Contre-critique. — Proposition. — *In fine.*

L'accession artificielle propre au volume constitue-t-elle un mode de preuve de la propriété ?



**1361. — En doctrine.** — Selon la doctrine, l’accession immobilière artificielle a une double fonction. En premier lieu, elle a une fonction acquisitive. En second lieu, elle a plus modestement une fonction probatoire<sup>31</sup>.

**1362. — Fondement.** — Cette fonction probatoire se fonde sur l’article 546 du Code civil<sup>32</sup>

*Quid* du volume ?

**1363. — Approche.** — L’approche est similaire. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie. Il s’agit d’être conforme aux dispositions du Code civil et à l’approche de la doctrine en droit privé.

**1364. — Position.** — À ce titre, on peut considérer que l’article 546 du Code civil fait de l’accession artificielle propre au volume un mode de preuve de la propriété.

**1365. — Problématique.** — Or, de quelle propriété est-il question ?

**1366. — La preuve de la propriété du volume (non.** — Il n’est point question de la preuve de la propriété immobilière du volume lui-même (la chose principale). La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 20 juillet 1988, considère à ce titre que « Les modes de preuve de la propriété immobilière sont libres. »<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 9. ♦ « Fonction probatoire de l’accession » : W. DROSS, *Art. 546 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d’accession*, JCI. Notarial Répertoire, 2018, n° 9.

<sup>32</sup> L’article 546 du Code civil dispose que « La propriété d’une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu’elle produit, et sur ce qui s’y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s’appelle « droit d’accession. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>33</sup> V. la note n° 92 de la *Jurisprudence* sous l’article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 20 juillet 1988, n° 87-10.998 P : *Defrénois 1989. 359, obs. Souleau ; RTD civ. 1989, obs. Zenati.*

**1367. — La preuve de la propriété du contenu du volume (oui).** — Il est question de la preuve de la propriété du contenu (accessoire) du volume. Selon la doctrine, l'article 546 du Code civil fait de l'accession immobilière artificielle un mode de preuve de l'étendue de la propriété<sup>34</sup>.

**1368. — Critique.** — Or, la doctrine n'est point unanime sur la fonction probatoire de l'accession artificielle. Selon une partie de la doctrine, le fait d'attribuer à l'article 546 du Code civil une fonction probatoire témoigne d'une confusion avec la règle latine *accessorium sequitur principale*<sup>35</sup>. Certes, il ne fait aucun doute que le droit d'accession suppose *de facto* un rapport d'accessoire à principal (l'accessoire suit le sort du principal). Cependant, selon ce courant de pensée, la présomption simple de propriété ne découlerait point de la règle de l'accession elle-même, mais de l'adage latin *accessorium sequitur principale*<sup>36</sup>.

**1369. — Contre-critique.** — Pourtant, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 27 avril 2017, utilise de manière explicite les termes de « caractère simple de la présomption de propriété par accession »<sup>37</sup>. Elle considère que « l'article 546 instaure, en faveur de celui qui l'invoque, une présomption de propriété par accession qui peut être renversée par la preuve contraire »<sup>38</sup>.

**1370. — Proposition.** — On s'alignera donc sur le courant de pensée selon lequel l'article 546 du Code civil fait de l'accession immobilière artificielle un mode de preuve de l'étendue de la propriété de l'immeuble<sup>39</sup>.

---

<sup>34</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 9.

<sup>35</sup> W. DROSS, *Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2017, n° 2.

<sup>36</sup> W. DROSS, *Art. 546 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d'accession*, JCI. Notarial Répertoire, 2012, n° 10.

<sup>37</sup> V. la note n° 1 de la *Jurisprudence* sous l'article 546 du Code civil (Code Dalloz).

<sup>38</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 27 avril 2017, n° 16-10.753 P : *D. 2017. 1789, obs. Reboul-Maupin ; Ibid., Chron. C. cass. 2321, note Méano ; RDC 2017. 516, note Danos ; Gaz. Pal. 2017. 2975, note Guiguet-Schiélé.*

<sup>39</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 9.

**1371.** — *In fine.* — En définitive, on retiendra que l'article 546 du Code civil fait du droit d'accession artificielle un mode de preuve de la propriété de tout ce qui vient s'unir et s'inclure accessoirement dans le volume par le fait de l'homme. On est face à une présomption simple de propriété. Dans ce cas, l'accession artificielle a une fonction probatoire.

Après les règles générales du droit d'accession, *quid* de son intérêt ?

## §2. L'INTERET DU DROIT D'ACCESSION

Quel est l'intérêt d'une accession artificielle propre au volume ?

En droit privé, la reconnaissance d'un droit d'accession artificielle propre au volume présente un intérêt certain. Il est utile et nécessaire. L'intérêt est double. Il vient d'une part concrétiser la division de l'immeuble (fonds de terre) qui donne naissance au volume (**A**), et d'autre part assurer l'unification de l'immeuble nouvellement créé (volume) (**B**).

A : La division de l'immeuble

B : L'unification de l'immeuble

### *A. La division de l'immeuble*

En droit privé, la reconnaissance d'un droit d'accession artificielle propre au volume vient (de manière subtile et implicite) concrétiser et accentuer la division de l'immeuble (fonds de terre) qui lui donne naissance (I). Il importera de souligner la nature de cette division foncière (II).

I : La division du fonds de terre

II : La nature de la division

## I. La division du fonds de terre

SOMMAIRE : Position. — Une division de l'espace dans l'espace. — Le principe de libre disposition. — Une présomption simple de propriété — Difficulté. — Démarche. — Une propriété exclusive *erga omnes*. — *In fine*.

La reconnaissance d'une accession artificielle propre au volume permettrait-elle d'accentuer la division de l'immeuble qui lui donne naissance ?

**1372. — Position.** — La réponse est positive.

**1373. — Une division de l'espace dans l'espace.** — L'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. »<sup>40</sup> Il définit l'objet de la propriété<sup>41</sup>, qui servira d'assiette foncière à la division en volumes. *De facto*, cette assiette se constitue du sol et de l'espace qui l'accompagne (dessus et dessous). C'est précisément cet espace, et non le sol, qui fait l'objet de la division qui donne naissance au volume.

---

<sup>40</sup> L'article 552 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>41</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 4.

**1374. — Le principe de libre disposition.** — Conformément à l'article 544 du Code civil<sup>42</sup>, le propriétaire du fonds de terre a la libre disposition de son bien. Il a donc le droit de procéder à la division de l'espace du dessus et du dessous de son fonds de terre. *De lege lata*<sup>43</sup>, il peut le morceler, le diviser en volumes (biens autonomes, distincts et à part entière).

**1375. — Une présomption simple de propriété.** — D'ailleurs, l'article 553 du Code civil<sup>44</sup> sert de fondement à la division de l'espace (par contrat ou par prescription)<sup>45</sup>.

**1376. — Difficulté.** — Or, la division de l'espace en volumes est, encore aujourd'hui, une opération que le juriste peut qualifier d'insaisissable. La difficulté tient *de facto* au fait qu'elle est une opération imperceptible à l'œil nu. En pratique, ce caractère insaisissable et imperceptible peut s'avérer être un frein pour les futurs acquéreurs de volumes. Ceux-ci peuvent craindre, ou croire, au caractère éphémère ou illusoire de l'opération de division.

**1377. — Démarche.** — L'idée de consacrer un droit d'accession artificielle propre au volume a pour dessein de rassurer ces futurs acquéreurs. Il s'agit de définir, de protéger, l'étendue et la consistance de la propriété du volume, en octroyant au propriétaire le bénéfice d'un droit d'accession artificielle qui soit propre à son bien. Il s'agit de lui certifier qu'il aura la propriété du volume (contenant) et de ses accessoires (contenu).

---

<sup>42</sup> L'article 544 du Code civil dispose que « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>43</sup> Le latin *de lege lata* signifie « ainsi qu'en dispose la loi ».

<sup>44</sup> L'article 553 du Code civil dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>45</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 4.

**1378. — Une propriété exclusive *erga omnes*.** — En outre, la reconnaissance d'un droit d'accession artificielle propre au volume permettra d'exclure (de manière claire, simple et efficace) les tiers de la propriété du contenu du volume. Ces tiers étant le propriétaire du sol, les propriétaires des volumes voisins, et toute personne *lambda* (physique ou morale). En définitive, il s'agira de prévenir d'éventuels conflits de propriétés.

**1379. — *In fine*.** — Au final, la démarche se résume de la manière suivante : *sans division, point d'accession par inclusion !*

Après la division du fonds de terre, *quid* de la nature de la division ?

## II. La nature de la division

SOMMAIRE : Caractère perpétuel. — Effet. — Analogie.

Quelle est la nature de la division foncière qui donne naissance au volume ?

**1380. — Caractère perpétuel.** — La division du fonds de terre, qui donne lieu à la création du volume et au bénéfice d'un droit d'accession artificielle, a un caractère perpétuel. Conformément à la recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008<sup>46</sup>, on est face à une division primaire de la propriété.

---

<sup>46</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.2.

**1381. — Effet.** — La division est créatrice de propriétés autonomes<sup>47</sup>, distinctes<sup>48</sup> et à part entière que l'on appelle « volumes ». La règle de l'accession artificielle est un attribut de chacune de ces propriétés.

**1382. — Analogie.** — *In fine*, chaque propriétaire de volume est assuré d'avoir une assiette foncière divisée et exclusive, au même titre que le propriétaire d'une nouvelle parcelle de terre.

Après la division de l'immeuble, *quid* de l'unification de l'immeuble ?

### *B. L'unification de l'immeuble*

L'accession artificielle permet-elle d'assurer l'unification du volume ?

La réponse est positive<sup>49</sup>. Ici, l'immeuble désigne le volume. *De lege ferenda*<sup>50</sup>, la reconnaissance d'une accession artificielle propre au volume participera et veillera à l'unification de la propriété du volume (principal) et de son contenu (accessoire) (I). L'intérêt de cette unification est certain en droit privé (II).

I : L'unification du volume

---

<sup>47</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>48</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 1.

<sup>49</sup> « [...] l'objet du droit de propriété immobilier doit être unifié » : W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 52.

<sup>50</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

## II : L'intérêt de l'unification

### I. L'unification du volume

SOMMAIRE : Le législateur. — L'article 552 du Code civil. — L'article 553 du Code civil. — Recommandation. — L'article 551 du Code civil. — *In fine*.

L'accession artificielle permet-elle d'assurer l'unification du volume ?

**1383. — Le législateur.** — De manière générale, la règle de l'accession a pour fonction d'assurer l'unité de l'immeuble. C'est une volonté du législateur de 1804 qui transparaît au travers des articles 551 à 553 du Code civil.

**1384. — L'article 552 du Code civil.** — Selon la doctrine, l'article 552 du Code civil réserve au propriétaire le droit de jouir de toute l'étendue de son bien immobilier<sup>51</sup>. Conformément à ce courant de pensée, le propriétaire d'un volume peut légitimement prétendre à la même protection législative. En théorie, il suffit de transposer et d'adapter l'article 552 du Code civil au volume pour découvrir la règle qui permettra au propriétaire d'assurer l'unification de son volume (contenant et contenu) :

*La propriété du volume emporte la propriété de son contenu.*

*Le propriétaire peut y faire toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre « Des servitudes ou services fonciers ».*

*Il peut y faire toutes les fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultants des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police<sup>52</sup>.*

---

<sup>51</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 52.

<sup>52</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 552 du Code civil au volume.



**1385. — L'article 553 du Code civil.** — L'article 553 du Code civil pose le principe selon lequel les constructions, plantations et ouvrages sont faits par le propriétaire à ses frais et lui appartiennent<sup>53</sup>. Ce texte législatif est lui aussi transposable au volume, et participe à l'unification de sa propriété :

*Toutes constructions, plantations et ouvrages dans l'intérieur du volume sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé*<sup>54</sup>.

**1386. — Recommandation.** — La seconde moitié de l'article 553 du Code civil<sup>55</sup> est à écarter. Pour cause, la complexité de la division en volumes recommande la prudence. La mesure est double. *Primo*, il s'agit d'assurer une unification pérenne du volume. *Secundo*, il s'agit d'éviter un retour à la propriété féodale.

**1387. — L'article 551 du Code civil.** — L'article 551 du Code civil réserve, par le jeu de l'accession, au propriétaire de la chose principale la propriété des choses accessoires qui s'y unissent et s'y incorporent, et ce, même si d'aventure celles-ci auraient été édifiées par un tiers<sup>56</sup>. Ce texte législatif est applicable au volume :

*Tout ce qui s'unit et s'inclut dans le volume appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies*<sup>57</sup>.

---

<sup>53</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 52.

<sup>54</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 553 du Code civil au volume.

<sup>55</sup> L'article 553 du Code civil dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>56</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 52.

<sup>57</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 551 du Code civil au volume.

**1388.** — *In fine.* — En définitive, on retiendra que la reconnaissance d'une accession artificielle propre au volume permettra d'assurer, de protéger et de veiller à l'unification du volume (contenant) et de ses accessoires (contenu).

Après l'unification du volume, *quid* de l'intérêt de l'unification ?

## II. L'intérêt de l'unification

SOMMAIRE : En doctrine. — Approche. — Intérêt. — La prévention des conflits. — Le législateur. — Le règlement des conflits. — *In fine.*

Quel est l'intérêt de veiller à l'unification du volume ?

**1389.** — **En doctrine.** — Selon la doctrine, l'unification de l'immeuble par la règle de l'accession présente un double intérêt :

1° La prévention des conflits<sup>58</sup>

2° Le règlement des conflits<sup>59</sup>

*Quid* du volume ?

**1390.** — **Approche.** — L'approche est similaire. Il s'agit d'être conforme au courant de pensée doctrinale en droit privé.

---

<sup>58</sup> « L'accession, évitement d'un conflit de propriétés » : W. DROSS, *Le mécanisme de l'accession. Éléments pour une théorie de la revendication en valeur*, Thèse Nancy II, 2000, pp. 175 et s. ♦ W. DROSS, Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – *Acquisition de la propriété par union ou incorporation.* – *Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n<sup>os</sup> 11 et s.

<sup>59</sup> « L'accession, règlement d'un conflit de propriétés » : W. DROSS, *Le mécanisme de l'accession. Éléments pour une théorie de la revendication en valeur*, op. cit., pp. 217 et s. ♦ W. DROSS, op. cit., n<sup>os</sup> 26 et s.

**1391. — Intérêt.** — L'intérêt est *ergo* double.

**1392. — La prévention des conflits.** — *Primo*, la reconnaissance d'une accession artificielle propre au volume permettra de prévenir les conflits de propriétés. Elle assurera au propriétaire du volume la maîtrise complète et exclusive de son bien (contenant et contenu).

**1393. — Le législateur.** — Au demeurant, au travers des articles 551 à 553 du Code civil, le législateur de 1804 réserve au propriétaire du volume « un pouvoir sans partage sur l'immeuble »<sup>60</sup>. L'article 551 du Code civil garantit l'exclusivité de la maîtrise du propriétaire sur son immeuble (volume). Les articles 552 et 553 du Code civil préviennent l'immixtion et les prétentions de tous tiers sur l'immeuble (volume).

**1394. — Le règlement des conflits.** — *Secundo*, la reconnaissance d'une accession artificielle propre au volume présente l'intérêt de permettre le règlement d'éventuels conflits entre le propriétaire du volume et le tiers-propriétaire de la chose qui vient s'y unir et s'y inclure. En application de la règle latine *accessorium sequitur principale*, le droit d'accession artificielle attribuera au propriétaire du volume la propriété de l'intégralité de son bien (contenant et contenu) et ce, dans le respect des conditions propres à la règle de l'accession (indemnisation du tiers de bonne foi, etc.).

**1395. — In fine.** — En définitive, on retiendra que la reconnaissance d'une accession artificielle propre au volume permettra de prévenir et de régler les conflits de propriétés qui y ont trait.

Après l'introduction au droit d'accession, *quid* du recours au droit d'accession ?

---

<sup>60</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 10.

## SECTION 2. LE RECOURS AU DROIT D'ACCESSION

L'accession artificielle propre au volume requiert, pour sa mise en œuvre, des conditions précises qu'il convient de mettre en exergue (§1). Par la suite, il sera à propos de déterminer la portée de ce droit d'accession artificielle (§2).

§1 : Les conditions requises pour la mise en œuvre du droit d'accession

§2 : La portée du droit d'accession

### §1. LES CONDITIONS REQUISES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT D'ACCESSION

Quelles sont les conditions de la mise en œuvre du droit d'accession artificielle propre au volume ?

L'accession artificielle propre au volume requiert, pour sa mise en œuvre, la réunion de conditions de fait (A) et de droit (B).

A : La condition de fait

B : Les conditions de droit

#### *A. La condition de fait*

### *Quid* de la condition de fait ?

L'accession artificielle propre au volume requiert, pour sa mise en œuvre, l'inclusion par le fait de l'homme (II) de constructions, plantations et autres ouvrages (I) dans l'intérieur du volume.

I : Les constructions, plantations et autres ouvrages

II : Le critère de l'inclusion dans le volume

## I. Les constructions, plantations et autres ouvrages

SOMMAIRE : En droit privé. — Fondement. — En pratique. — Approche. — Proposition. — En pratique. — Les simples réparations ou améliorations (non). — En jurisprudence. — Les empiètements (non). — En jurisprudence. — La mitoyenneté (non). — En jurisprudence.

### Qu'entend-on par constructions, plantations et autres ouvrages ?

**1396. — En droit privé.** — Selon la doctrine, l'accession immobilière artificielle suppose l'union et l'incorporation de constructions, plantations et ouvrages à une chose immobilière<sup>61</sup>. On n'est point face au fait de la nature. On est face fait de l'homme.

**1397. — Fondement.** — Les constructions, plantations et autres ouvrages se réfèrent à ceux que visent les articles 552 à 555 dans la Section 1 « Du droit d'accession relativement aux choses immobilières », Chapitre II « Du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose », Titre II « De la propriété », du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

---

<sup>61</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 55.

**1398. — En pratique.** — Pour illustration, il peut *de facto* s’agir des bâtiments, des maisonnettes, d’une remise, des arbres en tout genre, entre autres.

*Quid* en ce qui concerne le volume ?

**1399. — Approche.** — L’approche est similaire. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie. Il s’agit d’être conforme à l’approche classique en droit privé.

**1400. — Proposition.** — *De lege ferenda*<sup>62</sup>, l’accession artificielle propre au volume est applicable aux constructions, plantations et autres ouvrages qui viennent s’inclure dans l’intérieur du volume par le fait de l’homme.

**1401. — En pratique.** — *De facto*, il est question des immeubles par nature<sup>63</sup>, et des immeubles par destination<sup>64</sup>, qui viennent artificiellement s’inclure dans le volume par le fait de l’homme.

*Quid* des simples réparations ou améliorations ?

**1402. — Les simples réparations ou améliorations (non).** — Conformément à l’approche classique en droit privé, il n’est question que de constructions nouvelles. Les simples réparations ou améliorations apportées aux constructions préexistantes dans le volume sont à exclure.

**1403. — En jurisprudence.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 5 juin 1973, considère à ce titre que « les dispositions de l’article 555 ne concerne que des constructions nouvelles et sont

---

<sup>62</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu’on aurait voulu que la loi dispose ».

<sup>63</sup> La règle s’inspire des cas d’espèces qui ont trait au droit d’accession artificielle classique que l’on retrouve en droit privé. V° F. COHET, *op. cit.*, n° 60. ♦ W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 42.

<sup>64</sup> La règle s’inspire des cas d’espèces qui ont trait au droit d’accession artificielle classique que l’on retrouve en droit privé. V° W. DROSS, *op. cit.*, n° 42.

étrangères au cas où les travaux exécutés, s'appliquant à des ouvrages préexistants avec lesquels ils sont identifiés, ne présentent que le caractère de réparations ou de simples améliorations. »<sup>65</sup>

*Quid de l'empiètement ?*

**1404. — Les empiètements (non).** — Conformément à l'approche classique en droit privé, les cas d'empiètements dans le volume sont également à exclure.

**1405. — En jurisprudence.** — La jurisprudence est constante. La Troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 19 décembre 1983, considère à juste titre que « l'article 555 ne trouve pas application lorsqu'un constructeur étend une construction au-delà de son héritage et empiète ainsi que la parcelle voisine. »<sup>66</sup>

*Quid de la mitoyenneté ?*

**1406. — La mitoyenneté (non).** — Là aussi, conformément à l'approche classique en droit privé, les cas de mitoyenneté au volume sont également à exclure.

**1407. — En jurisprudence.** — La Troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 8 mars 1972, estime que « les dispositions de l'art. 555 sont étrangères aux rapports nés entre voisins de la mitoyenneté, laquelle est soumise au régime qui lui est propre. »<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> V. la note n° 1 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 1973 : *Bull. civ. III*, n° 405. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 18 juin 1970 : *D. 1970. 561, note A. B.* ; *JCP 1972. II. 17165, note Thuillier*.

<sup>66</sup> V. la note n° 2 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 1983 : *Bull. civ. III*, n° 269. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 18 juin 1970 : *D. 1970. 561, note A. B.* ; *JCP 1972. II. 17165, note Thuillier*.

<sup>67</sup> V. la note n° 3 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 8 mars 1972 : *Bull. civ. III*, n° 169.

Après les constructions, plantations et autres ouvrages, *quid* du critère de l'inclusion dans le volume ?

## II. Le critère de l'inclusion dans le volume

SOMMAIRE : L'étymologie du mot « inclusion ». — Définition (sens général). — Remarque. — La nature du volume. — Trait caractéristique. — Démarche. — Approche. — L'obligation d'une inclusion. — Exclusion. — L'axiome. — Nature. — *In fine*.

Qu'entend-on par inclusion ?

**1408. — L'étymologie du mot « inclusion ».** — L'étymologie du mot « inclusion » vient du latin *inclūsio* qui signifie « emprisonnement »<sup>68</sup>. Lui-même vient du latin *inclūdo* qui signifie *primo* « enfermer, renfermer qqqn, qch dans qqch », *secundo* « enchâsser, incruster », et *tertio* « fermer, boucher »<sup>69</sup>.

**1409. — Définition (sens général) .** — Dans le langage courant, le mot « inclusion » définit à la fois « [l']action d'inclure quelque chose dans un tout, un ensemble »<sup>70</sup>, et le « résultat de l'action »<sup>71</sup>. Il se réfère à la « propriété que possède un ensemble d'avoir tous ses éléments contenus dans un autre ensemble. »<sup>72</sup> En outre, il est question d'un « corps solide, liquide ou gazeux d'une nature différente de l'ensemble dans lequel il se trouve renfermé. »<sup>73</sup>

---

<sup>68</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *inclūsio*, p. 796.

<sup>69</sup> *Ibid.*, v° *inclūdo*, p. 796.

<sup>70</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *inclusion*.

<sup>71</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *inclusion*, A.

<sup>72</sup> *Ibid.*, v° *inclusion*, B, 1, a).

<sup>73</sup> *Ibid.*, v° *inclusion*, B, 2, c).



**1410. — Remarque.** — La notion *d'inclusion* appartient à la famille des *unions*. Toutefois, elle n'est *stricto sensu* applicable qu'aux contenants et contenus. Elle est une notion restrictive. En somme, l'inclusion est un attribut des contenants.

*Quid* du volume ?

**1411. — La nature du volume.** — Par sa nature, le volume est un espace<sup>74</sup>. Plus exactement, un espace délimité en trois dimensions (longueur, largeur et hauteur).

**1412. — Trait caractéristique.** — À ce titre, il ne fait aucun doute que le volume constitue *de facto* un contenant<sup>75</sup>. Pour preuve, il a vocation à recevoir et contenir de la matière. Le volume est le principal. La matière, son accessoire.

**1413. — Démarche.** — L'idée est de tirer profit de ce trait caractéristique du volume.

**1414. — Approche.** — L'approche se veut pragmatique. Elle se fonde sur l'observation du volume dans les faits réels.

**1415. — L'obligation d'une inclusion.** — *De lege ferenda*<sup>76</sup>, l'accession artificielle propre au volume requiert, pour sa mise en œuvre, la constatation d'un phénomène d'inclusion. À ce titre, elle n'est applicable qu'aux constructions, plantations et autres ouvrages qui sont *stricto sensu* inclus dans l'intérieur des limites altimétriques et planimétriques du volume.

---

<sup>74</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>75</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

<sup>76</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

**1416. — Exclusion.** — Toutes constructions, plantations et autres ouvrages qui ne se situent point dans l'enceinte du volume sont donc à exclure du champ d'application de la règle de l'accession artificielle propre au volume.

**1417. — L'axiome.** — Pour faire court, à *chaque volume son contenu !*

**1418. — Nature.** — Par ailleurs, on remarquera que l'on n'est point face à une union matérielle (union de deux choses matérielles l'une à l'autre). On est face à une union *sui generis*. Son originalité tient au fait qu'elle est une union qui parvient à concilier deux opposés : *la matérialité* (constructions, plantations et ouvrages) et *l'immatérialité* (volume). *Ipsa facto*, on assiste à l'union de choses physiques au sens classique du terme (*physique de la matière*) à une chose géophysique (*physique de l'espace*).

**1419. — In fine.** — D'ailleurs, c'est par ce trait de caractère que la notion d'inclusion se différencie de la notion d'incorporation.

Après la condition de fait, *quid* des conditions de droit ?

## *B. Les conditions de droit*

*Quid* des conditions de droit ?

L'accession artificielle propre au volume requiert, pour sa mise en œuvre, une double condition juridique. Elle nécessite *primo* un rapport d'accessoire à principal<sup>77</sup> (I), et *secundo* une dualité de propriétaires (II).

---

<sup>77</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 39.

I : Le rapport d'accessoire à principal

II : La dualité de propriétaires

## I. Le rapport d'accessoire à principal

SOMMAIRE : En droit romain. — En droit privé. — Illustration. — L'étymologie du mot « principal ». — Définition (sens général). — L'étymologie du mot « accessoire ». — Définition (sens général). — Le législateur. — En doctrine. — Problématique. — Critères. — Le critère de valeur. — Le critère du survivant. — Le volume. — Position. — *In fine*.

Qu'entend-on par un rapport d'accessoire à principal ?

**1420. — En droit romain.** — La maxime latine *accessorium sequitur principale*, (l'accessoire suit le principal) est un héritage du droit romain.

**1421. — En droit privé.** — En droit positif, elle transparaît en filigrane des dispositions législatives du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil. La référence est implicite.

**1422. — Illustration.** — C'est l'exemple de l'article 551 du Code civil, qui dispose que « Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies »<sup>78</sup>.

Qu'entend-on par principal ?

**1423. — L'étymologie du mot « principal ».** — L'étymologie du mot « principal » vient du latin *prīncipālis* qui signifie *primo* « originaire, primitif, naturel », *secundo*

---

<sup>78</sup> L'article 551 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

« principal, fondamental, capital, supérieur », *tertio* « qui a trait au prince, à l'empereur, impérial », *quarto* « qui appartient aux *principes* dans la légion », et *quinto* « relatif au quartier général dans le camp »<sup>79</sup>.

Le latin *princĭpālis* vient lui-même du latin *princeps* qui signifie *primo* « qui occupe la première place ; le premier », *secundo* « le plus important, la tête », *tertio* « qui est en tête, qui guide, dirige, conseille, etc. », *quarto* « [sens particuliers] le prince du sénat », et *quinto* [milit.] soldats de première ligne au temps de la phalange, puis, dans la disposition en manipules, en seconde ligne après les *hastati* et devant les *triarii* »<sup>80</sup>.

**1424. — Définition (sens général).** — Dans le langage courant, le mot « principal » définit ce qui est « Essentiel, le plus important parmi plusieurs choses ou plusieurs personnes. »<sup>81</sup>

Qu'entend-on par accessoire ?

**1425. — L'étymologie du mot « accessoire ».** — L'étymologie du mot « accessoire » vient du latin *accessio* qui signifie « action de s'approcher », « arrivée, accès d'une maladie », « arrivée en plus, addition, augmentation, accroissement », « partie ajoutée, partie annexe, accessoire », « idée ajoutée, notion supplémentaire, complément », « ce qu'on donne en plus de la chose due ou stipulée, supplément, surplus », ou « garantie accessoire »<sup>82</sup>.

Le latin *accessio* vient lui-même du latin *accēdo* qui signifie au sens propre « aller vers, s'approcher de », « marcher sur, contre », « aller vers [quelqu'un] = le fréquenter », « aborder les affaires publiques, la carrière politique, se rapprocher de la

---

<sup>79</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v<sup>o</sup> *princĭpālis*, p. 1238.

<sup>80</sup> *Ibid.*, v<sup>o</sup> *princeps*, p. 1238.

<sup>81</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v<sup>o</sup> *principal*, I. ♦ LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v<sup>o</sup> *principal*.

<sup>82</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], *op. cit.*, v<sup>o</sup> *accessio*, p. 16.

mort, se rapprocher des dieux, en venir à un crime » ; et au sens figuré « venir en outre, par surcroît », « s'ajouter à », « s'approcher de », ou « aborder les mystères de la nature »<sup>83</sup>.

**1426. — Définition (sens général).** — Dans le langage courant, le mot « accessoire » définit ce « qui s'oppose à la chose principale dans une étroite dépendance »<sup>84</sup>. Il se réfère à « Ce qui n'est pas l'essentiel ; chose secondaire »<sup>85</sup>.

**1427. — Le législateur.** — Par tradition, le sol constitue pour le juriste la chose immobilière principale par excellence<sup>86</sup>. Les constructions, plantations, autres ouvrages sont perçus comme ses accessoires<sup>87</sup>.

**1428. — En doctrine.** — Selon la doctrine, la raison est ancienne : « Ne nous vient-elle pas, à travers le monde antique, du culte initial de la *Terre*, mère et nourricière des hommes, principe de la vie, en attendant d'en être le tombeau ? »<sup>88</sup>.

*Quid* du volume ?

**1429. — Problématique.** — Existe-t-il un critère qui permet d'identifier la chose principale et la chose accessoire ?

**1430. — Critères.** — On retrouve en doctrine un double critère de distinction :

---

<sup>83</sup> *Ibid.*, v° *accēdo*, p. 14.

<sup>84</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° *accessoire*, A.

<sup>85</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° *accessoire*.

<sup>86</sup> W. DROSS, *Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2017, n° 30. ♦ V. la note n° 2 sous l'article 552 du Code civil (Code Dalloz). ♦ « La présomption résultant de l'article 552 ne saurait s'appliquer, en renversant cette règle, au propriétaire du dessus qui n'est pas, par principe, présumé propriétaire du sol » : Req. 24 juin 1941 : *DA 1941. 293*.

<sup>87</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 45.

<sup>88</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. II.

1° Le critère de valeur

2° Le critère du survivant

**1431. — Le critère de valeur.** — Selon la doctrine, le critère de valeur fut dès l'origine l'indice privilégié par les juristes pour identifier la chose principale, et justifier par la même occasion la place privilégiée du sol<sup>89</sup>. *De facto*, la chose principale désigne le bien le plus précieux. Or, avec l'évolution des connaissances et des technologies, le critère économique de valeur s'est progressivement essoufflé avec le temps. La conscience comptable sait désormais que le coût du bâti peut surpasser celui du sol<sup>90</sup>.

**1432. — Le critère du survivant.** — Par la suite, la doctrine eut recours au critère du survivant. La chose principale désigne le bien qui survit à l'autre. Pour exemple, le sol ne périt point. Il survit aux constructions, plantations et ouvrages (périssables, destructibles, etc.). Il durera aussi longtemps que le globe terrestre lui-même. C'est la raison pour laquelle il est considéré comme la chose principale.

**1433. — Le volume.** — Or, si l'on se fonde sur les critères de valeur et du survivant, le volume est la chose principale. La raison est double :

1° Le volume est une chose de valeur. Les espaces constructibles se font de plus en plus rares dans les villes et cités, et deviennent donc de plus en plus chers.

2° Le volume ne périt point. Il est un espace par sa nature<sup>91</sup>. Il est une chose immuable. Il survit aux constructions, plantations et autres ouvrages qui s'y trouvent. Pour faire court, il survit à la matière.

---

<sup>89</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 45. ♦ J. BRISSE SAINT-MACARY, *De l'accession artificielle immobilière*, Thèse Bordeaux, 1929, p. 22, n° 37.

<sup>90</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.* II.

<sup>91</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.* ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

**1434. — Position.** — Le volume est la chose principale. La matière qu'il contient (constructions, plantations et autres ouvrages), son accessoire.

**1435. — In fine.** — *Accessorium sequitur principale*, l'accessoire suit le principal. Les constructions, plantations et autres ouvrages suivent le sort du volume. *Ipsa facto*, il existe bien un rapport d'accessoire à principal entre le volume et la matière qui s'y trouve.

Après le rapport d'accessoire à principal, *quid* de la dualité de propriétaires ?

## II. La dualité de propriétaires

SOMMAIRE : En doctrine. — Analyse. — Un propriétaire unique (non). — Motif. — Approche. — L'obligation d'une dualité de propriétaires. — Exclusion. — Cas d'espèce (oui). — Cas d'espèce (non).

Qu'entend-on par dualité de propriétaires ?

**1436. — En doctrine.** — Selon la doctrine, la règle de l'accession artificielle a une double vocation. *Primo*, elle sert à prévenir les conflits de propriétés<sup>92</sup>. *Secundo*, elle sert à régler les conflits de propriétés<sup>93</sup>.

---

<sup>92</sup> « L'accession, évitement d'un conflit de propriétés » : W. DROSS, *Le mécanisme de l'accession. Éléments pour une théorie de la revendication en valeur*, Thèse Nancy II, 2000, pp. 175 et s. ♦ W. DROSS, Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – *Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n<sup>os</sup> 11 et s.

<sup>93</sup> « L'accession, règlement d'un conflit de propriétés » : W. DROSS, *Le mécanisme de l'accession. Éléments pour une théorie de la revendication en valeur*, op. cit., pp. 217 et s. ♦ W. DROSS, op. cit., n<sup>os</sup> 26 et s.

**1437. — Analyse.** — *De lege lata*, sa mise en application suppose que les deux choses réunies l'une à l'autre appartiennent à deux propriétaires distincts, ou à de multiples propriétaires distincts (cas de l'indivision d'une des deux choses, etc.).

**1438. — Un propriétaire unique (non).** — Selon la doctrine, l'accession immobilière artificielle n'a point lieu à s'appliquer lorsque les deux choses réunies l'une à l'autre appartiennent à un propriétaire unique<sup>94</sup>.

**1439. — Motif.** — Il en va du principe de cohérence.

*Quid* du volume ?

**1440. — Approche.** — L'approche est similaire. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie. Il s'agit d'être conforme à l'approche classique en droit privé.

**1441. — L'obligation d'une dualité de propriétaires.** — *De lege ferenda*<sup>95</sup>, l'accession artificielle propre au volume requiert, pour sa mise en œuvre, que le volume (principal) et les constructions, plantations et ouvrages qui viennent s'y unir et s'y inclure (accessoires) appartiennent à des propriétaires distincts.

**1442. — Exclusion.** — Pour faire court, ceux-ci ne doivent point appartenir à un propriétaire unique.

**1443. — Cas d'espèce (oui).** — Pour illustration, l'accession artificielle propre au volume est applicable entre le propriétaire du volume et le possesseur des travaux qui ont été faits à l'intérieur de ce volume<sup>96</sup>.

---

<sup>94</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 46.

<sup>95</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

<sup>96</sup> V. l'analogie avec la note n° 4 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 30 novembre 1988 : *Bull. civ. III*, n° 172 ; *D. 1990. Somm. 85, obs. A. Robert* ; *RTD civ. 1989. 772, obs. Zenati*.



**1444. — Cas d'espèce (non).** — Toutefois, l'application du droit d'accession artificielle est exclue dans les rapports entre copropriétaires ou coïndivisaires<sup>97</sup>, ou dans les rapports entre usufruitier et nu-propiétaire<sup>98</sup>. Enfin, le bénéficiaire d'une attribution préférentielle, qui est à la fois constructeur et propriétaire du volume, ne peut s'en prévaloir<sup>99</sup>.

Après les conditions requises pour la mise en œuvre du droit d'accession, *quid* de sa portée ?

## §2. LA PORTEE DU DROIT D'ACCESSION

Quelle est la portée de l'accession artificielle propre au volume ?

Elle est double. Le propriétaire du volume a le choix entre, soit l'acquisition de la propriété du contenu (accessoire) du volume (**A**), soit la renonciation à l'acquisition de la propriété du contenu (accessoire) du volume (**B**).

A : L'acquisition de la propriété

B : La renonciation à la propriété

---

<sup>97</sup> V. en ce sens la note n° 8 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 28 février 1969 : *JCP 1970. II. 16220, note Béchade.* ; 22 février 1984 : *Gaz. Pal. 1984. 2. Pan. 190, obs. Piedelièvre.*

<sup>98</sup> V. en ce sens la note n° 9 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Req. 4 novembre 1885 : *DP 1886. 1. 361, rapport Alméras-Latour.*

<sup>99</sup> V. l'analogie avec la note n° 10 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 1<sup>e</sup>, 8 novembre 2005, n° 03-13. 890 P : *RJPF 2006-1/34, obs. Casey ; LPA 3 mai 2006, note Chamoulaud-Trapiers.*

## A. *L'acquisition de la propriété*

L'accession artificielle propre au volume donne-t-il droit de propriété ?

Conformément à l'approche classique en droit privé, l'accession artificielle propre au volume permet au propriétaire du volume d'acquérir la propriété de ce qui vient s'y unir et s'y inclure artificiellement par le fait de l'homme. Par principe, l'accession est immédiate (I). Elle a un caractère automatique. Néanmoins, de manière exceptionnelle, l'accession peut être différée (II).

I : L'accession immédiate

II : L'accession différée

### I. L'accession immédiate

SOMMAIRE : En doctrine. — Un caractère automatique. — Fondement. — En jurisprudence. — Approche. — Le principe. — En pratique. — Un caractère systématique (non).

Qu'entend-on par accession immédiate ?

**1445. — En doctrine.** — L'accession immédiate est celle qui opère de plein droit.

**1446. — Un caractère automatique.** — La doctrine en atteste. En droit privé, la règle de l'accession a un caractère automatique<sup>100</sup>. Elle se produit dès le moment de l'union de l'accessoire à la chose principale<sup>101</sup>.

---

<sup>100</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 47.

<sup>101</sup> F. TERRE et Ph. SIMLER, *Les biens*, Précis Dalloz, 9e éd., 2014, n° 31 et n° 265.

**1447. — Fondement.** — Les articles 554 et 555 du Code civil en attestent. L'acquisition des constructions, plantations et ouvrages est immédiate, qu'ils aient été édifiés avec les matériaux d'autrui par le propriétaire<sup>102</sup>, ou qu'ils aient été édifiés par et avec les matériaux d'autrui<sup>103</sup>.

**1448. — En jurisprudence.** — Selon la jurisprudence, l'acquisition de la propriété ne nécessite aucune action du propriétaire de la chose principale. La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 27 mars 2002, considère que « Sauf convention contraire, l'accession opère de plein droit et l'acquisition de la propriété des constructions n'est pas soumise à l'action du propriétaire du sol ou à celle du créancier poursuivant. »<sup>104</sup>

*Quid* dans le cas du volume ?

**1449. — Approche.** — L'approche est similaire. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie. Il s'agit d'être conforme à l'approche classique en droit privé.

**1450. — Le principe.** — *De lege ferenda*<sup>105</sup>, l'accession artificielle propre au volume opère de plein droit. Elle a un caractère automatique. Par principe, on est face à une accession immédiate.

**1451. — En pratique.** — *Ipsa facto*, l'acquisition de la propriété des constructions, plantations et autres ouvrages par le propriétaire du volume s'effectue au moment même de leur l'inclusion dans l'intérieur du volume.

---

<sup>102</sup> V. l'article 554 du Code civil qui a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>103</sup> V. l'article 555 du Code civil qui a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>104</sup> V. la note n° 17 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2002, n° 000-18.201 P : *JCP 2003. I. 111, n° 20, obs. Storck ; Ibid., 117, n° 2, obs. Périnet-Marquet ; RDI 2002. 384, obs. Bruschi ; Rev. Loyers 2002. 329, obs. J. Rémy.*

<sup>105</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

**1452. — Un caractère systématique (non).** — La doctrine rappelle que, même si elle en a l’air, l’accession immobilière artificielle n’est point systématique<sup>106</sup>. Elle n’est qu’une solution possible au désaccord et au conflit de propriétés. Pour preuve, en matière mobilière, la séparation<sup>107</sup>, l’indivision<sup>108</sup> et la restitution<sup>109</sup> sont des alternatives à la règle de l’accession. En outre, en matière immobilière, la démolition<sup>110</sup> est une option offerte au propriétaire de la chose principale, dans le respect de la loi en vigueur. Enfin, l’accession n’a pas vocation à jouer en cas de simple empiètement. La remise en état se fonde alors sur l’article 545 du Code civil, qui dispose que « 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 »<sup>111</sup>.

Après l’accession immédiate, *quid* de l’accession différée ?

## II. L’accession différée

SOMMAIRE : En doctrine. — En jurisprudence. — L’exemple du bail. — En jurisprudence. — Approche. — Une accession différée (oui). — En pratique.

Qu’entend-on par accession différée ?

---

<sup>106</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 47.

<sup>107</sup> V. les articles 568 et 573, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil. Ils ont été créés par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>108</sup> V. les articles 572 et 573, alinéa 2, du Code civil. Le premier a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804, et modifié par la loi 60-464 1960-05-17 art. 1 JORF 18 mai 1960. Le second a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>109</sup> V. les articles 576 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804 et modifié par la loi 60-464 1960-05-17 art. 1 JORF 18 mai 1960.

<sup>110</sup> V. l’article 555 du Code civil qui a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>111</sup> L’article 545 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

**1453. — En doctrine.** — Selon la doctrine, l'accession immobilière artificielle opère de plein droit, sauf convention contraire<sup>112</sup>.

**1454. — En jurisprudence.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 27 mars 2002, confirme que « Sauf convention contraire, l'accession opère de plein droit et l'acquisition de la propriété des constructions n'est pas soumise à l'action du propriétaire du sol ou à celle du créancier poursuivant. »<sup>113</sup>

*Quid en pratique ?*

**1455. — L'exemple du bail.** — Pour illustration, l'acquisition de la propriété par le propriétaire de la chose principale peut être repoussée à l'expiration d'un bail<sup>114</sup>.

**1456. — En jurisprudence.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 15 avril 2015, considère que « le bail renouvelé étant un nouveau bail, les constructions édifiées avant le renouvellement du bail deviennent la propriété du bailleur lors de ce renouvellement. »<sup>115</sup>

En outre, la juridiction suprême, dans un arrêt de principe en date du 19 mars 2008, estime que « la résiliation amiable du bail avant le terme initialement prévu

---

<sup>112</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 51.

<sup>113</sup> V. la note n° 17 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2002, n° 000-18.201 P : *JCP 2003. I. 111, n° 20, obs. Storck*. ♦ *Ibid.*, 117, n° 2, *obs. Périnet-Marquet*. ♦ *RDI 2002. 384, obs. Bruschi*. ♦ *Rev. Loyers 2002. 329, obs. J. Rémy*.

<sup>114</sup> V. la note n° 18 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : « Si, en l'absence d'accord des parties, le sort des constructions élevées par le preneur est réglé à l'expiration du bail par l'art. 555, al. 1<sup>er</sup> et 2, le preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il a édifiées sur le terrain du bailleur. » ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 1964 : *GAJC, 12<sup>e</sup> éd., n° 72 ; JCP 1965. II. 14213, note Esmein ; RTD civ. 1965. 373, obs. Bredin*. ♦ Civ. 2<sup>e</sup>, 23 novembre 1966 : *Bull. civ. II, n° 916*. ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 23 octobre 1990, n° 88-20-296 P. ♦ V. aussi la note 2 sous l'article 1349 nouveau du Code civil.

<sup>115</sup> V. la note n° 19 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 15 avril 2015, n° 13-26.101 : *Rev. Loyers juill. 2015, obs. Peignot*.

entraîne l'accession au bailleur des aménagements réalisés par les preneurs successifs. »<sup>116</sup>

Enfin, elle considère que « le preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il a régulièrement édifiées sur le terrain loué ; la résiliation anticipée du bail du fait de l'expropriation ne le prive pas de son droit à indemnité pour ces constructions. »<sup>117</sup>

*Quid* dans le cas du volume ?

**1457. — Approche.** — L'approche est similaire. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie. Il s'agit d'être conforme à l'approche classique en droit privé.

**1458. — Une accession différée (oui).** — *De lege ferenda*, l'accession artificielle propre au volume opère de plein droit, sauf convention contraire.

*Quid* en pratique ?

**1459. — En pratique.** — *In concreto*, l'acquisition de la propriété des constructions, plantations et autres ouvrages qui se trouvent dans le volume, par le propriétaire du volume, opérera de plein droit et ne sera point soumise à l'action du propriétaire du volume ou à celle du créancier poursuivant, sauf convention contraire. Pour illustration, à titre exceptionnel, l'acquisition de la propriété pourra être repoussée à l'expiration d'un bail.

Après l'acquisition de la propriété, *quid* de la renonciation à la propriété ?

---

<sup>116</sup> V. la note n° 20 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 19 mars 2008, n° 07-10. 679 P. ♦ *JCP N 2008. 1328, n° 4, obs. Périnet-Marquet.*

<sup>117</sup> V. la note n° 21 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 5 janvier 2012, n° 10-26.965 P : *D. 2012.217 ; RDI 2012.271, obs. Bergel ; JCP 2012, n° 465, §3, obs. Périnet-Marquet.*

## *B. La renonciation à la propriété*

Le propriétaire du volume peut-il renoncer à l'acquisition de la propriété ?

Conformément à l'approche classique en droit privé, le propriétaire du volume peut effectivement renoncer à l'acquisition de la propriété des constructions, plantations et autres ouvrages qui viennent s'inclure artificiellement dans le volume par le fait de l'homme. Cette faculté de renonciation se fonde sur l'article 555 du Code civil<sup>118</sup>. *De lege ferenda*<sup>119</sup>, lorsqu'un tiers édifie des constructions, plantations ou autres ouvrages dans un volume avec des matériaux lui appartenant, le propriétaire de ce volume aura le choix soit d'en conserver la propriété, soit d'y renoncer en obligeant le tiers à les enlever. Le tiers évincé, s'il est de mauvaise foi, sera alors contraint à la démolition (I). Le tiers de bonne foi quant à lui y échappera, et le propriétaire du volume devra lui verser une indemnisation (II).

I : La démolition

II : L'indemnisation

### I. La démolition

SOMMAIRE : En droit privé. — En doctrine. — Intérêt. — Le critère de la mauvaise foi. — En jurisprudence. — Approche. — Position.

Qu'entend-on par démolition ?

---

<sup>118</sup> L'article 555 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>119</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

**1460. — En droit privé.** — Selon une partie de la doctrine, la démolition s'entend comme une « cessation de l'illicite »<sup>120</sup>. Au sens de ce courant de pensée, même si l'idée est tentante, la démolition n'est point conçue comme « une réparation en nature découlant de l'engagement de la responsabilité civile du constructeur »<sup>121</sup>.

**1461. — En doctrine.** — Or, la doctrine est partagée. Le fondement de la démolition n'est point une question tranchée :

1° *La responsabilité du tiers.* Selon une partie de la doctrine, on est face à la responsabilité du tiers constructeur<sup>122</sup>. Le fait qu'il ait construit sur l'immeuble d'autrui constitue une faute, qui engage sa responsabilité, sur le fondement de l'article 1240 du Code civil qui dispose que « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »<sup>123</sup>

2° *La cessation de l'illicite.* Selon une autre partie de la doctrine, l'analyse *ex supra* est critiquable<sup>124</sup>. À son sens, la démolition ne se fonde point sur la responsabilité du tiers, mais sur la « cessation de l'illicite »<sup>125</sup>. *De facto*, l'édification des constructions, plantations et autres ouvrages, sur l'immeuble d'autrui, crée une situation illicite à laquelle la démolition permet de mettre fin.

---

<sup>120</sup> W. DROSS, *Art. 554 et 555 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d'accession sur ce qui s'unit ou s'incorpore aux choses immobilières. - Constructions, plantations et ouvrages*, JCI. Civil Code, 2017, n° 9.

<sup>121</sup> W. DROSS, *Art. 554 et 555 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d'accession sur ce qui s'unit ou s'incorpore aux choses immobilières. - Constructions, plantations et ouvrages*, JCI. Civil Code, 2017, n° 9.

<sup>122</sup> W. DROSS, *Art. 554 et 555 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d'accession sur ce qui s'unit ou s'incorpore aux choses immobilières. - Constructions, plantations et ouvrages*, JCI. Civil Code, 2017, n° 9.

<sup>123</sup> L'article 1240 du Code civil a été modifié par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 – art. 2.

<sup>124</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 9.

<sup>125</sup> Sur la distinction entre responsabilité et cessation de l'illicite : M.-E. ROUJOU DE BOUBÉE, *Essai sur la notion de réparation*, LGDJ, 1974, n° 209. ♦ W. DROSS, *op. cit.*, n° 9.



*In concreto*, il s'agit de mettre un terme à l'appropriation illicite de la chose d'autrui.

**1462. — Intérêt.** — En droit privé, la détermination du fondement de la démolition n'est point purement théorique. Dans le cas de la responsabilité du tiers, le propriétaire de la chose principale doit apporter la preuve d'un préjudice, contrairement au cas de la cessation de l'illicite<sup>126</sup>.

**1463. — Le critère de la mauvaise foi.** — Par ailleurs, pour pouvoir exiger la démolition, il est nécessaire en droit privé que le tiers constructeur ait été de mauvaise foi<sup>127</sup>.

Qu'entend-on par mauvaise foi ?

**1464. — En jurisprudence.** — Selon la troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 1<sup>er</sup> mars 1995, « Est de mauvaise foi, au sens de l'art. 555, celui qui construit sciemment sur un terrain qui ne lui appartient pas. »<sup>128</sup> Le tiers de mauvaise foi est donc celui qui a sciemment construit sur la chose d'autrui.

*Quid* dans le cas du volume ?

**1465. — Approche.** — L'approche est similaire. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie. Il s'agit d'être conforme à l'approche classique en droit privé (droit positif), qu'il s'agisse de s'aligner sur l'idée de la cessation de l'illicite ou de la responsabilité du tiers.

---

<sup>126</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 9. ♦ CA Orléans, ch. civ. 1<sup>re</sup> sect. 24 février 1993 : *JurisData* n° 1993-040110.

<sup>127</sup> V. les notes n°s 33 à 38 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz).

<sup>128</sup> V. la note n° 33 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 15 janvier 1971 : *Bull. civ. III*, n° 40. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 1995, n° 93-14.418 P : *D. 1996. Somm. 57, obs. A. Robert ; Defrénois 1995. 1120, obs. Atias ; RTD civ. 1996. 363, obs. Hauser ; Ibid., 658, obs. Zenati.*

**1466. — Position.** — *De lege ferenda*<sup>129</sup>, conformément à l'esprit de l'article 555 du Code civil<sup>130</sup>, le propriétaire d'un volume peut parfaitement se prévaloir de l'option offerte par le législateur de 1804 au propriétaire du fonds de terre. Par transposition, on devine la règle suivante :

*Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du volume a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.*

*Si le propriétaire du volume exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du volume.*

*Si le propriétaire du volume préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le volume a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.*

*Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire du volume ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent<sup>131</sup>.*

Après la démolition, *quid* de l'indemnisation ?

---

<sup>129</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

<sup>130</sup> L'article 555 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>131</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 555 du Code civil au volume.

## II. L'indemnisation

SOMMAIRE : En droit privé. — Le législateur. — Le critère de la bonne foi. — En jurisprudence. — Le cas du titre putatif (oui). — Le cas de l'autorisation du propriétaire (oui). — Approche. — Position. — En pratique. — Une obligation d'indemnisation. — Le juge. — La date d'évaluation de l'indemnité. — *In fine*.

Qu'entend-on par indemnisation ?

**1467. — En droit privé.** — En droit privé, l'indemnisation se réfère à la compensation d'un dommage subi par le versement d'une somme d'argent.

**1468. — Le législateur.** — Conformément à l'article 555 du Code civil<sup>132</sup>, le tiers qui a édifié des constructions, plantations ou autres ouvrages sur un immeuble appartenant à autrui peut prétendre à une indemnisation suivant les règles établies par le législateur de 1804, à savoir la bonne foi.

**1469. — Le critère de la bonne foi.** — Au sens du 4<sup>e</sup> alinéa de l'article 555, le tiers de bonne foi, qui a été évincé, ne peut être contraint à la suppression des constructions, plantations ou autres ouvrages qu'il a édifiés<sup>133</sup>.

Qu'entend-on par la bonne foi ?

**1470. — En jurisprudence.** — Au sens de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 17 novembre 1971, « le terme de

---

<sup>132</sup> L'article 555 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>133</sup> L'article 555, alinéa 4, du Code civil dispose que « Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent. » Il a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

bonne foi employé par l'al. 4 de l'art. 555 s'entend par référence à l'art. 550, et ne vise que celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. »<sup>134</sup>.

**1471. — Le cas du titre putatif (oui).** — La première chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 10 avril 1967, considère qu'est de bonne foi le tiers qui a cru à l'existence d'un titre<sup>135</sup>.

**1472. — Le cas de l'autorisation du propriétaire (oui).** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 3 octobre 1990, a « jugé qu'est de bonne foi le preneur qui a édifié des constructions avec l'autorisation du bailleur. »<sup>136</sup> Par ailleurs, la juridiction suprême estime que l'autorisation de demander un permis de construire peut constituer un titre putatif et prouver la bonne foi du tiers constructeur<sup>137</sup>.

*Quid* dans le cas du volume ?

---

<sup>134</sup> V. la note n° 28 sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 17 novembre 1971 : *Bull. civ. III*, n° 565. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 8 décembre 1971 : *Ibid.*, III, n° 619. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 8 juillet 1987 : *D. 1987. IR 193*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 30 novembre 1988 : *Bull. civ. III*, n° 172 ; *RTD civ. 1989. 772, obs. Zenati*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 29 mars 2000, n° 98-15.734 P : *D. 2000. IR 143* ; *JCP 2000. I. 265, n° 3, obs. Périnet-Marquet* ; *RDI 2000. 317, obs. Bruschi* ; *AJDI 2001. 273, obs. Talon*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2000, n° 98-18.857 P : *D. 2000. IR 252* ; *JCP 2001. II. 10537, note Chalas* ; *Ibid.*, I. 305, n° 2, *obs. Périnet-Marquet* ; *JCP N 2001. 1587, note Lasserre-Kiesow* ; *RDI 2000. 530, obs. Bruschi*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 14 novembre 2002 : *Loyers et copr. 2003, n° 28, obs. Vial-Pedroletti*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 15 juin 2010 : *RTD civ. 2010. 590, obs. T. Revet*.

<sup>135</sup> V. la note n° 29 de la *Jurisprudence* sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : « Pour interdire au propriétaire du terrain d'exiger du constructeur la suppression des ouvrages, il suffit que ce dernier ait cru à l'existence d'un titre ». ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 10 avril 1967 : *Bull. civ. I*, n° 118.

<sup>136</sup> V. la note n° 30 de l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 3 octobre 1990, n° 88-18.415 P.

<sup>137</sup> V. la note n° 30 de l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : « L'autorisation de demander un permis de construire donnée par le propriétaire d'un terrain à une personne désirant l'acquérir peut constituer un titre putatif pour le bénéficiaire qui a cru, de bonne foi, avoir un titre l'autorisant à bâtir en qualité de propriétaire avant même que l'acte de vente soit signé. » ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 3 mai 1983 : *Bull. civ. III*, n° 102 ; *RTD civ. 1984. 333, obs. Giverdon*.

**1473. — Approche.** — L'approche est similaire. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie. Il s'agit d'être conforme à l'approche classique en droit privé.

**1474. — Position.** — *De lege ferenda*<sup>138</sup>, conformément à l'esprit de l'article 555 du Code civil<sup>139</sup>, le tiers de bonne foi, qui a édifié des constructions, plantations ou autres ouvrages dans l'enceinte d'un volume appartenant à autrui, ne peut être contraint à la suppression desdits constructions, plantations ou autres ouvrages qu'il a édifiés, et peut prétendre à une indemnisation.

**1475. — En pratique.** — *De facto*, ce tiers de bonne foi désigne celui qui a possédé le volume comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices, le tiers qui a cru à l'existence d'un titre (titre putatif), le tiers qui a agi avec l'autorisation du propriétaire du volume, entre autres.

**1476. — Une obligation d'indemnisation.** — Par ailleurs, conformément à l'article 555 du Code civil<sup>140</sup>, le propriétaire du volume qui décide de conserver les constructions, plantations et ouvrages qui s'y trouvent devra, dans tous les cas, une indemnité compensatrice au tiers évincé, sans distinction de la bonne ou la mauvaise foi de ce dernier<sup>141</sup>.

---

<sup>138</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

<sup>139</sup> L'article 555 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>140</sup> L'article 555 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>141</sup> V. la situation analogue sous la note n° 41 de l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : « Les al. 3 et 4 de l'art. 555 réservent dans tous les cas au propriétaire du sol qui conserve les constructions et plantations, pour le calcul de l'indemnité compensatrice due au tiers qui les a faites, la même option, sans distinction suivant la bonne ou la mauvaise foi de ce dernier. » ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 23 avril 1974 (3<sup>e</sup> moyen) : *JCP 1975. II. 18170, note Thuillier*.

**1477. — Le juge.** — Par ailleurs, selon la Cour de cassation, le juge ne peut intervenir à la place du revendiquant absent et choisir le mode de calcul de l'indemnité<sup>142</sup>.

**1478. — La date d'évaluation de l'indemnité.** — En pratique, le montant de l'indemnité est évalué le jour où il doit effectivement être versé. Le calcul ne se fait ni au moment du transfert de propriété des constructions, plantations et ouvrages, ni au moment où le propriétaire décide de les conserver<sup>143</sup>.

**1479. — In fine.** — Pour conclure, on retiendra que le tiers de bonne foi ne peut être condamnée à verser une indemnité au propriétaire du volume<sup>144</sup>, et encore moins être contraint à verser une indemnité pour moins-value d'encombrement<sup>145</sup>.

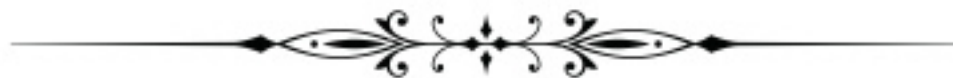
---

<sup>142</sup> V. la note n° 42 de la *Jurisprudence* sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : « Le juge ne peut se substituer au revendiquant qui n'a pas comparu pour choisir le mode de calcul de l'indemnité le plus équitable. » ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 24 octobre 1990, n° 89-12.280 P : *D. 1991. Somm. 307, obs. A. Robert*.

<sup>143</sup> V. la note n° 44 de l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : « La date d'évaluation de l'indemnité n'est ni celle du transfert de la propriété des constructions au maître du sol, ni celle où celui-ci manifeste son intention de les conserver, mais celle où il doit effectivement verser l'indemnité légale. » ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1970 : *Bull. civ. III, n° 202 ; R. 1969-1970, p. 35. Comp.* ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 22 février 2006, n° 04-19.852 P : *D. 2006. IR 676 ; JCP 2006. I. 178, n° 2, obs. Périnet-Marquet ; AJDI 2006. 487, obs. Prigent ; RDI 2006. 208, obs. Bergel*.

<sup>144</sup> V. la situation analogue sous la note n° 31 de l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : « Le constructeur de bonne foi, qui fait les fruits siens, ne peut être condamné à payer une indemnité d'occupation au propriétaire. » ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 19 janvier 1983 : *Gaz. Pal. 1983. I. Pan. 153, obs. Piedelièvre*.

<sup>145</sup> V. la note n° 32 de l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : « Lorsque le constructeur est de bonne foi, l'art. 555 ne prévoit de remboursement qu'à la charge du propriétaire du fonds, et interdit de mettre à la charge du constructeur une indemnité pour moins-value d'encombrement. » ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 12 octobre 2011, n° 10-18.175 P : *D. 2012. 2128, obs. Mallet-Bricout et Reboul-Maupin ; AJDI 2012. 297, obs. Le Rudulier ; RDI 2012. 89, obs. Bergel ; JCP 2011, n° 1298, § 3, obs. Périnet-Marquet*.



## CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER

SOMMAIRE : L'accession par inclusion. — Définition. — L'accession immobilière artificielle. — Le critère de l'inclusion. — Intérêt. — *In fine*.

**1480. — L'accession par inclusion.** — La recherche révèle que le droit d'accession est un attribut de la propriété du volume.

**1481. — Définition.** — L'article 546 du Code civil permet de définir la règle de l'accession propre au volume de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit, et sur ce qui s'y unit et inclut accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>146</sup>.*

**1482. — L'accession immobilière artificielle.** — *De lege ferenda*<sup>147</sup>, conformément à l'approche classique en droit privé, l'accession artificielle propre au volume

---

<sup>146</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume. Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>147</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

procède du fait de l'homme, et non du fait de la nature. Elle donne au propriétaire du volume un droit de propriété sur les constructions, plantations et autres ouvrages qui viennent s'y unir et s'y inclure artificiellement par le fait de l'homme.

**1483. — Le critère de l'inclusion.** — Le critère est celui de *l'inclusion*.

**1484. — Intérêt.** — En droit privé, la reconnaissance d'une accession artificielle propre au volume présente un quadruple intérêt :

1° Elle constitue un mode d'acquisition de la propriété du contenu du volume.

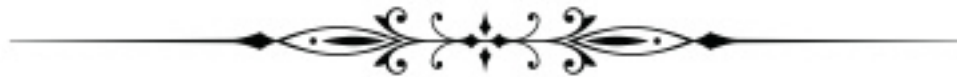
2° Elle constitue un mode de preuve de la propriété du contenu du volume.

3° Elle permet d'assurer la sécurité juridique de la propriété du volume.

4° Elle veille à l'unification du volume (contenant et contenu).

**1485. — *In fine*.** — *In fine*, on retiendra que par principe l'accession artificielle propre au volume opère de plein droit. L'accession est immédiate, sauf convention contraire (accession différée). En définitive, elle n'est point systématique.

Après un droit d'accession artificielle propre au volume, *quid* d'un droit d'accession naturelle propre au volume ?







## CHAPITRE II / VERS UN DROIT D'ACCESSION NATURELLE PROPRE AU VOLUME

SOMMAIRE : En droit privé. — Fondement. — Démarche. — Approche. — Définition. — Le principe. — Remarque. — Problématique. — Le Code civil. — En doctrine. — Proposition. — Approche. — Intérêt.

Existe-t-il un droit d'accession naturelle propre au volume ?

**1486. — En droit privé.** — *Nenni*. On ne retrouve ni dans les textes législatifs, ni en doctrine, ni en jurisprudence la référence (explicite) à une accession naturelle propre au volume immobilier. Cependant, une analyse des textes du Titre II « De la propriété » du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil permet de l'envisager.

**1487. — Fondement.** — L'article 546 du Code civil dispose que « La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> L'article 546 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

**1488. — Démarche.** — Or, le volume est une chose immobilière. Il est un immeuble par nature<sup>2</sup>. Si l'on se fonde sur l'article 546 *ex supra*, il est permis d'envisager l'existence d'une accession naturelle propre au volume.

**1489. — Approche.** — L'approche se veut déductive. Il s'agit de prendre fondement sur la lettre même de l'article 546 du Code civil<sup>3</sup>.

**1490. — Définition.** — *De lege ferenda*<sup>4</sup>, conformément à l'article 546 du Code civil, on peut définir l'accession naturelle propre au volume de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit, et sur ce qui s'y unit et s'y inclut accessoirement de manière naturellement.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>5</sup>.*

---

<sup>2</sup> V. la COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIÉTÉ, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1 – *Sur la division*, qui souligne que le « volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction ».

V. également l'article 527 de l'avant-projet de réforme du droit des biens qui dispose que « 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 » : ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

V. enfin la doctrine majoritaire : B. GRIMONPREZ, v° *Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANA, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n° 40, 2009, 1275, n° 30.

<sup>3</sup> En parallèle, v. le courant de pensée d'une partie de la doctrine selon lequel la qualification d'accession ne convient point à l'accession naturelle : W. DROSS, *Art. 556 à 564 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Accession naturelle au profit d'un immeuble*, JCI. Civil Code, 2018, nos 3 et s.

<sup>4</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

<sup>5</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

**1491. — Le principe.** — Par principe, l’accession immobilière naturelle permet au propriétaire de la chose principale d’acquérir la propriété de la chose accessoire qui vient s’y unir et s’y incorporer par le fait de la nature.

**1492. — Remarque.** — Or, si l’on analyse la lettre de l’article 546 du Code civil, on se rend compte que le législateur de 1804 n’est point explicite quant à la nature du « droit » acquis par la règle de l’accession naturelle.

**1493. — Problématique.** — S’agit-il exclusivement du « droit de propriété » ou peut-il s’agir d’un autre droit ?

**1494. — Le Code civil.** — Le Code civil suggère un « droit de propriété » :

1° L’article 551 du Code civil dispose que « Tout ce qui s’unit et s’incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies »<sup>6</sup>.

2° L’article 712 du Code civil dispose que « la propriété s’acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription »<sup>7</sup>.

**1495. — En doctrine.** — La doctrine considère, au même titre, que l’accession naturelle est un mode d’acquisition de la propriété<sup>8</sup>.

*Quid dans le cas du volume ?*

**1496. — Proposition.** — La recherche révèle que l’accession naturelle propre au volume ne ressemble à nulle autre. Pour cause, elle a une double portée. Elle permet au propriétaire d’acquérir, soit un *droit de propriété*, soit un *droit d’usage*, selon la chose accessoire qui vient s’unir et s’inclure dans le volume par le fait de la nature.

---

<sup>6</sup> L’article 551 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804.

<sup>7</sup> L’article 712 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>8</sup> W. DROSS, *Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2017.

**1497. — Approche.** — L'approche est inédite et audacieuse. Il n'empêche qu'en droit privé elle est utile et nécessaire.

**1498. — Intérêt.** — L'intérêt de la démarche est quadruple :

1° Il s'agit de déterminer, de manière concise, l'étendue et la consistance de la propriété du volume.

2° Il s'agit d'assurer l'unification du volume (principal) et son contenu naturel (accessoire).

3° Il en va de la sécurité juridique de la propriété du volume.

4° Il en va de la cohérence de l'opération de division en volumes.

*In fine*, il est à propos de présenter pour la première fois au juriste ce qu'est *primo* l'accession naturelle à seule fin d'usage (**Section 1**) et *secundo* l'accession naturelle aux fins de propriété (**Section 2**) propre au volume immobilier.

Section 1 : L'accession naturelle à seule fin d'usage

Section 2 : L'accession naturelle aux fins de propriété

## **SECTION 1. L'ACCESSION NATURELLE A SEULE FIN D'USAGE**

SOMMAIRE : En droit privé. — Le législateur. — Problématique. — Proposition. — Démarche. — Approche.

L'accession naturelle peut-elle n'offrir qu'un droit d'usage ?

**1499. — En droit privé.** — En pratique, le cas d'espèce ne s'est *a priori* jamais présenté.

**1500. — Le législateur.** — Par tradition, la règle de l'accession, qu'elle soit naturelle ou artificielle, confère au propriétaire de la chose principale un droit de propriété sur la chose accessoire qui vient s'y unir et s'y incorporer.

**1501. — Problématique.** — Une accession naturelle qui n'offrirait qu'un droit d'usage... L'idée interpelle.

**1502. — Proposition.** — Or, telle est la proposition que l'on entend défendre dans la présente étude de fond.

**1503. — Démarche.** — La démarche est inédite et novatrice. Mais pas que ! Elle est également raisonnée, sensée, et objective.

**1504. — Approche.** — L'approche se veut pragmatique. Elle se fonde sur l'observation du volume dans les faits réels.

*In fine*, il sied en premier lieu d'introduire au juriste ce droit d'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume (§1), avant d'en envisager en second lieu le recours dans les faits (§2).

§1 : L'introduction au droit d'accession

§2 : Le recours au droit d'accession

## §1. L'INTRODUCTION AU DROIT D'ACCESSION

Qu'entend-on par accession naturelle à seule fin d'usage ?

Il s'agit d'une accession naturelle *sui generis* propre au volume immobilier. Elle est faite « sur mesure » pour l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde le volume de manière naturelle. Afin d'en mieux comprendre les tenants et aboutissants, il convient de mettre en lumière la nature (**A**) et le fondement (**B**) de ce droit d'accession naturelle.

A : La nature du droit d'accession

B : Le fondement du droit d'accession

### *A. La nature du droit d'accession*

SOMMAIRE : Problématique. — Le législateur. — Rejet. — Proposition.

Quelle est la nature du droit sur l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde un volume ?

**1505. — Problématique.** — Est-on face à un droit d'accession naturelle ?

**1506. — Le législateur.** — Si l'on se réfère aux indices du Code civil, on serait tenté de croire qu'il s'agit d'une servitude qui dérive de la situation des lieux (**I**).

**1507. — Rejet.** — Or, telle n'est point la position que l'on entend mettre en avant.

**1508. — Proposition.** — La recherche révèle que l'on n'est point face à une servitude qui dérive de la situation des lieux (*servitude naturelle*), mais face à une véritable *accession naturelle* (II).

I : Une servitude dérivant de la situation des lieux (rejet)

II : Une accession naturelle (oui)

### I. Une servitude dérivant de la situation des lieux (rejet)

SOMMAIRE : En droit privé. — Le législateur. — Motif. — Une nature incertaine. — En doctrine. — Motifs. — Fondement. — Problématique. — Position. — Approche. — La notion de servitude (définition). — Observation. — Le volume. — Rejet. — En doctrine. — Un simple droit d'usage ordinaire (non). — Un droit réel (oui). — Un droit réel *sui generis*. — Proposition.

En droit privé, quelle est la nature du droit sur l'eau courante non domaniale que vise l'article 644 du Code civil ?

**1509. — En droit privé.** — L'article 644 du Code civil dispose que « Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538<sup>9</sup> au titre « De la distinction des biens », peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés. Celui dont cette eau traverse l'héritage peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire. »<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> L'article 538 du Code civil dispose que « Les chemins, routes et rues à la charge de l'État, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire français qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme des dépendances du domaine public. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804, et a été abrogé par l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 – art. 7 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2006.

<sup>10</sup> L'article 644 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.



**1510. — Le législateur.** — Il transparait, de la place qu’occupe ce droit d’usage dans le Code civil, que le législateur de 1804 semble indiquer qu’il s’agit d’une servitude qui dérive de la situation des lieux (servitude naturelle).

**1511. — Motif.** — Pour cause, l’article 644 du Code civil figure dans le Chapitre 1<sup>er</sup> « Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux », Titre IV « Des servitudes ou services fonciers », du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**1512. — Une nature incertaine.** — Or, nonobstant cet indice du législateur, la nature du droit d’usage sur l’eau courante non domaniale que vise l’article 644 du Code civil reste incertaine en droit privé<sup>11</sup>.

**1513. — En doctrine.** — La doctrine est catégorique. On n’est point face à un droit de propriété<sup>12</sup>.

**1514. — Motifs.** — L’eau courante est une *res communes*<sup>13</sup>. *De lege lata*, elle est insusceptible d’appropriation<sup>14</sup>. Son usage est commun à tous. Elle ne peut faire l’objet que d’un droit d’usage<sup>15</sup>.

**1515. — Fondement.** — L’article 714 du Code civil dispose à ce titre que « Il est des choses qui n’appartiennent à personne et dont l’usage est commun à tous. Des lois de police règlent la manière d’en jouir »<sup>16</sup>. En sus, l’article L210-1, alinéa 1<sup>er</sup>, du

---

<sup>11</sup> F. ROUVIERE, *Art. 644 et 645 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Droits des riverains des eaux non domaniales (eaux courantes, règlements d’eau, eaux d’irrigation)*, JCI. Civil Code, 2014, n° 17.

<sup>12</sup> J.-L. GAZZANIGA, J.-P. OURLIAC et X. LARROUY-CASTERA, *V° Eaux - Fasc. 30 : EAUX. – Régime juridique. – Cours d’eau et droits de riveraineté*, JCI. Rural, 2016, n° 40.

<sup>13</sup> Ph. KAIGL, *Art. 714 - Fasc. unique : MODES D’ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ. – Choses communes*, JCI. Civil Code, 2017, n° 6.

<sup>14</sup> *Ibid.*, n° 34.

<sup>15</sup> *Ibid.*, n° 43.

<sup>16</sup> L’article 714 du Code civil a été créé par la loi 1803-01-19 promulguée le 29 avril 1803.

code de l'environnement dispose que « L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. », et son alinéa 2 dispose que « Dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis, l'usage de l'eau appartient à tous »<sup>17</sup>.

*Quid* dans le cas du volume ?

**1516. — Problématique.** — Quelle est la nature du droit sur l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde le volume ? Est-on face à une « servitude naturelle » ?

**1517. — Position.** — La recherche révèle que non. On n'est point en présence d'une servitude qui dérive de la situation des lieux (servitude naturelle).

**1518. — Approche.** — L'approche se veut déductive. Elle se fonde sur la confrontation des critères de qualification de la notion de servitude à la nature du droit sur l'eau courante non domaniale.

Qu'est-ce qu'une servitude au juste ?

**1519. — La notion de servitude (définition) .** — L'article 637 du Code civil dispose que « une servitude est une charge imposée pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire »<sup>18</sup>.

**1520. — Observation.** — *De lege lata*, la notion de servitude implique l'existence d'un *fonds servant* et d'un *fonds dominant*.

---

<sup>17</sup> L'article L210-1 du code de l'environnement a été modifié par la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art. 1 JORF 31 décembre 2006.

<sup>18</sup> L'article 637 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

**1521. — Le volume.** — Or, dans le cas du volume, si l'on peut considérer que le volume (que borde ou traverse l'eau courant non domaniale) constitue le fonds dominant, *quid* du fonds servant ? Ce dernier ne saurait raisonnablement désigner le ou les fonds/volumes voisins.

**1522. — Rejet.** — On n'est donc point face à une servitude naturelle, faute de fonds servant.

**1523. — En doctrine.** — D'ailleurs, la doctrine corrobore l'idée. À son sens, le droit d'usage, que vise l'article 644 du Code civil, ne présente point les caractéristiques d'une servitude<sup>19</sup>. La raison est élémentaire. *De facto*, le fonds servant fait défaut<sup>20</sup>.

**1524. — Un simple droit d'usage ordinaire (non).** — Pour le reste, la doctrine reconnaît que le droit d'usage en question ne constitue point un droit d'usage ordinaire<sup>21</sup>. La nature de l'eau courante (*res communes*) exige un régime particulier.

**1525. — Un droit réel (oui).** — La doctrine agréée également au fait que ce droit d'usage a une nature réelle<sup>22</sup>. La qualification de servitude, même si elle est inadaptée, en atteste.

**1526. — Un droit réel *sui generis*.** — Faute de mieux, la doctrine parachève le débat en estimant que l'on doit être face à un droit réel *sui generis*<sup>23</sup>.

---

<sup>19</sup> F. ROUVIERE, *op. cit.*, n° 18. ♦ J.-L. GAZZANIGA, J.-P. OURLIAC et X. LARROUY-CASTERA, *op. cit.*, n° 40.

<sup>20</sup> F. ROUVIERE, *op. cit.*, n° 1 et 18.

<sup>21</sup> J.-L. GAZZANIGA, J.-P. OURLIAC et X. LARROUY-CASTERA, *op. cit.*, n° 40.

<sup>22</sup> F. ROUVIERE, *op. cit.*, n° 18.

<sup>23</sup> F. TERRE et Ph. SIMLER, *Les biens*, Précis Dalloz, 9e éd., 2014, n° 233. ♦ F. ROUVIERE, *op. cit.*, n° 18. ♦ J.-L. GAZZANIGA, J.-P. OURLIAC et X. LARROUY-CASTERA, *op. cit.*, n° 40.

**1527. — Proposition.** — Or, la présente étude entend ne point raisonner par défaut. À la place de la qualification de servitude naturelle, elle préfère celle d’accession naturelle.

Après la servitude dérivant de la situation des lieux, *quid* d’une accession naturelle ?

## II. Une accession naturelle (oui)

SOMMAIRE : Problématique. — Approche. — Démarche.

Le droit du propriétaire sur l’eau courante non domaniale qui traverse ou borde son volume constitue-t-il un droit d’accession naturelle ?

La recherche révèle que oui. On est effectivement face à une accession naturelle. *In fine*, il est à propos de préciser en premier lieu la qualification (a) et en second lieu la définition (b) de ce droit d’accession naturelle propre au volume immobilier.

a : Qualification (accession par inclusion)

b : Définition (droit d’usage sur ce qui s’unit naturellement au volume par l’effet de la traversée ou de la riveraineté)

### *a. Qualification (accession par inclusion)*

SOMMAIRE : Proposition. — Motifs. — La nature du volume. — L’accession par inclusion. — Observation. — L’eau courante non domaniale. — Difficulté. — La nature de l’eau courante. —

Effet. — Remarque. — Un droit d'usage prioritaire (fondement). — En jurisprudence. — Observation. — *In fine*.

Quelle est la qualification du droit sur l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde un volume ?

**1528. — Proposition.** — La recherche révèle que l'on n'est point face à une servitude qui dérive de la situation des lieux (servitude naturelle), faute de fonds servant. On est face à une véritable accession naturelle.

**1529. — Motifs.** — L'explication tient à la nature du volume et de l'eau courante.

Qu'est-ce qu'un volume au juste ?

**1530. — La nature du volume.** — Par sa nature, le volume est un espace. *De facto*, il est un contenant dans lequel la matière (solide, liquide ou gazeuse) peut aller, venir et s'inclure. *Accessorium sequitur principale*, l'accessoire suit le principal. La matière (accessoire) suit le sort du volume (principal).

**1531. — L'accession par inclusion.** — On a démontré *ex supra* que le volume est doté d'un droit d'accession qui lui est propre. Il s'appelle « droit d'accession par inclusion ».

**1532. — Observation.** — Conformément à l'article 546 du Code civil, la matière qui vient s'unir et s'inclure naturellement dans le volume ne peut échapper à la force d'attraction de son droit d'accession (accession par inclusion).

*Quid* de l'eau courante non domaniale ?

**1533. — L'eau courante non domaniale.** — Comme toute matière, l'eau courante non domaniale, qui traverse ou borde le volume, ne peut au même titre échapper à cette force d'attraction (accession par inclusion).

**1534. — Difficulté.** — Sauf que, en raison de sa nature (*res communes*<sup>24</sup>), l'eau courante non domaniale oppose une résistance juridique à la force d'attraction du droit d'accession naturelle propre au volume.

**1535. — La nature de l'eau courante.** — Conformément à l'article 714 du Code civil<sup>25</sup>, l'eau courante est insusceptible d'appropriation<sup>26</sup>. Son usage est commun à tous. Elle ne peut faire l'objet que d'un droit d'usage<sup>27</sup>.

**1536. — Effet.** — Il en résulte que le propriétaire du volume ne peut en acquérir la propriété. Il n'en acquiert qu'un droit d'usage.

**1537. — Remarque.** — Plus exactement, il acquiert un *droit d'usage prioritaire* sur l'eau courante non domaniale, dans l'intervalle qu'elle y parcourt, et ce, jusqu'à sa sortie ou son détachement du volume.

**1538. — Un droit d'usage prioritaire (fondement).** — L'idée du « droit d'usage prioritaire » trouve son fondement dans le principe du « libre accès du propriétaire à sa propriété ».

**1539. — En jurisprudence.** — La première chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 28 novembre 2006, rappelle à ce titre que « La libre accès à sa propriété constitue un accessoire du droit de propriété »<sup>28</sup>.

---

<sup>24</sup> Ph. KAIGL, *Art. 714 - Fasc. unique : MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ. – Choses communes*, JCI. Civil Code, 2017, n° 6.

<sup>25</sup> L'article 714 du Code civil dispose que « Il est des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous. Des lois de police règlent la manière d'en jouir » Cet article a été créé par la loi 1803-01-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>26</sup> *Ibid.*, n° 15. ♦ M.-P. CAMPROUX-DUFFRENE, *Entre environnement per se et environnement pour soi : la responsabilité civile pour atteinte à l'environnement*, Environnement et développement durable, 2012, n° 6.

<sup>27</sup> *Ibid.*, n° 43.

<sup>28</sup> V. la note n° 82 de la *Jurisprudence* sous l'article 544 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 1<sup>re</sup>, 28 novembre 2006, n° 04-19.134 P : *JCP 2007. I. 117, n° 1, obs. Périnet-Marquet ; AJDA 2006. 2421 ; Dr. et patr. 7-8/2007.82, obs. Seube.*

**1540. — Observation.** — Or, dans les faits, le propriétaire du volume (qui bénéficie du libre accès à son bien) est celui qui bénéficie du libre accès à l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde le volume, dans l'intervalle qu'elle y parcourt, et ce, jusqu'à sa sortie et son détachement dudit volume. Durant ce laps de temps, les tiers en sont exclus. Ils n'ont point accès à l'eau courante en question. C'est la raison pour laquelle on parle de *droit d'usage prioritaire*.

**1541. — In fine.** — En définitive, on retiendra que l'on n'est point face à une servitude qui dérive de la situation des lieux (servitude naturelle). On est bien face à une accession naturelle.

Après la qualification du droit d'accession, *quid* de sa définition ?

*b. Définition (droit d'usage sur ce qui s'unit naturellement au volume par l'effet de la traversée ou de la riveraineté)*

SOMMAIRE : *In limine*. — La notion de l'accession (définition). — La notion de l'accession par inclusion (définition). — L'eau courante non domaniale. — Définition.

Quelle est la définition de l'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume ?

**1542. — In limine.** — Qu'est-ce que l'accession en soi ?

**1543. — La notion de l'accession (définition).** — L'article 546 du Code civil dispose que « la propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit

sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession »<sup>29</sup>.

*Quid* de l'accession propre au volume ?

**1544. — La notion de l'accession par inclusion (définition).** — *De lege ferenda*<sup>30</sup>, conformément à l'article 546 du Code civil, on peut définir par transposition la règle de l'accession propre au volume de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit, et sur ce qui s'y unit et s'y inclut accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »*<sup>31</sup>.

*Quid* de l'accession naturelle sur l'eau courante non domaniale ?

**1545. — L'eau courante non domaniale.** — *De lege ferenda*<sup>32</sup>, conformément à l'article 644 du Code civil, le droit d'usage sur l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde un volume peut se résumer de la manière suivante :

*Celui dont le volume borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre « De la distinction des biens », peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.*

*Celui dont cette eau traverse le volume peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de sa propriété, à son cours ordinaire*<sup>33</sup>.

---

<sup>29</sup> L'article 546 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>30</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

<sup>31</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

<sup>32</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

<sup>33</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 644 du Code civil au volume.



**1546. — Définition.** — *In fine*, en combinant les articles 546 et 644 du Code civil au volume, on peut définir l’accession naturelle à seule fin d’usage propre au volume, qui porte sur l’eau courante non domaniale, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit d’usage sur l’eau courante non domaniale qui s’y unit accessoirement de manière naturelle par l’effet de la traversée ou de la riveraineté.*

*Ce droit s’appelle « droit d’accession par inclusion »<sup>34</sup>.*

Après la nature du droit d’accession, *quid* de son fondement ?

### *B. Le fondement du droit d’accession*

Quel est le fondement de l’accession naturelle à seule fin d’usage propre au volume ?

Le fondement est double. L’accession naturelle à seule fin d’usage constitue, *primo* un attribut de la propriété (I), et *secundo* un mode de preuve (II).

I : Un attribut de la propriété (article 546 du Code civil)

II : Un mode de preuve

#### I. Un attribut de la propriété (article 546 du Code civil)

---

<sup>34</sup> Il s’agit d’une transposition directe et d’une adaptation de l’article 546 du Code civil au volume.

SOMMAIRE : En droit privé. — Approche. — Proposition. — Fondement. — Portée. — Une valeur normative. — Intérêt. — Opportunité. — *In fine*.

L'accession naturelle à seule fin d'usage constitue-t-elle un attribut de la propriété du volume ?

**1547. — En droit privé.** — En droit privé, l'accession naturelle constitue un attribut de la propriété de l'immeuble.

*Quid* dans le cas du volume ?

**1548. — Approche.** — L'approche est similaire. Elle est conforme au courant de pensée classique du droit privé.

**1549. — Proposition.** — L'idée est que l'accession par inclusion, et notamment l'accession naturelle à seule fin d'usage qui porte sur l'eau courante non domaniale, constitue un attribut de la propriété du volume. *In concreto*, le droit d'usage qu'elle confère est une prérogative qui découle directement de la propriété du volume.

**1550. — Fondement.** — L'idée trouve son fondement dans l'article 546 du Code civil, qui dispose que « la propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession »<sup>35</sup>.

**1551. — Portée.** — Nonobstant le fait que la doctrine considère traditionnellement que le texte de l'article 546 du Code civil ne constitue « qu'une annonce de plan »<sup>36</sup>, la jurisprudence n'hésite pas à l'utiliser comme visa de décisions lors de litiges qui

---

<sup>35</sup> L'article 546 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>36</sup> W. DROSS, *Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2017, n° 1.

ont traités à des questions probatoires, ou qui ont traités à l'union de droits incorporels aux immeubles<sup>37</sup>. La valeur du texte est donc non négligeable.

**1552. — Une valeur normative.** — La présente étude de fond entend redonner ses lettres de noblesse à l'article 546 du Code civil. Elle met en évidence la valeur créatrice de ce texte législatif. Il a une portée normative.

**1553. — Intérêt.** — Dans le cas du volume, il ne fait aucun doute que l'article 546 du Code civil est créateur de droit. Toute la réflexion part de l'alinéa 1<sup>er</sup> du texte. *Solo scriptura*, il n'y est fait mention que de l'acquisition d'un « droit », sans que la nature de ce droit soit définie. Il peut s'agir d'un droit de propriété, comme il peut s'agir d'un droit d'usage. Le législateur de 1084 n'est point explicite.

**1554. — Opportunité.** — C'est une opportunité. Cette omission est une brèche suffisante pour fonder l'existence même de l'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume, qui porte sur l'eau courante non domaniale.

**1555. — In fine.** — *In fine*, on retiendra que l'accession naturelle à seule fin d'usage est un attribut de la propriété du volume.

Après un attribut de la propriété, *quid* d'un mode de preuve ?

## II. Un mode de preuve

SOMMAIRE : Proposition. — Problématique. — La preuve de la propriété du volume (non). — En jurisprudence. — La preuve du droit d'usage (oui). — Fondement.

L'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume constitue-t-elle un mode de preuve ?

---

<sup>37</sup> *Ibid.*, n° 1.

**1556. — Proposition.** — La réponse est positive. *De lege ferenda*<sup>38</sup>, l'accession naturelle à seule fin d'usage constitue effectivement un mode de preuve.

**1557. — Problématique.** — Quel est l'objet de la preuve ?

**1558. — La preuve de la propriété du volume (non).** — Il n'est point question de la preuve de la propriété immobilière du volume lui-même.

**1559. — En jurisprudence.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 20 juillet 1988, considère à ce titre que « Les modes de preuve de la propriété immobilière sont libres. »<sup>39</sup>

**1560. — La preuve du droit d'usage (oui).** — Il est question de la preuve du *droit d'usage prioritaire* du propriétaire du volume sur l'eau courante non domaniale qui borde ou traverse son volume, jusqu'à sa sortie de sa propriété.

**1561. — Fondement.** — La règle se fonde sur l'article 644 du Code civil, qui dispose que « celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre « De la distinction des biens », peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés. Celui dont cette eau traverse l'héritage peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire. »<sup>40</sup>

Après l'introduction au droit d'accession, *quid* du recours au droit d'accession ?

---

<sup>38</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

<sup>39</sup> V. la note n° 92 de la *Jurisprudence* sous l'article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 20 juillet 1988, n° 87-10.998 P : *Defrénois* 1989. 359, *obs. Souleau* ; *RTD civ.* 1989, *obs. Zenati*.

<sup>40</sup> L'article 644 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

## §2. LE RECOURS AU DROIT D'ACCESSION

L'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume n'est point un droit d'accession comme les autres. En premier lieu, il sied de mettre en exergue l'originalité de ce droit d'accession (**A**), avant d'énumérer en second lieu les accessoires de ce droit d'accession (**B**).

A : L'originalité du droit d'accession

B : Les accessoires du droit d'accession

### *A. L'originalité du droit d'accession*

Qu'est-ce qui fait l'originalité de l'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume ?

L'originalité est double. Elle tient, tant à la condition requise pour la mise en œuvre du droit d'accession naturelle (**I**), qu'au fait que ce droit d'accession ne donne point un droit de propriété, mais un droit d'usage sur la chose accessoire qui vient s'unir au volume (**II**).

I : La condition requise pour la mise en œuvre du droit d'accession

II : L'acquisition d'un droit d'usage

## I. La condition requise pour la mise en œuvre du droit d'accession

SOMMAIRE : Définition. — Condition de fait.

Quelle est la condition d'application de l'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume ?

**1562. — Définition.** — Une transposition et une adaptation des articles 546 et 644 du Code civil au volume permettent de définir la règle de l'accession naturelle à seule fin d'usage qui lui est propre de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit d'usage sur l'eau courante non domaniale qui s'y unit accessoirement de manière naturelle par l'effet de la traversée ou de la riveraineté.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>41</sup>.*

**1563. — Condition de fait.** — Il ressort de la définition *ex supra* que ce droit d'accession naturelle requiert, pour sa mise en œuvre, le critère de la traversée ou de la riveraineté (**b**) de l'eau courante non domaniale (**a**) au volume.

a : L'eau courante non domaniale

b : Les critères de la riveraineté et de la traversée

*a. L'eau courante non domaniale*

---

<sup>41</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

SOMMAIRE : La notion d'eau courante. — La notion de cours d'eau (définition). — Exclusion. — Motifs. — L'eau courante domaniale (non). — L'eau courante non domaniale (oui). — *In fine*.

Qu'entend-on par eau courante non domaniale ?

**1564. — La notion d'eau courante.** — Selon la doctrine, la notion *d'eau courante* est utilisée par le législateur dans le Code civil comme synonyme de *cours d'eau*<sup>42</sup>.

Qu'entend-on par cours d'eau ?

**1565. — La notion de cours d'eau (définition).** — L'article L. 215-7-1 du code de l'environnement dispose que « constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. »<sup>43</sup>

**1566. — Exclusion.** — *De lege lata*, il n'est question ni des eaux pluviales, ni des eaux de source, ni des eaux souterraines, ni des eaux stagnantes.

**1567. — Motifs.** — La raison est simple. Contrairement à l'eau courante non domaniale (*res communes*), les eaux *ex supra* sont susceptibles d'appropriation. Pour cause, elles constituent des *res nullius*. Le propriétaire du volume a donc le droit d'en user et d'en disposer, et ce, conformément aux articles 641 et suivant du Code civil.

**1568. — L'eau courante domaniale (non).** — En outre, il n'est point question de l'eau courante domaniale. Conformément à l'article 644, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, le droit d'usage est applicable à une eau courante « autre que celle qui est déclarée

---

<sup>42</sup> J.-L. GAZZANIGA, X. LARROUY-CASTERA et J.-P. OURLIAC, *V° Eaux - Fasc. 20 : EAUX. – Régime juridique. – Propriété et usages*, JCI. Rural, 2016, n° 136.

<sup>43</sup> L'article L. 215-7-1 du code de l'environnement a été créé par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 – art. 118.

dépendance du domaine public par l'article 538<sup>44</sup> au titre « De la distinction des biens »<sup>45</sup>.

**1569. — L'eau courante non domaniale (oui).** — Il est question d'une eau courante non domaniale. Selon la doctrine, celle-ci définit simplement une eau courante qui n'entre point dans le domaine public de l'État<sup>46</sup>.

**1570. — *In fine*.** — En conclusion, on retiendra que le droit d'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume est applicable à l'eau courante non domaniale que vise l'article 644 du Code civil<sup>47</sup>.

Après l'eau courante non domaniale, *quid* des critères de la riveraineté et de la traversée ?

#### *b. Les critères de la riveraineté et de la traversée*

SOMMAIRE : Disposition générale. — Caractère. — La notion de riveraineté. — Effet. — Remarque. — Motifs. — La notion de traversée. — Effet. — Le principe. — L'exception. — Problématique. — Approche. — Critères. — Problématique. — L'étymologie du mot « union ». — Définition (sens général). — En droit privé. — Tempérament. — Fondement. — Domaine voisin. — *In fine*.

---

<sup>44</sup> L'article 538 du Code civil (créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804, et abrogé par l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques) disposait que « Les chemins, routes et rues à la charge de l'État, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire français qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme des dépendances du domaine public. »

<sup>45</sup> L'article 644 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>46</sup> J.-L. GAZZANIGA, J.-P. OURLIAC et X. LARROUY-CASTERA, *V° Eaux - Fasc. 30 : EAUX. – Régime juridique. – Cours d'eau et droits de riveraineté*, JCI. Rural, 2016, n° 4 et suivant.

<sup>47</sup> L'article 644 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.



Qu'entend-on par la riveraineté et la traversée ?

**1571. — Disposition générale.** — La riveraineté et la traversée sont les critères que requiert la mise en œuvre du droit d'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume.

**1572. — Caractère.** — Ces critères ne sont point cumulatifs.

**1573. — La notion de riveraineté.** — *De facto*, la notion de riveraineté définit le fait pour l'eau courante non domaniale de se trouver en bordure d'un volume.

**1574. — Effet.** — Conformément à l'article 644 du Code civil, on devine (raisonnement par transposition) la règle suivante :

*Celui dont le volume borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre « De la distinction des biens », peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.<sup>48</sup>*

**1575. — Remarque.** — Il sied de souligner que le critère de la riveraineté n'est applicable qu'à la condition que l'eau courante non domaniale, en bordure du volume, ne soit point incluse dans un autre volume. Dans ce cas, c'est le propriétaire du volume contenant l'eau courante non domaniale entre ses limites altimétriques et planimétriques qui bénéficiera du droit d'usage sur ladite eau courante.

**1576. — Motifs.** — Il en va du principe de priorité.

**1577. — La notion de traversée.** — *De facto*, la notion de traversée définit le fait pour l'eau courante non domaniale de traverser et de parcourir un volume d'un point à l'autre.

---

<sup>48</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 644 du Code civil au volume.

**1578. — Effet.** — Conformément à l'article 644 du Code civil, on devine (raisonnement par transposition) la règle suivante :

*Celui dont cette eau traverse le volume peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de sa propriété, à son cours ordinaire.*<sup>49</sup>

**1579. — Le principe.** — Comme son nom l'indique, l'accession par inclusion suppose par principe une « inclusion ».

**1580. — L'exception.** — Toutefois, les critères de la riveraineté et de la traversée ne s'y conforment point parfaitement (spécialement la riveraineté).

**1581. — Problématique.** — Comment l'expliquer ?

**1582. — Approche.** — L'approche se veut être extensive. Elle se fonde sur le double critère de *l'inclusion* et de *l'union*.

**1583. — Critères.** — *De facto*, le critère de l'inclusion se réfère à la traversée. Le critère de l'union se réfère à la riveraineté.

**1584. — Problématique.** — Or, le critère de l'union suffit-il à la règle de l'accession ?

Qu'entend-on par union ?

**1585. — L'étymologie du mot « union » .** — L'étymologie du mot « union » vient du latin *ūnīo* qui signifie « unir, réunir »<sup>50</sup>, et du latin *ūnus* qui signifie « un même, le même ; un seul »<sup>51</sup>.

---

<sup>49</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 644 du Code civil au volume.

<sup>50</sup> F. GAFFIOT, *Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934, v° *ūnīo*, p. 1628.

**1586. — Définition (sens général) .** — L'union est une notion extensive (*lato sensu*). Elle englobe tous les liens qui peuvent réunir deux choses. Elle se définit comme l'ensemble des liens étroits qui peuvent réunir deux choses l'une à l'autre pour ne faire qu'un.

**1587. — En droit privé.** — Selon la doctrine, la règle de l'accession suppose la réunion de deux biens<sup>52</sup>. De manière générale, il s'agit d'une union matérielle, au caractère indissociable. Une simple affectation ne saurait justifier l'éviction du propriétaire de l'accessoire<sup>53</sup>.

**1588. — Tempérament.** — Toutefois, la loi et la jurisprudence ne se cantonnent point toujours au critère de l'union matérielle indissociable. La raison est théorique. L'accession est une règle juridique. Elle ne constate pas un fait, celui d'un lien matériel inséparable. Elle assure la réunion pérenne de deux biens l'un à l'autre. Elle veille à leur unité juridique et économique. L'analyse se conçoit fort bien en pratique. C'est l'exemple de l'accession entre deux fonds de commerce<sup>54</sup>.

**1589. — Fondement.** — En pratique, le critère de *l'union* peut donc prendre plusieurs formes. Le Code civil les consacre dans le Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété », du Titre II « De la propriété » du Code civil. Elles se fondent sur l'article 546 du Code civil qui dispose que « La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession »<sup>55</sup>.

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, v° *ūnus*, p. 1629.

<sup>52</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 40.

<sup>53</sup> *Ibid.*, n° 40.

<sup>54</sup> *Ibid.*, n° 40.

<sup>55</sup> L'article 546 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

**1590. — Domaine voisin.** — D’ailleurs, en matière d’accession mobilière, le Code civil consacre trois formes d’union : l’adjonction, la spécification et le mélange. Elles ne sont pas limitatives<sup>56</sup>.

1° *L’adjonction* définit « la réunion de deux choses, appartenant à des maîtres différents, en une seule chose formant un bien nouveau, dont chacun des composants forme une partie distincte et reconnaissable. »<sup>57</sup>

2° La *spécification* définit « la transformation d’un meuble en une chose nouvelle par l’effet du travail »<sup>58</sup>.

3° Le *mélange* définit « la confusion totale de deux matières qui ne peuvent plus être distinguées. »<sup>59</sup>

**1591. — In fine.** — *In fine*, on retiendra que le droit d’accession naturelle à seule fin d’usage propre au volume se fonde à la fois sur le critère de *l’inclusion* (traversée) et le critère de *l’union* (riveraineté).

Après la condition requise pour la mise en œuvre du droit d’accession, *quid* de son effet ?

## II. L’acquisition d’un droit d’usage

SOMMAIRE : Effet. — Caractères. — Un usage restreint (droit d’irrigation). — Un usage étendu. — Le Code de l’environnement. — La restitution des eaux à la sortie du volume. — La restitution d’une

---

<sup>56</sup> N. BINCTIN, *Art. 565 à 577 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d’accession relativement aux choses mobilières*, JCI. Civil Code, 2014, n° 36.

<sup>57</sup> *Ibid.*, n° 37.

<sup>58</sup> W. DROSS, *Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2017, n° 56. ♦ J. BENTHAM, *Traité de législation civile et pénale*, t. I, Paris, 1802, p. 270.

<sup>59</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 60.

eau pure. — En jurisprudence. — Le lieu d'exécution de la restitution. — Le règlement des conflits. — L'intervention judiciaire. — Un pouvoir d'appréciation discrétionnaire. — *In fine*.

Quel est l'effet de l'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume ?

**1592. — Effet.** — Contrairement à un droit d'accession naturelle « classique » que l'on retrouve en droit privé, l'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume ne constitue point un mode d'acquisition de la propriété. Elle constitue le mode d'acquisition d'un droit d'usage. *In concreto*, on est face à une accession naturelle *sui generis*.

Qu'entend-on par droit d'usage ?

**1593. — Caractères.** — Le droit d'usage s'entend de manière différente, selon que l'on est face au critère de la riveraineté ou de la traversée.

**1594. — Un usage restreint (droit d'irrigation) .** — Le droit d'usage s'entend de manière restreinte lors de la riveraineté. Conformément à l'article 644, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil<sup>60</sup>, le propriétaire du volume peut se servir à son passage de l'eau courante non domaniale qui borde sa propriété pour l'irrigation de ses propriétés<sup>61</sup>. On est face à un droit d'irrigation.

**1595. — Un usage étendu.** — Le droit d'usage s'entend de manière étendue lors de la traversée. Conformément à l'article 644, alinéa 2<sup>e</sup>, du Code civil<sup>62</sup>, le propriétaire

---

<sup>60</sup> L'article 644, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre « De la distinction des biens », peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>61</sup> V. une analogie en ce sens : F. ROUVIERE, *Art. 644 et 645 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Droits des riverains des eaux non domaniales (eaux courantes, règlements d'eau, eaux d'irrigation)*, JCI. Civil Code, 2014, n° 23.

<sup>62</sup> L'article 644, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « Celui dont cette eau traverse l'héritage peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

du volume dispose de *l'usus* de l'eau courante non domaniale qui traverse sa propriété dans l'intervalle qu'elle y parcourt<sup>63</sup>.

**1596. — Le Code de l'environnement.** — Par ailleurs, l'article L. 215-1 du code de l'environnement dispose que « les riverains n'ont le droit d'user de l'eau courante qui borde ou traverse leurs héritages que dans les limites déterminées par la loi. Ils sont tenus de se conformer, dans l'exercice de ce droit, aux dispositions des règlements et des autorisations émanant de l'administration. »

Quelle est l'obligation du propriétaire du volume ?

**1597. — La restitution des eaux à la sortie du volume.** — Conformément à l'article 644, alinéa 2, du Code civil, le propriétaire du volume peut user de l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde son volume a « la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire. »<sup>64</sup>

**1598. — La restitution d'une eau pure.** — En outre, l'eau courante non domaniale, qui est rendue à son cours ordinaire à la sortie du volume, se doit d'être pure.

**1599. — En jurisprudence.** — La chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 6 juillet 1897, considère que « si le propriétaire riverain d'un cours d'eau non compris dans le domaine public a la faculté de s'en servir pour les besoins d'une industrie, aussi bien que dans un but agricole, il ne peut user de cette faculté qu'à la charge de ne pas porter atteinte aux droits des riverains inférieurs, notamment en dénaturant les eaux et en les rendant impropres à leur usage normal. »<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> V. une analogie en ce sens : F. ROUVIERE, *op. cit.*, n° 24.

<sup>64</sup> L'article 644 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>65</sup> V. la note n° 3 sous l'article 644 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 6 juillet 1897 : *DP 1897. I. 536*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 12 février 1974 : *Bull. civ. III, n° 72* ; *R. 1973-1974, p. 51* ; *JCP 1975. II. 18106, note Despax*.

**1600. — Le lieu d'exécution de la restitution.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation considère, dans un arrêt de principe en date du 6 janvier 1972, souligne que « si, en principe, c'est à la sortie du fonds que les eaux doivent être rendues à leur cours naturel, en cas d'obstacle résultant de la situation des lieux, ou en cas d'impossibilité matérielle, il suffit que ces eaux soient conduites à l'endroit le plus rapproché où la pente du sol rend possible la restitution. »<sup>66</sup>

**1601. — Le règlement des conflits.** — En cas de conflits, l'article 645 du Code civil dispose que « s'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété ; et, dans tous les cas, les règlements particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés. »<sup>67</sup>

**1602. — L'intervention judiciaire.** — Conformément à l'approche classique du droit privé, les conflits entre le propriétaire du volume et les propriétaires riverains relèvent de la compétence de l'autorité judiciaire<sup>68</sup>.

**1603. — Un pouvoir d'appréciation discrétionnaire.** — Enfin, la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 6 janvier 1972, considère que les juges du fond bénéficient d'un pouvoir discrétionnaire d'appréciation en matière de

---

<sup>66</sup> V. la note n° 2 sous l'article 644 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 6 janvier 1972 : *Bull. civ. III*, n° 9.

<sup>67</sup> L'article 645 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>68</sup> V. la note n° 1 sous l'article 645 du Code civil (Code Dalloz) : « L'autorité judiciaire est compétente pour statuer sur les contestations privées qui s'élèvent à la raison de l'inexécution des règlements d'eau par l'autorité administrative. Le pouvoir que lui confère l'art. 645 comprend nécessairement celui de déterminer les droits respectifs des riverains, de régler le mode de jouissance des eaux et d'ordonner les ouvrages destinés à garantir aux intéressés le libre exercice de leurs droits » : Civ. 1<sup>re</sup>, 29 janvier 1958 : *D. 1958. 187*.

contestations relatives à l'usage de l'eau<sup>69</sup>. C'est notamment le cas en matière d'abus d'irrigation<sup>70</sup>.

**1604. — *In fine.*** — En guise de conclusion, on retiendra que le droit d'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume a pour effet de conférer au propriétaire un droit d'usage sur l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde son volume.

Après la mise en œuvre du droit d'accession, *quid* de ses accessoires ?

### *B. Les accessoires du droit d'accession*

L'exercice du droit d'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume requiert-il des accessoires ?

La réponse est positive. *De lege ferenda*<sup>71</sup>, le propriétaire du volume, qui bénéficie d'un droit d'accession naturelle sur l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde sa propriété, peut le cas échéant avoir recours à un certain nombre d'outils juridiques qui constitueront des accessoires de son droit d'accession. Pour exemple, il peut s'agir de servitudes ou services fonciers (I), ou d'un règlement d'eau (II).

---

<sup>69</sup> V. la note n° 2 sous l'article 645 du Code civil (Code Dalloz) : « Les juges du fond, investis en vertu de l'art. 645 d'un pouvoir discrétionnaire en matière de contestations relatives à l'usage des eaux, ne sont pas tenus d'imposer d'office aux parties un règlement d'eau » : Civ. 3<sup>e</sup>, 6 janvier 1972 : *Bull civ. III*, n° 9. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 4 février 1975 : *Bull civ. III*, n° 39 ; *R*, p. 64.

<sup>70</sup> V. la note n° 4 sous l'article 644 du Code civil (Code Dalloz) : « Les rapports respectifs des riverains relativement à l'utilisation d'une eau courante non domaniale étant soumis aux dispositions de l'art. 644, il appartient aux juges du fond de rechercher si les riverains situés en amont n'ont pas abusé de leur droit d'irrigation et ils usent à cet égard de leur pouvoir souverain d'appréciation des faits de la cause » : Civ. 3<sup>e</sup>, 4 février 1975 : *Bull civ. III*, n° 40 ; *R*, p. 64. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 21 février 2001 : *RCA 2001*, n° 139 ; *JCP N 2001. 1399*, obs. *Grimonprez et Pitaud (1<sup>re</sup> esp.)* ; *RDI 2002. 373*, obs. *Trébulle*.

<sup>71</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».



- I : Les servitudes ou services fonciers  
II : Le règlement d'eau

## I. Les servitudes ou services fonciers

SOMMAIRE : Disposition générale. — Les servitudes établies par le fait de l'homme (oui). — Les servitudes qui dérivent de la situation des lieux (oui). — La servitude d'écoulement des eaux (oui). — La servitude dite d'aqueduc (oui). — La servitude d'appui (oui).

Qu'entend-on par servitudes ou services fonciers ?

**1605. — Disposition générale.** — *De facto*, les servitudes ou services fonciers peuvent servir d'accessoires au droit d'accession naturelle à seule fin d'usage qui porte sur l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde un volume.

*Quid* en pratique ?

**1606. — Les servitudes établies par le fait de l'homme (oui) .** — *Primo*, le propriétaire du volume peut bénéficier d'un *droit d'accès au fonds riverain* comme accessoire de son droit d'usage sur l'eau courante non domaniale. La Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 18 février 1931, considère que « Pour l'exercice du droit de jouissance de l'eau établi par l'art. 644 en faveur des riverains, il y a lieu, le cas échéant, de faire application des art. 697<sup>72</sup> et 698 C. civ, ce qui peut impliquer un droit d'accès sur le fonds d'un autre riverain. »<sup>73</sup> *In fine*, toutes

---

<sup>72</sup> L'article 697 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804. Il dispose que « Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages pour en user et pour la conserver. »

<sup>73</sup> V. la note n° 1 sous l'article 644 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 10 février 1931 : *DP 1931. 1. 96.*

servitudes qui s'établissent par le fait de l'homme peuvent, le cas échéant, servir d'accessoires au droit d'accession susvisé.

**1607. — Les servitudes qui dérivent de la situation des lieux (oui) .** — *Secundo*, s'il est exact que le droit d'usage sur l'eau courante non domaniale ne constitue pas, en lui-même, une servitude qui dérive de la situation des lieux (servitudes naturelles), faute de fonds servant, sa mise en œuvre peut nécessiter le recours à la diversité des *servitudes naturelles* qui sont consacrées dans le Chapitre premier « Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux » du Titre IV du Code civil « Des servitudes ou services fonciers ».

**1608. — La servitude d'écoulement des eaux (oui) .** — À titre d'exemple, la *servitude d'écoulement des eaux*<sup>74</sup> est l'une de ces servitudes naturelles *ex supra*. Elle est un accessoire du droit d'usage sur l'eau courante non domaniale<sup>75</sup>. L'article 640 du Code civil dispose que « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »<sup>76</sup> Le Code rural et de la pêche maritime y fait écho aux articles L. 152-20 à L. 152-23.

**1609. — La servitude dite d'aqueduc (oui) .** — *Tertio*, le propriétaire du volume peut avoir recours à la *servitude dite d'aqueduc*<sup>77</sup> comme accessoire de son droit d'usage sur l'eau courante non domaniale. Le Code rural et de la pêche maritime la consacre dans son Livre 1<sup>er</sup> « L'aménagement et l'équipement de l'espace rural », aux articles L. 152-14 à L. 152-16.

---

<sup>74</sup> V. les notes n<sup>os</sup> 1 à 12 de *Jurisprudence* sous l'article 640 du Code civil (Code Dalloz).

<sup>75</sup> F. ROUVIERE, *Art. 644 et 645 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Droits des riverains des eaux non domaniales (eaux courantes, règlements d'eau, eaux d'irrigation)*, JCI. Civil Code, 2014, n<sup>os</sup> 41 à 44.

<sup>76</sup> L'article 640 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>77</sup> F. ROUVIERE, *op. cit.*, n<sup>os</sup> 36 à 38.

**1610. — La servitude d'appui (oui) .** — *Quarto*, le propriétaire du volume peut avoir recours à la *servitude d'appui*<sup>78</sup> comme accessoire de son droit d'usage sur l'eau courante non domaniale. Le Code rural et de la pêche maritime la consacre elle aussi dans le Livre 1<sup>er</sup> qui s'intitule « L'aménagement et l'équipement de l'espace rural » aux articles L. 152-17 à L. 152-19.

Après les servitudes et services fonciers, *quid* du règlement d'eau ?

## II. Le règlement d'eau

SOMMAIRE : Disposition générale. — Définition. — Les règlements particuliers. — Les règlements locaux. — Intérêt. — Fondement. — Le pouvoir de création du juge. — Une modification ultérieure (oui). — En cas d'inexécution (intervention judiciaire).

Qu'entend-on par règlement d'eau ?

**1611. — Disposition générale.** — À l'instar des servitudes ou services fonciers, le règlement d'eau peut lui aussi être utilisé comme accessoire du droit d'accessoire naturelle à seule fin d'usage propre au volume qui porte sur l'eau courante non domaniale.

**1612. — Définition.** — Le terme « règlement » se réfère aux ordonnances et actes de l'autorité publique, ainsi qu'aux conventions privés et simples usages établis les parties<sup>79</sup>. L'article 645 du Code civil les désigne sous les termes de *règlements particuliers et locaux*.

Qu'entend-on par règlements particuliers ?

---

<sup>78</sup> *Ibid.*, n<sup>os</sup> 39 et 40.

<sup>79</sup> A. GAONAC'H, *Eaux : propriété et usage*, JCI. Civil Annexes, 2016, n<sup>o</sup> 195.

**1613. — Les règlements particuliers.** — Les règlements particuliers désignent les arrangements ou conventions particulières établis par le consentement unanime des riverains. Ils reposent sur des « faits incontestés et nettement établis »<sup>80</sup>.

Qu'entend-on par règlements locaux ?

**1614. — Les règlements locaux.** — Les règlements locaux regroupent les règlements administratifs établis dans l'intérêt public<sup>81</sup>. Ils désignent les « règlements généraux des cours d'eau non domaniaux »<sup>82</sup> et les « déclarations d'utilité publique antérieures à la législation sur l'eau attribuant aux collectivités et établissements publics des droits d'usage délimités »<sup>83</sup>. Les premiers consacrent une répartition générale des eaux. Les seconds, une répartition partielle.

**1615. — Intérêt.** — *De lege ferenda*<sup>84</sup>, le règlement d'eau est un accessoire. Il participe à l'exercice du droit d'usage sur l'eau courante non domaniale qui s'unit au volume par la riveraineté ou la traversée. *In concreto*, il sert à régler les litiges entre les propriétaires riverains qui revendiquent un droit d'usage sur ladite eau courante.

**1616. — Fondement.** — L'article 645 du Code civil dispose que « s'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété ; et, dans tous les cas, les règlements particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés. »<sup>85</sup>

---

<sup>80</sup> *Ibid.*, n° 195.

<sup>81</sup> *Ibid.*, n° 196.

<sup>82</sup> V. les articles L. 215-8, L. 211-2 et L. 211-3 du code de l'environnement.

<sup>83</sup> V. l'articles L. 215-13 du code de l'environnement.

<sup>84</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».

<sup>85</sup> L'article 645 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

**1617. — Le pouvoir de création du juge.** — Le Code civil investit les juges du fond du pouvoir de créer un règlement d'eau, si les règlements d'eau administratifs sont inexistant<sup>86</sup>. Toutefois, la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 6 janvier 1972, considère que « les juges du fond, investis en vertu de l'art. 645 d'un pouvoir discrétionnaire en matière de contestations relatives à l'usage des eaux, ne sont pas tenus d'imposer d'office aux parties un règlement d'eau. »<sup>87</sup>

**1618. — Une modification ultérieure (oui).** — Selon la jurisprudence, un « règlement d'eau, émanant du pouvoir discrétionnaire conféré aux juges par l'art. 645, est susceptible de recevoir ultérieurement des modifications suivant les circonstances. »<sup>88</sup>

**1619. — En cas d'inexécution (intervention judiciaire).** — La Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 29 janvier 1958, estime que « l'autorité judiciaire est compétente pour statuer sur les contestations privées qui s'élèvent à raison de l'inexécution des règlements d'eau par l'autorité administrative. Le pouvoir que lui confère l'art. 645 comprend nécessairement celui de déterminer les droits respectifs des riverains, de régler le mode de jouissance des eaux et d'ordonner les ouvrages destinés à garantir aux intéressés le libre exercice de leurs droits. »<sup>89</sup>.

Après l'accession naturelle donnant droit d'usage, *quid* de l'accession naturelle donnant droit de propriété ?

---

<sup>86</sup> F. ROUVIERE, *Art. 644 et 645 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Droits des riverains des eaux non domaniales (eaux courantes, règlements d'eau, eaux d'irrigation)*, JCI. Civil Code, 2014, n° 14. ♦ Cass. Req, 19 juillet 1865 : *DP 1866, I, p. 140*.

<sup>87</sup> V. la note n° 2 sous l'article 645 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 6 janvier 1972 : *Bull. civ. III, n° 9*. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 4 février 1975 : *Bull. civ. III, n° 39 ; R, p. 64*.

<sup>88</sup> V. la note n° 3 sous l'article 645 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Req. 16 juin 1884 : *DP 1885. I. 151*.

<sup>89</sup> V. la note n° 1 sous l'article 645 du Code civil (Code Dalloz). ♦ Civ. 1<sup>re</sup>, 29 janvier 1958 : *D. 1958. 187*.

## SECTION 2. L'ACCESSION NATURELLE AUX FINS DE PROPRIÉTÉ

SOMMAIRE : Problématique. — En droit positif. — Démarche. — Approche. — Nature. — Effet. — Problématique. — Proposition. — L'axiome.

Existe-t-il un droit d'accession naturelle « classique » propre au volume ?

**1620. — Problématique.** — Autrement dit, existe-t-il un droit d'accession naturelle propre au volume qui permet d'acquérir un droit de propriété ?

**1621. — En droit positif.** — *Nenni*. En droit privé, on ne retrouve ni en doctrine, ni en jurisprudence, ni dans les textes législatifs la référence (explicite) à un droit d'accession naturelle propre au volume, qui permettrait à son propriétaire d'acquérir la propriété des choses accessoires qui viennent s'y unir et s'y inclure par le fait de la nature.

**1622. — Démarche.** — On entend démontrer que la chose est possible.

**1623. — Approche.** — L'approche est pragmatique. Elle est inédite. Elle se fonde sur l'observation du volume dans les faits réels.

*In concreto*, qu'est-ce qu'un volume ?

**1624. — Nature.** — Par sa nature, le volume est un espace. Il est un contenant<sup>90</sup>. *De facto*, il est une chose immobilière dans laquelle la matière peut librement aller et venir, s'introduire et se maintenir, et ce, de manière parfaitement naturelle.

---

<sup>90</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

**1625. — Effet.** — En pratique, le propriétaire du volume peut légitimement prétendre à la propriété de ce contenu naturel.

**1626. — Problématique.** — Or, quel est le fondement de cette acquisition de propriété ?

**1627. — Proposition.** — On est face à un droit d'accession naturelle propre au volume.

**1628. — L'axiome.** — *Brevitatis causa*<sup>91</sup>, la propriété du volume emporte la propriété de son contenu naturel !

*In fine*, il sied d'introduire au juriste ce droit d'accession naturelle dite « classique » propre au volume (§1), avant d'en envisager le recours dans les faits (§2).

§1 : L'introduction au droit d'accession

§2 : Le recours au droit d'accession

## §1. L'INTRODUCTION AU DROIT D'ACCESSION

Qu'entend-on par droit d'accession naturelle aux fins de propriété ?

Il s'agit d'un droit d'accession naturelle dite « classique » propre au volume, puisqu'il confère au propriétaire du volume un droit de propriété sur la chose accessoire qui vient s'y unir et s'y inclure par le fait de la nature. Afin d'en mieux

---

<sup>91</sup> Le latin *brevitatis causa* signifie « dit brièvement ».

comprendre les tenants et aboutissants, il est à propos d'en préciser la nature **(I)** et le fondement juridique **(II)**.

A : La nature du droit d'accession

B : Le fondement du droit d'accession

### *A. La nature du droit d'accession*

Quelle est la nature de l'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume ?

*De lege ferenda*<sup>92</sup>, ce droit d'accession naturelle constitue un mode d'acquisition de propriété. Il est à propos d'en préciser la qualification (accession par inclusion) **(a)**, avant d'en donner la définition **(b)**.

a : Qualification (accession par inclusion)

b : Définition (droit de propriété sur tout ce que produit et qui est produit par le volume, et sur ce qui s'y inclut naturellement, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale)

#### a. Qualification (accession par inclusion)

SOMMAIRE : En droit privé. — Fondement. — L'accession propre au volume (définition). — Position. — En doctrine. — Problématique. — L'accession par production. — Critique. — Contre-critique. — Explication. — Remarque. — *In fine*. — Fondement. — L'accession par incorporation. — Critique. — Contre-critique. — Observation. — *In fine*.

---

<sup>92</sup> Le latin *de lege ferenda* signifie « ainsi qu'on aurait voulu que la loi dispose ».



Quelle est la qualification de l'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume ?

**1629. — En droit privé.** — En droit privé, l'accession naturelle est considérée comme un mode originaire d'acquisition de la propriété<sup>93</sup>.

*Quid* du volume ? Son propriétaire y a-t-il droit ?

**1630. — Fondement.** — La réponse est positive. Le propriétaire du volume y a droit, puisque l'article 546 du Code civil y est favorable. Il dispose que « La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession »<sup>94</sup>. Or, le volume n'est-il point une chose immobilière<sup>95</sup> ?

---

<sup>93</sup> L'article 712 du Code civil dispose que « La propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription ».

<sup>94</sup> L'article 546 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>95</sup> V. la qualification du volume d'immeuble par nature : COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1 – *Sur la division*, qui souligne que le « volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction ».

V. également l'article 527 de l'avant-projet de réforme du droit des biens qui dispose que « 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 » : ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

V. enfin la doctrine majoritaire : B. GRIMONPREZ, *v° Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANA, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n° 40, 2009, 1275, n° 30.

**1631. — L’accession propre au volume (définition) .** — Conformément à l’article 546 du Code civil, la règle de l’accession propre au volume peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu’il produit et y est produit, et sur ce qui s’y unit et s’y inclut accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.*

*Ce droit s’appelle « droit d’accession par inclusion »<sup>96</sup>.*

**1632. — Position.** — Au vu de la définition *ex supra*, on peut considérer que le droit d’accession naturelle propre au volume, qui donne droit de propriété, emporte la qualification d’accession par inclusion.

**1633. — En doctrine.** — En poursuivant la recherche, on s’aperçoit que la doctrine met en évidence qu’une accession naturelle peut résulter, soit d’un phénomène de production, soit d’un phénomène d’incorporation<sup>97</sup>.

**1634. — Problématique.** — *Quid* de l’accession naturelle « classique » propre au volume ? Est-on face à une accession par production ou par incorporation ?

*Primo*, qu’entend-on par accession par production ?

**1635. — L’accession par production.** — Selon la doctrine, l’accession par production<sup>98</sup> désigne le droit d’accession sur ce qui est produit par la chose<sup>99</sup>. Le législateur de 1804 la consacre dans le Chapitre 1<sup>er</sup> « Du droit d’accession sur ce qui est produit par la chose », du Titre II « De la propriété » du Code civil.

---

<sup>96</sup> Il s’agit d’une transposition directe et d’une adaptation de l’article 546 du Code civil au volume.

<sup>97</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 28.

<sup>98</sup> *Ibid.*, n°s 41 et s.

<sup>99</sup> *Ibid.*, n°s 41 et s.

**1636. — Critique.** — La doctrine est critique. Bien qu'elle reconnaisse sa qualité d'accession naturelle<sup>100</sup>, la doctrine considère que l'accession par production ne constitue point une « accession véritable »<sup>101</sup>. À son sens, on est davantage en présence d'une « discession » que d'une *accession*<sup>102</sup>. Elle semble davantage être une simple conséquence du droit de propriété, qu'une application du droit d'accession<sup>103</sup>.

**1637. — Contre-critique.** — Le volume esquivé le débat. La recherche démontre que, dans le cas du volume, l'accession par production constitue une véritable accession. Pour cause, elle consacre une accession avant la discession !

**1638. — Explication.** — *De facto*, la propriété du volume peut s'accroître par l'effet d'une production.

**1639. — Remarque.** — Il n'est point question d'une production du volume lui-même. Il est question d'un phénomène de production qui a lieu dans l'enceinte volume.

**1640. — In fine.** — Le volume s'accroît et s'enrichit de ce qui y est produit naturellement. Il y a bien *accession* avant la discession.

**1641. — Fondement.** — D'ailleurs, la règle se fonde sur la maxime *accessorium sequitur principale*, l'accessoire suit le principal. La propriété du volume emporte la propriété des accessoires naturels qui y sont produits. Ce droit s'appelle « accession par inclusion ».

---

<sup>100</sup> *Ibid.*, n° 28.

<sup>101</sup> *Ibid.*, n° 41. ♦ « [...] il faut considérer que « la véritable accession » est celle que déclenche l'union de deux biens » : W. DROSS, *Art. 547 à 550 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose*, JCI. Civil Code, 2018, n° 10.

<sup>102</sup> W. DROSS, *Art. 556 à 564 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Accession naturelle au profit d'un immeuble*, JCI. Civil Code, 2012, n° 3. ♦ W. DROSS, *Art. 547 à 550 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose*, JCI. Civil Code, 2018, n° 10.

<sup>103</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 28.

*Secundo*, qu'entend-on par accession par incorporation ?

**1642. — L'accession par incorporation.** — Selon la doctrine, l'accession naturelle par incorporation<sup>104</sup> désigne le droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore naturellement à la chose par le fait de la nature. Le législateur de 1804 la consacre aux articles 556 à 564 de la Section 1 « Du droit d'accession relativement aux choses immobilières », Chapitre II « Du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose », du Titre II « De la propriété » du Code civil. De manière classique, il s'applique aux animaux sédentaires et à certains biens apparus au voisinage des eaux (alluvions, relais, îles, îlots, atterrissements et accroissements).

**1643. — Critique.** — Là encore, la doctrine est critique. À son sens, il n'y a pas d'accession. La raison est double :

1° Selon la doctrine, la problématique liée au voisinage des eaux est d'avantage une question de *délimitation de la propriété*, qu'une question d'accession<sup>105</sup>. Sans compter que, à proprement parler, la règle de l'accession opère dans le sens vertical, et non à l'horizontal.

2° Selon la doctrine, l'appropriation des animaux sédentaires ne consacre qu'une *presque* incorporation. Pour cause, leur déplacement empêche que s'opère une véritable « incorporation » à l'immeuble<sup>106</sup>.

**1644. — Contre-critique.** — Là encore, le volume esquivé le débat. L'accession naturelle dite « classique » à laquelle il donne droit englobe tout ce qui s'y inclut, qu'il y ait incorporation ou non. Pour cause, on est en présence d'une « accession par inclusion ».

**1645. — Observation.** — Il en résulte deux conséquences notables :

---

<sup>104</sup> *Ibid.*, n°s 29 et s.

<sup>105</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 6.

<sup>106</sup> *Ibid.*, n° 58.

1° L'accession naturelle propre au volume relative aux biens apparus au voisinage des eaux n'est applicable qu'aux éléments qui sont précisément inclus dans l'enceinte du volume. La raison est simple. La division en volumes est une opération complexe. Il convient d'éviter de la complexifier davantage, en autorisant de futurs changements de délimitation d'un volume par le seul fait de la nature.

2° L'accession naturelle propre au volume requiert, comme condition *sine qua non*, une inclusion, et non une incorporation. Dès lors que les animaux sédentaires respectent cette condition d'inclusion, la règle de l'accession naturelle est applicable.

**1646. — *In fine.*** — En définitive, on retiendra que l'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume emporte la qualification d'accession par inclusion.

Après la qualification, *quid* de la définition du droit d'accession ?

b. Définition (droit de propriété sur tout ce que produit et qui est produit par le volume, et sur ce qui s'y inclut naturellement, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale)

SOMMAIRE : L'accession par inclusion (définition). — L'accession naturelle aux fins de propriété. — Définition.

Quelle est la définition de l'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume ?

**1647. — L’accession par inclusion (définition).** — L’article 546 du Code civil définit la règle de l’accession. Par transposition, on devine la définition de la règle de l’accession générale propre au volume :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu’il produit et y est produit, et sur ce qui s’y unit et s’y inclut accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.*

*Ce droit s’appelle « droit d’accession par inclusion »<sup>107</sup>.*

*Quid* de l’accession naturelle qui donne droit de propriété ?

**1648. — L’accession naturelle aux fins de propriété.** — Conformément à l’approche classique du droit privé, l’accession naturelle « classique » propre au volume procède du fait de la nature. Par principe, elle constitue un mode originaire d’acquisition de la propriété<sup>108</sup>.

**1649. — Définition.** — Conformément à l’article 546 du Code civil, on peut définir ce droit d’accession naturelle « classique », par transposition, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur tout ce qu’il produit et qui y est produit, et sur ce qui s’y inclut accessoirement de manière naturelle, à l’exclusion de l’eau courante non domaniale.*

*Ce droit s’appelle « droit d’accession par inclusion »<sup>109</sup>.*

Après la nature du droit d’accession, *quid* de son fondement ?

---

<sup>107</sup> Il s’agit d’une transposition directe et d’une adaptation de l’article 546 du Code civil au volume.

<sup>108</sup> À l’exclusion de l’eau courante non domaniale. *Vide supra* la Section 1 « Accession naturelle à seule fin d’usage ». Il y est démontré que la propriété du volume ne donne qu’un droit d’usage sur l’eau courante non domaniale qui s’y unit et s’y inclut.

<sup>109</sup> Il s’agit d’une transposition directe et d’une adaptation de l’article 546 du Code civil au volume.

## *B. Le fondement du droit d'accession*

Quel est le fondement de l'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume ?

En droit privé, ce droit d'accession naturelle trouve un triple fondement. *Primo*, il constitue un attribut de la propriété du volume (article 546 du Code civil) (a). *Secundo*, il constitue et un mode d'acquisition de la propriété (article 712 du Code civil) (b). *Tertio*, il constitue et un mode de preuve de la propriété (article 546 du Code civil) (c).

- a : Un attribut de la propriété (article 546 du Code civil)
- b : Un mode d'acquisition de la propriété (article 712 du Code civil)
- c : Un mode de preuve de la propriété (article 546 du Code civil)

a. Un attribut de la propriété (article 546 du Code civil)

SOMMAIRE : En droit privé. — Fondement. — Approche. — Démarche. — Observation. — Fondement.

L'accession naturelle aux fins de propriété constitue-t-elle un attribut de la propriété du volume ?

**1650. — En droit privé.** — En droit privé, la règle de l’accession est un attribut de la propriété<sup>110</sup>.

**1651. — Fondement.** — Elle trouve un fondement dans l’article 546 du Code civil qui dispose que « La propriété d’une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu’elle produit, et sur ce qui s’y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s’appelle « droit d’accession »<sup>111</sup>.

*Quid* dans le cas du volume ?

**1652. — Approche.** — L’approche est la même pour ce qui est du volume.

**1653. — Démarche.** — La règle de l’accession naturelle est un attribut de la propriété du volume.

**1654. — Observation.** — On est face à ce que l’on peut appeler une « accession par inclusion ». Elle n’est autre que « la faculté d’extension du droit de propriété »<sup>112</sup> du volume aux accessoires naturels qui s’y trouvent et s’y incluent.

**1655. — Fondement.** — *Accessorium sequitur principale*, l’accessoire suit le principal. Les accessoires naturels suivent le sort du volume.

Après un attribut de la propriété, *quid* d’un mode d’acquisition de la propriété ?

## b. Un mode d’acquisition de la propriété (article 712 du Code civil)

---

<sup>110</sup> W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 28.

<sup>111</sup> L’article 546 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>112</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 28.



SOMMAIRE : En droit privé. — Approche. — Démarche. — Problématique. — L'acquisition de la propriété du volume (non). — L'acquisition de la propriété du contenu du volume (oui). — Observation. — Fondement. — Fondement économique. — *In fine*.

L'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume constitue-t-elle un mode d'acquisition de la propriété ?

**1656. — En droit privé.** — Selon la doctrine, l'article 712 du Code civil, qui dispose que « la propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription »<sup>113</sup>, fait de l'accession un mode d'acquisition de la propriété<sup>114</sup>.

*Quid* dans le cas du volume ?

**1657. — Approche.** — L'approche est similaire pour ce qui est du volume. Elle est conforme au courant de pensée doctrinale *ex supra*.

**1658. — Démarche.** — La règle de l'accession naturelle est un mode d'acquisition de la propriété.

**1659. — Problématique.** — De quelle propriété parle-t-on ?

**1660. — L'acquisition de la propriété du volume (non).** — Il n'est point question de l'acquisition de la propriété du volume lui-même. L'article 711 du Code civil dispose à ce titre que « la propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. »<sup>115</sup> L'article

---

<sup>113</sup> L'article 712 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>114</sup> W. DROSS, *Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2017, n° 28.

<sup>115</sup> L'article 711 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

712 qui suit rajoute que « la propriété s'acquiert aussi par accession ou par incorporation, et par prescription. »<sup>116</sup>

**1661. — L'acquisition de la propriété du contenu du volume (oui).** — Il est question de l'acquisition de la propriété du contenu du volume. Mais pas n'importe lequel ! Il est question de tout ce qui vient s'inclure accessoirement dans le volume par le fait de la nature, et non par le fait de l'homme, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale<sup>117</sup>.

**1662. — Observation.** — On est face à ce que l'on peut appeler une « accession par inclusion. » *De lege ferenda*, il permet au propriétaire du volume « d'acquérir un droit de propriété nouveau sur un objet distinct »<sup>118</sup>.

**1663. — Fondement.** — *Accessorium sequitur principale*, l'accessoire suit le principal. Le volume est le principal. Ce qui vient s'y unir et s'y inclure accessoirement, par le fait de la nature, en est l'accessoire naturel.

**1664. — Fondement économique.** — Par ailleurs, il sied de mettre en lumière que la règle de l'accession naturelle a une justification économique<sup>119</sup>. Elle assure l'unification de la propriété de la chose principale. Dans le cadre du volume, elle garantit et veille à l'unité du volume. Sa finalité économique est certaine.

**1665. — In fine.** — En définitive, on retiendra la règle de principe suivante :

*La propriété du volume emporte la propriété de son contenu naturel.*

---

<sup>116</sup> L'article 712 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>117</sup> V. plus haut la Section 1 « L'accession naturelle à seule fin d'usage » de la présente thèse de doctorat qui démontre que l'eau courante non domaniale fait l'objet d'une accession naturelle « sur mesure ».

<sup>118</sup> W. DROSS, *op. cit.*, n° 28.

<sup>119</sup> *Ibid.*, n° 29.

Après un mode d'acquisition de la propriété, *quid* d'un mode de preuve de la propriété ?

### c. Un mode de preuve de la propriété (article 546 du Code civil)

SOMMAIRE : En doctrine. — Une fonction probatoire. — Approche. — Démarche. — Problématique. — La preuve de la propriété du volume (non). — En jurisprudence. — La preuve de la propriété du contenu du volume (oui). — Remarque. — Critique. — Contre-critique. — *In fine*.

L'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume constitue-t-elle un mode de preuve ?

**1666. — En doctrine.** — Selon la doctrine, la règle de l'accession a une double fonction :

1° Une fonction acquisitive<sup>120</sup>

2° Plus modestement, une fonction probatoire<sup>121</sup>.

**1667. — Une fonction probatoire.** — La fonction probatoire de la règle de l'accession se fonde sur l'article 546 du Code civil lui-même.

*Quid* dans le cas du volume ?

**1668. — Approche.** — L'approche est similaire pour ce qui est du volume. Elle se calque sur le courant de pensée doctrinale *ex supra*.

---

<sup>120</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 9.

<sup>121</sup> *Ibid.*, n° 9.

**1669. — Démarche.** — La règle de l’accession naturelle constitue un mode de preuve de la propriété.

**1670. — Problématique.** — De quelle propriété parle-t-on ?

**1671. — La preuve de la propriété du volume (non).** — Il n’est point question de la preuve de la propriété immobilière du volume lui-même.

**1672. — En jurisprudence.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 20 juillet 1988, considère à juste titre que « Les modes de preuve de la propriété immobilière sont libres. »<sup>122</sup>

**1673. — La preuve de la propriété du contenu du volume (oui).** — Il est question de la preuve de la propriété du contenu du volume, mais pas n’importe lequel. Il est question de la preuve de la propriété de tout ce qui vient s’unir et s’inclure accessoirement dans le volume par le fait de la nature, et non par le fait de l’homme, à l’exclusion de l’eau courante non domaniale.

**1674. — Remarque.** — *De lege lata*, l’article 546 du Code civil<sup>123</sup> fait de la règle de l’accession un mode de preuve de l’étendue de la propriété<sup>124</sup>. Dans le cas du volume, elle constitue un mode de preuve de la propriété des accessoires du volume.

**1675. — Critique.** — Selon une partie de la doctrine, le fait d’attribuer à l’article 546 du Code civil une fonction probatoire témoigne d’une confusion avec la règle latine *accessorium sequitur principale*<sup>125</sup>. Certes, la règle de l’accession suppose un rapport d’accessoire à principal. L’accessoire suit le sort du principal. Il apparaît légitime d’en déduire une présomption simple de propriété. La propriété du principal

---

<sup>122</sup> V. la note n° 92 de la *Jurisprudence* sous l’article 555 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 3<sup>e</sup>, 20 juillet 1988, n° 87-10.998 P : *Defrénois 1989. 359, obs. Souleau ; RTD civ. 1989, obs. Zenati*.

<sup>123</sup> L’article 546 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>124</sup> F. COHET, *op. cit.*, n° 9.

<sup>125</sup> W. DROSS, *Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2017, n° 2.

présume la propriété de l'accessoire. Par conséquent, selon ce courant de pensée, la présomption de propriété découle, non de la règle de l'accession, mais de la règle *accessorium sequitur principale*<sup>126</sup>.

**1676. — Contre-critique.** — Or, la jurisprudence ne se fonde-t-elle point sur la règle de l'accession lorsqu'elle évoque le « caractère simple de la présomption de propriété par accession »<sup>127</sup> ? La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 27 avril 2017, considère que « L'article 546 instaure, en faveur de celui qui l'invoque, une présomption de propriété par accession qui peut être renversée par la preuve contraire »<sup>128</sup>.

**1677. — In fine.** — En guise de conclusion, on retiendra simplement que l'article 546 du Code civil fait de la règle de l'accession naturelle « classique » propre au volume un mode de preuve de la propriété de son contenu naturel.

Après l'introduction au droit d'accession, *quid* du recours au droit d'accession ?

## §2. LE RECOURS AU DROIT D'ACCESSION

Le droit d'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume immobilier constitue une accession naturelle dite classique, puisqu'elle constitue un mode d'acquisition de la propriété. Il est à propos *primo* de souligner les conditions requises pour la mise en œuvre de ce droit d'accession naturelle (**A**), avant d'en déterminer *secundo* la portée (**B**).

---

<sup>126</sup> W. DROSS, *Art. 546 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d'accession*, JCI. Notarial Répertoire, 2012, n° 10.

<sup>127</sup> V. la note n° 1 sous l'article 546 du Code civil (Code Dalloz).

<sup>128</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 27 avril 2017, n° 16-10.753 P : *D. 2017. 1789, obs. Reboul-Maupin*. ♦ *Ibid.*, *Chron. C. cass. 2321, note Méano*. ♦ *RDC 2017. 516, note Danos*. ♦ *Gaz. Pal. 2017. 2975, note Guiguet-Schiélé*.

- A : Les conditions requises pour la mise en œuvre du droit d'accession  
B : La portée du droit d'accession

### *A. Les conditions requises pour la mise en œuvre du droit d'accession*

SOMMAIRE : Définition. — Condition de fait. — Remarque.

Quelles sont les conditions requises pour la mise en œuvre de l'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume ?

**1678. — Définition.** — Conformément à la transposition de l'article 546 du Code civil au volume, le droit d'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume se définit de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur tout ce qu'il produit et qui y est produit, et sur ce qui s'y inclut accessoirement de manière naturelle, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>129</sup>.*

**1679. — Condition de fait.** — Au vu de la définition *ex supra*, il apparaît que la règle de l'accession naturelle classique propre au volume requiert, pour sa mise en œuvre, une inclusion ou, de manière plus générale, une union de choses accessoires au volume.

---

<sup>129</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

**1680. — Remarque.** — Par ailleurs, on observera dans les faits que la nature de ces critères d'inclusion et d'union différera selon la chose accessoire qui viendra s'unir et s'inclure dans le volume.

*In fine*, il sied de préciser, une à une, ce que désignent ces choses accessoires (**I**), avant de mettre en évidence la nature de leur union ou de leur inclusion dans le volume (**II**).

I : Les choses accessoires

II : L'union et l'inclusion dans le volume

## I. Les choses accessoires

Quelles sont les choses qui peuvent naturellement venir s'unir et s'inclure dans le volume ?

Le champ d'application du droit d'accession naturelle classique propre au volume est étendu. Il s'étend aux fruits (**a**), aux animaux sédentaires (**b**), aux eaux et aux biens qui apparaissent et se forment à leur voisinage (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale) (**c**).

a : Les fruits

b : Les animaux sédentaires

c : Les eaux et voisinage (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale)

### *a. Les fruits*

SOMMAIRE : Le législateur. — L'article 547 du Code civil. — Champ d'application. — Approche. — Proposition. — Problématique. — Position. — Distinction (fruits et produits). — Intérêt. — Les fruits naturels. — Les fruits industriels. — Les fruits civils. — Le croît des animaux. — La règle de l'accession applicable aux fruits (définition).

Qu'entend-on par fruits ?

**1681. — Le législateur.** — Le législateur de 1804, dans le Chapitre I<sup>er</sup> « Du droit d'accession sur ce qui est produit par la chose », Titre II « De la propriété », Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil, précise la notion de fruits.

**1682. — L'article 547 du Code civil.** — L'article 547 du Code civil dispose à ce titre que « Les fruits naturels ou industriels de la terre, Les fruits civils, Le croît des animaux, appartiennent au propriétaire par droit d'accession »<sup>130</sup>.

**1683. — Champ d'application.** — La notion de fruits se réfère donc aux fruits naturels, aux fruits industriels, aux fruits civils, et au croît des animaux.

*Quid* dans le cas du volume ?

**1684. — Approche.** — L'approche est similaire pour ce qui est du volume. Il s'agit d'être conforme à la position du Code civil.

**1685. — Proposition.** — Conformément à l'article 547 du Code civil, on devine par transposition la règle suivante :

*Les fruits naturels ou industriels de la terre,  
Les fruits civils,*

---

<sup>130</sup> L'article 547 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.



*Le croît des animaux, appartient au propriétaire du volume par droit d'accession*<sup>131</sup>.

**1686. — Problématique.** — De quels fruits naturels, industriels, civils, etc. parle-t-on exactement ?

**1687. — Position.** — *In concreto*, il est question des fruits suivants :

1° Les fruits naturels ou industriels de la terre qui est incluse dans le volume.

2° Les fruits civils de ladite terre, et les fruits civils du volume

3° Le croît des animaux qui se sont inclus dans le volume

**1688. — Distinction (fruits et produits).** — Il sied de préciser que la notion de *fruits* se distingue de la notion de *produits*. Selon la doctrine, « les fruits s'opposent classiquement aux produits en ce qu'ils émanent de manière périodique et régulière de la chose, sans provoquer aucun appauvrissement de sa substance. À l'inverse, les produits n'ont pas en principe de périodicité et surtout, altèrent ou épuisent la substance de la chose : en d'autres termes, ce sont des objets que la chose n'est pas destinée à reproduire régulièrement. »<sup>132</sup>

**1689. — Intérêt.** — En droit privé, la distinction n'est point négligeable :

1° *Les produits*. En droit privé, l'attribution des produits « se fera toujours au bénéfice de son propriétaire. »<sup>133</sup> Ici, il s'agit du propriétaire du volume.

---

<sup>131</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 547 du Code civil au volume.

<sup>132</sup> W. DROSS, *Art. 547 à 550 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose*, JCI. Civil Code, 2018, n° 1.

<sup>133</sup> W. DROSS, *Art. 547 à 550 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose*, JCI. Civil Code, 2018, n° 3.

2° *Les fruits*. L'attribution des fruits est plus problématique<sup>134</sup>. On le verra par la suite<sup>135</sup>, un possesseur de bonne foi pourra y prétendre.

*Quid des fruits naturels ?*

**1690. — Les fruits naturels.** — Les fruits naturels sont produits spontanément sans intervention humaine. C'est l'exemple des fruits des arbres non cultivés, champignons, truffe, etc.<sup>136</sup>

*Quid des fruits industriels ?*

**1691. — Les fruits industriels.** — Les fruits industriels sont produits par le travail de l'homme. C'est l'exemple des fruits de la culture du blé, du maïs, du riz, etc.<sup>137</sup>.

*Quid des fruits civils ?*

**1692. — Les fruits civils.** — Les fruits civils sont à la fois ceux du volume lui-même (c'est l'exemple des revenus issus de la cession de la jouissance du volume), et ceux de son contenu (c'est l'exemple du loyer des bâtiments loués qui sont inclus dans le volume, etc.).

*Quid du croît des animaux ?*

**1693. — Le croît des animaux.** — Le croît des animaux sont ceux qui apparaissent et viennent s'inclure dans le volume.

---

<sup>134</sup> W. DROSS, *Art. 547 à 550 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose*, JCI. Civil Code, 2018, n° 3.

<sup>135</sup> V. *ex infra* la partie de la présente thèse de doctorat qui s'intitule « a. Le possesseur de bonne foi (fruits) ».

<sup>136</sup> F. COHET, *v° Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 42.

<sup>137</sup> *Ibid.*, n° 42.

**1694. — La règle de l’accession applicable aux fruits (définition).** — En définitive, conformément à l’article 546 du Code civil, on peut définir la règle de l’accession naturelle propre au volume, qui porte sur les fruits, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu’il produit et y est produit.*

*Ce droit s’appelle « droit d’accession par inclusion »<sup>138</sup>.*

Après les fruits, *quid* des animaux sédentaires ?

*b. Les animaux sédentaires*

SOMMAIRE : Le législateur. — L’article 564 du Code civil. — Approche. — Proposition. — Position. — La règle de l’accession applicable aux animaux sédentaires (définition).

Qu’entend-on par animaux sédentaires ?

**1695. — Le législateur.** — Le législateur de 1804, dans la Section 1 « Du droit d’accession relativement aux choses immobilières », Chapitre II « Du droit d’accession sur ce qui s’unit et s’incorpore à la chose », Titre II « De la propriété », Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil, précise la notion d’animaux sédentaires.

**1696. — L’article 564 du Code civil.** — L’article 564 du Code civil dispose à ce titre que « Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou plan d’eau visé aux articles L. 431-6<sup>139</sup> et L. 431-7<sup>140</sup> du code de

---

<sup>138</sup> Il s’agit d’une transposition directe et d’une adaptation de l’article 546 du Code civil au volume.

<sup>139</sup> L’article L. 431-6 du code de l’environnement dispose que « Une pisciculture est, au sens du titre 1<sup>er</sup> du livre II et du titre III du livre IV, une exploitation ayant pour objet l’élevage de poissons

l'environnement appartiennent au propriétaire de ces derniers, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice. »<sup>141</sup>

*Quid dans le cas du volume ?*

**1697. — Approche.** — L'approche est similaire pour ce qui est du volume. Il s'agit d'être conforme à la position du Code civil.

**1698. — Proposition.** — Conformément à l'article 564 du Code civil, on devine par transposition la règle suivante :

*Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou plan d'eau visé aux articles L. 431-6<sup>142</sup> et L. 431-7<sup>143</sup> du code de l'environnement*

---

destinés à la consommation, au repeuplement, à l'ornement, à des fins expérimentales ou scientifiques ainsi qu'à la valorisation touristique. Dans ce dernier cas, la capture du poisson à l'aide de lignes est permise dans les plans d'eau. » Cet article a été modifié par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art. 89 (V) JORF 31 décembre 2006.

<sup>140</sup> L'article L. 431-7 du code de l'environnement dispose que « A l'exception des articles L. 432-2, L. 432-10, L. 436-9 et L. 432-12, les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux piscicultures régulièrement autorisées ou déclarées ainsi qu'aux plans d'eau existant au 30 juin 1984, établis en dérivation ou par barrage et équipés des dispositifs permanents empêchant la libre circulation du poisson entre ces plans d'eau et les eaux avec lesquelles ils communiquent :

1° Soit s'ils ont été créés en vertu d'un droit fondé sur titre comportant le droit d'intercepter la libre circulation du poisson ;

2° Soit s'ils sont constitués par la retenue d'un barrage établi en vue de la pisciculture avant le 15 avril 1829 en travers d'un cours d'eau non domanial ne figurant pas à la liste prévue au 2° du I de l'article L. 241-17 ;

3° Soit s'ils résultent d'une concession ou d'une autorisation administrative, jusqu'à la fin de la période pour laquelle la concession ou l'autorisation a été consentie. Les détenteurs de ces autorisations ou concessions peuvent en demander le renouvellement en se conformant aux dispositions des articles L. 214-2 à L. 214-4. »

Cet article a été modifié par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art. 16 JORF 31 décembre 2006, et modifié par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art. 89 (V) JORF 31 décembre 2006.

<sup>141</sup> L'article 564 du Code civil a été modifié par la Loi n° 2005-177 du 16 février 2015 – art. 2.

<sup>142</sup> L'article L. 431-6 du code de l'environnement a été modifié par la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art. 89 (V) JORF 31 décembre 2006. Il dispose que « Une pisciculture est, au sens du titre 1<sup>er</sup> du livre II et du titre III du livre IV, une exploitation ayant pour objet l'élevage de poissons destinés à la consommation, au repeuplement, à l'ornement, à des fins expérimentales ou scientifiques ainsi qu'à la valorisation touristique. Dans ce dernier cas, la capture du poisson à l'aide de lignes est permises dans les plans d'eau. »

<sup>143</sup> L'article a été modifié par la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art. 16 JORF 31 décembre 2006, et modifié par la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art. 89 (V) JORF 31 décembre 2006.

*appartiennent au propriétaire du volume dans lequel ils viennent s'inclure, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice. »<sup>144</sup>*

**1699. — Position.** — *In concreto*, les animaux sédentaires se réfèrent aux pigeons, lapins, poissons, etc.

**1700. — La règle de l'accession applicable aux animaux sédentaires (définition).** — En définitive, conformément à l'article 546 du Code civil, on peut définir la règle de l'accession naturelle propre au volume, qui porte sur les animaux sédentaires, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur les animaux sédentaires qui s'y unissent et s'y incluent accessoirement de manière naturelle.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>145</sup>.*

Après les animaux sédentaires, *quid* des eaux et voisinage ?

*c. Les eaux et voisinage (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale)*

---

Il dispose que « A l'exception des articles L. 432-2, L. 432-10, L. 436-9 et L. 432-12, les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux piscicultures régulièrement autorisées ou déclarées ainsi qu'aux plans d'eau existant au 30 juin 1984, établis en dérivation ou par barrage et équipés des dispositions permanents empêchant la libre circulation du poisson entre ces plans d'eau et les eaux avec lesquelles ils communiquent ;

1° Soit s'ils ont été créés en vertu d'un droit fondé sur titre comportant le droit d'intercepter la libre circulation du poisson ;

2° Soit s'ils sont constitués par la retenue d'un barrage établi en vue de la pisciculture avant le 15 avril 1829 en travers d'un cours d'eau non domanial ne figurant pas à la liste prévue au 2° du I de l'article L. 241-17 ;

3° Soit s'ils résultent d'une concession ou d'une autorisation administrative, jusqu'à la fin de la période pour laquelle la concession ou l'autorisation a été consentie. Les détenteurs de ces autorisations ou concessions peuvent en demander le renouvellement en se conformant aux dispositions des articles L. 214-2 à L. 214-4. »

<sup>144</sup> L'article 564 du Code civil a été modifié par la Loi n° 2005-177 du 16 février 2015 – art. 2.

<sup>145</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

SOMMAIRE : L'eau courante non domaniale (non). — Nature. — Le législateur. — En jurisprudence. — En doctrine. — Approche. — Les eaux pluviales. — Les eaux de source. — Les eaux souterraines. — Les eaux stagnantes. — Les biens qui se forment au voisinage des eaux. — Condition. — Motifs. — Difficulté. — Recommandation. — Critère. — La règle de l'accession applicable aux eaux et voisinage (définition).

### Qu'entend-on par les eaux et voisinage ?

**1701. — L'eau courante non domaniale (non).** — Avant tout chose, il n'est point question de l'eau courante non domaniale. Comme vue précédemment<sup>146</sup>, celle-ci est insusceptible d'appropriation<sup>147</sup>. Conformément à l'article 714 du Code civil<sup>148</sup>, son usage est commun à tous. Elle ne peut faire l'objet que d'un droit d'usage<sup>149</sup>. *In fine*, l'eau courante non domaniale ne fait point l'objet d'une accession naturelle « classique ». Elle fait l'objet d'une accession naturelle « sur mesure » : l'accession naturelle à seule fin d'usage.

### *In concreto*, de quelles eaux est-il question ?

**1702. — Nature.** — La réponse vient du législateur, de la doctrine et de la jurisprudence.

---

<sup>146</sup> V. la section 1 « L'accession naturelle à seule fin d'usage », Chapitre II « Vers un droit d'accession naturelle propre au volume », du Titre II « La propriété du volume » de la présente thèse de doctorat.

<sup>147</sup> Ph. KAIGL, *Art. 714 - Fasc. unique : MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ. – Choses communes*, JCI. Civil Code, 2017, n° 15. ♦ M.-P. CAMPROUX-DUFFRENE, *Entre environnement per se et environnement pour soi : la responsabilité civile pour atteinte à l'environnement*, Environnement et développement durable, 2012, n° 6.

<sup>148</sup> L'article 714 du Code civil dispose que « Il est des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous. Des lois de police règlent la manière d'en jouir » Cet article a été créé par la loi 1803-01-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>149</sup> Ph. KAIGL, *op. cit.*, n° 43.

**1703. — Le législateur.** — Le législateur de 1804, aux articles 641<sup>150</sup> et 642<sup>151</sup> du Chapitre I<sup>er</sup> « Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux », Titre IV « Des servitudes ou services fonciers », Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil, nous indique en premier lieu qu'il est question des eaux pluviales et des eaux de source.

**1704. — En jurisprudence.** — La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 26 novembre 1974, souligne en deuxième lieu qu'il est également question des eaux souterraines<sup>152</sup>

**1705. — En doctrine.** — Enfin, la doctrine termine en soulignant qu'il est aussi question de toutes autres eaux (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale). C'est l'exemple des eaux stagnantes.

#### *Quid dans le cas du volume ?*

---

<sup>150</sup> L'article 641 du Code civil dispose que « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement. Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents. Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804. Il a été modifié par la Loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° s, B 1970, n° 34577.

<sup>151</sup> L'article 642 du Code civil dispose que « Celui qui a une source dans son fonds peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage. Le propriétaire d'une source ne peut plus en user au préjudice des propriétaires des fonds inférieurs qui, depuis plus de trente ans, ont fait et terminé, sur le fonds où jaillit la source, des ouvrages apparents et permanents destinés à utiliser les eaux ou à en faciliter le passage dans leur propriété. Il ne peut pas non plus en user de manière à enlever aux habitants d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire ; mais si les habitants n'en n'ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804. Il a été modifié par la Loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° S, B 1970, n° 34577.

<sup>152</sup> V. la note n° 8 « Droit aux produits du sous-sol : captation des eaux souterraines » sous l'article 552 du Code civil (Code Dalloz). « En vertu des art. 552 et 642 C. civ., un propriétaire a le droit de capter [...] non seulement les eaux d'une source qui y prend naissance, mais aussi les eaux souterraines qui s'y infiltrent ou s'écoulent dans son héritage » : Civ. 3°, 26 novembre 1974 : *Bull. civ. III*, n° 441.

**1706. — Approche.** — L'approche est similaire pour ce qui est du volume. Elle est conforme à la position du Code civil, de la jurisprudence et de la doctrine.

**1707. — Les eaux pluviales.** — *Primo*, conformément à l'article 641, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, le droit d'accession naturelle classique propre au volume est applicable à l'eau de pluie qui s'y unit et s'y inclut en y tombant. Par transposition, la règle est la suivante :

*Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent dans son volume*<sup>153</sup>.

**1708. — Les eaux de source.** — *Secundo*, conformément à l'article 641, alinéa 3<sup>e</sup>, le droit d'accession naturelle classique propre au volume est applicable à l'eau de source qui y prend naissance. Par transposition, la règle est la suivante :

*La même disposition est applicable aux eaux de sources nées dans le volume*<sup>154</sup>.

**1709. — Les eaux souterraines.** — *Tertio*, le droit d'accession naturelle classique propre au volume est applicable à l'eau souterraine qui est incluse dans le volume<sup>155</sup>. Par analogie, on devine à partir de l'arrêt de principe de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 26 novembre 1974, la règle suivante :

*En vertu des art. 552 et 642 C. civ, le propriétaire d'un volume a le droit de capter [...] non seulement les eaux d'une source qui y prend naissance, mais aussi les eaux souterraines qui s'y infiltrent ou s'écoulent dans son héritage*<sup>156</sup>.

---

<sup>153</sup> L'article 641 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804. Il a été modifié par la Loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° s, B 1970, n° 34577.

<sup>154</sup> L'article 641 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804. Il a été modifié par la Loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° s, B 1970, n° 34577.

<sup>155</sup> V. en ce sens la note n° 1 sous l'article 642 du Code civil [Code Dalloz] : « Droit de captage des eaux souterraines par le propriétaire du fonds ».

<sup>156</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'arrêt de la Cour de cassation au volume. « En vertu des art. 552 et 642 C. civ, un propriétaire a le droit de capter [...] non seulement



**1710. — Les eaux stagnantes.** — *Quarto*, le droit d’accession naturelle classique propre au volume est applicable à toutes les autres eaux qui viennent naturellement s’y unir et s’y inclure (à l’exclusion de l’eau courante non domaniale). C’est l’exemple de l’eau des étangs, des mares, des lacs<sup>157</sup>, etc.

**1711. — Les biens qui se forment au voisinage des eaux.** — *Quinto*, enfin, l’accession naturelle classique propre au volume est applicable aux biens qui apparaissent et se forment au voisinage des eaux. Conformément aux articles 556 à 563 du Code civil, on comprend qu’il est question des alluvions, relais, îles, îlots, atterrissements et accroissements.

**1712. — Condition.** — Attention ! Dans ce dernier cas, la règle de l’accession naturelle ne s’appliquera qu’aux biens qui sont expressément inclus dans l’enceinte du volume.

**1713. — Motifs.** — La raison tient au fait que l’acquisition des biens au voisinage des eaux (alluvions, relais, îles, îlots, atterrissements et accroissements) peut produire, conformément à l’approche classique du droit des biens, un changement de délimitation de la propriété immobilière.

**1714. — Difficulté.** — Or, la division en volumes est une opération immobilière déjà assez complexe, sans qu’il ait besoin de la complexifier davantage. Il est donc préférable d’éviter toute changement de délimitation de la propriété d’un volume par le seul fait de la nature. La prudence est de mise pour deux raisons :

1° Il en va de la sécurité juridique de la propriété du volume

2° Il en va de la cohérence de l’opération de division en volumes

---

les eaux d’une source qui y prend naissance, mais aussi les eaux souterraines qui s’y infiltrent ou s’écoulent dans son héritage » : Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1974 : *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 441.

<sup>157</sup> J.-L. GAZZANIGA, X. LARROUY-CASTERA et J.-P. OURLIAC, *V<sup>o</sup> Eaux - Fasc. 20 : EAUX. – Régime juridique. – Propriété et usages*, JCI. Rural, 2016, n<sup>os</sup> 143 et s.

3° Il en va de la prévention d'éventuels conflits de propriétés entre propriétaires de volumes

**1715. — Recommandation.** — C'est la raison pour laquelle il est préférable de veiller à ce que le droit d'accession naturelle classique propre au volume ne soit applicable qu'aux alluvions, relais, îles, îlots, atterrissements et accroissements qui sont strictement inclus entre les limites altimétriques et planimétriques du volume.

**1716. — Critère.** — Au final, le critère est celui de l'inclusion.

**1717. — La règle de l'accession applicable aux eaux et voisinage (définition) .** — En définitive, conformément à l'article 546 du Code civil, la règle de l'accession naturelle propre au volume, qui porte sur les eaux et leur voisinage (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale), peut se définir par transposition de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur les eaux qui s'y incluent accessoirement de manière naturelle, et sur les biens qui se forment au voisinage de ces eaux, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>158</sup>.*

Après les choses accessoires, *quid* de l'union et de l'inclusion dans le volume ?

## II. L'union et l'inclusion dans le volume

SOMMAIRE : Définition. — Critères. — Nature. — Remarque.

---

<sup>158</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

Quels sont les critères que requiert l'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume ?

**1718. — Définition.** — Conformément à l'article 546 du Code civil, le droit d'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur tout ce qu'il produit et qui y est produit, et sur ce qui s'y inclut accessoirement de manière naturelle, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>159</sup>.*

**1719. — Critères.** — Au vu de la définition *ex supra*, on se rend compte qu'on est face un double critère :

1° L'inclusion dans le volume

2° L'union au volume

**1720. — Nature.** — Ces critères ne sont point cumulatifs.

**1721. — Remarque.** — *De facto*, la nature desdits critères différera selon la chose accessoire qui viendra s'unir et s'inclure dans le volume.

*Primo*, si la chose accessoire désigne des fruits, on est *de facto* face aux critères de la production et de la perception **(a)**.

*Secundo*, si elle désigne des animaux sédentaires, on est *de facto* face aux critères du passage et de l'installation **(b)**.

*Tertio*, si elle désigne les eaux et leur voisinage, on est *de facto* face au critère de l'apparition **(c)**.

---

<sup>159</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

- a : Les critères de la production et de la perception (fruits)
- b : Les critères du passage et de l'installation (animaux sédentaires)
- c : Le critère de l'apparition (eaux et voisinage)

*a. Les critères de la production et de la perception (fruits)*

SOMMAIRE : La notion de production. — La notion de perception. — La règle de l'accession (fruits). — Critères. — Les fruits naturels. — Les fruits industriels. — Le croît des animaux. — Les fruits civils.

Qu'entend-on par la production et la perception ?

**1722. — La notion de production.** — La notion de production se réfère à tout ce qui est matériellement produit dans le volume. L'approche est matérialiste. Le critère est celui de l'inclusion dans le volume.

**1723. — La notion de perception.** — La notion de perception se réfère aux revenus, aux fruits civils, qui sont produits par le volume et par son contenu. L'approche est abstraite. L'union au volume est fictive. Elle se caractérise par la perception desdits fruits.

**1724. — La règle de l'accession (fruits) .** — Conformément à l'article 546 du Code civil, le droit d'accession naturelle propre au volume, qui porte sur les fruits, se définit par transposition de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>160</sup>.*

---

<sup>160</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

**1725. — Critères.** — On est face à un double critère :

1° *L'union au volume.* On est face à une union au volume par la *perception* de fruits civils. L'union est fictive. Elle est abstraite.

2° *L'inclusion dans le volume.* On est face à la *production* de fruits (matériels) dans le volume. L'inclusion dans le volume est réelle.

Qu'en est-il en pratique ?

**1726. — Les fruits naturels.** — *De facto*, il est question des fruits naturels (fourrage, fruits des arbres non cultivés, etc.) qui sont produits dans l'enceinte du volume. L'union au volume se fait par inclusion.

**1727. — Les fruits industriels.** — *De facto*, il est question des fruits industriels de la terre (récoltes des terres cultivées, vignes, rizières etc.) qui sont produits dans l'enceinte du volume. L'union au volume se fait par inclusion.

**1728. — Le croît des animaux.** — *De facto*, il est question du croît des animaux qui est produit et qui apparaît dans l'enceinte du volume. L'union au volume se fait par inclusion.

**1729. — Les fruits civils.** — *De facto*, il est question des fruits civils (revenus périodiques, loyers, intérêts, arrérage etc.) qui sont perçus par le propriétaire du volume, et qui ont été produit par le volume lui-même et produit par son contenu. L'union au volume est subtile. Elle est fictive et abstraite, mais certaine. Elle se concrétise par la convention entre les parties. On est face à une union au volume par la perception de fruits civils.

Après la production et la perception des fruits, *quid* du passage et de l'installation des animaux sédentaires dans le volume ?

*b. Les critères du passage et de l'installation (animaux sédentaires)*

SOMMAIRE : Nature. — La notion de passage. — La notion d'installation. — La règle de l'accession (animaux sédentaires). — Critère. — En pratique. — Fondement. — Condition.

Qu'entend-on par le passage et l'installation ?

**1730.** — **Nature.** — Les notions de passage et d'installation sont cumulatives.

**1731.** — **La notion de passage.** — La notion de passage se réfère à l'entrée des animaux sédentaires dans l'enceinte du volume.

**1732.** — **La notion d'installation.** — La notion d'installation se réfère à l'installation et au maintien desdits animaux sédentaires dans l'enceinte du volume.

**1733.** — **La règle de l'accession (animaux sédentaires)** . — Conformément à l'article 546 du Code civil, le droit d'accession naturelle propre au volume, qui porte sur les animaux sédentaires, se définit par transposition de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur les animaux sédentaires qui s'y incluent accessoirement de manière naturelle.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>161</sup>.*

**1734.** — **Critère.** — On est face à un critère unique. Le critère de l'inclusion dans le volume.

---

<sup>161</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

Qu'en est-il en pratique ?

**1735. — En pratique.** — *De facto*, l'inclusion des animaux sédentaires dans le volume se matérialise et se caractérise par leur passage et leur installation entre les limites altimétriques et planimétriques dudit volume. En résumé, la propriété du volume emporte, par accession naturelle, la propriété des animaux sédentaires qui s'y sont introduits et qui s'y sont installés naturellement.

**1736. — Fondement.** — La règle se fonde sur l'article 646 du Code civil qui dispose que « les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou plan d'eau visé aux articles L. 431-6<sup>162</sup> et L. 431-7<sup>163</sup> du code de l'environnement appartiennent au propriétaire du volume dans lequel ils sont contenus, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice. »<sup>164</sup>

---

<sup>162</sup> L'article L. 431-6 du code de l'environnement a été modifié par la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art. 89 (V) JORF 31 décembre 2006. Il dispose que « Une pisciculture est, au sens du titre 1<sup>er</sup> du livre II et du titre III du livre IV, une exploitation ayant pour objet l'élevage de poissons destinés à la consommation, au repeuplement, à l'ornement, à des fins expérimentales ou scientifiques ainsi qu'à la valorisation touristique. Dans ce dernier cas, la capture du poisson à l'aide de lignes est permise dans les plans d'eau. »

<sup>163</sup> L'article a été modifié par la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art. 16 JORF 31 décembre 2006, et modifié par la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art. 89 (V) JORF 31 décembre 2006. Il dispose que « A l'exception des articles L. 432-2, L. 432-10, L. 436-9 et L. 432-12, les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux piscicultures régulièrement autorisées ou déclarées ainsi qu'aux plans d'eau existant au 30 juin 1984, établis en dérivation ou par barrage et équipés des dispositions permanentes empêchant la libre circulation du poisson entre ces plans d'eau et les eaux avec lesquelles ils communiquent ;

1° Soit s'ils ont été créés en vertu d'un droit fondé sur titre comportant le droit d'intercepter la libre circulation du poisson ;

2° Soit s'ils sont constitués par la retenue d'un barrage établi en vue de la pisciculture avant le 15 avril 1829 en travers d'un cours d'eau non domanial ne figurant pas à la liste prévue au 2° du I de l'article L. 241-17 ;

3° Soit s'ils résultent d'une concession ou d'une autorisation administrative, jusqu'à la fin de la période pour laquelle la concession ou l'autorisation a été consentie. Les détenteurs de ces autorisations ou concessions peuvent en demander le renouvellement en se conformant aux dispositions des articles L. 214-2 à L. 214-4. »

<sup>164</sup> L'article 564 du Code civil a été modifié par la Loi n° 2005-177 du 16 février 2005 – art. 2.

**1737. — Condition.** — Le propriétaire du volume n'acquerra la propriété des animaux sédentaires qu'à la condition qu'ils y établissent leur gîte<sup>165</sup>. Sitôt le passage de ces animaux sédentaires dans un autre volume, le droit d'accession naturel s'éteint faute d'objet.

Après le passage et l'installation des animaux sédentaires dans le volume, *quid* de l'apparition des eaux et de ses voisinages dans le volume ?

*c. Le critère de l'apparition (eaux et voisinage)*

SOMMAIRE : La notion d'apparition. — La règle de l'accession (eaux et voisinage). — Critère. — En pratique. — Condition. — Les eaux. — Les biens qui se forment au voisinage des eaux. — Remarque. — Motifs. — Recommandation. — *In fine*.

Qu'entend-on par apparition ?

**1738. — La notion d'apparition.** — La notion d'apparition se réfère, *primo* à l'apparition des eaux (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale) dans l'enceinte du volume, et *secundo* à l'apparition des biens qui se forment au voisinage de ces eaux.

**1739. — La règle de l'accession (eaux et voisinage) .** — Conformément à l'article 546 du Code civil, le droit d'accession naturelle propre au volume, qui porte sur les eaux et leur voisinage (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale), se définit par transposition de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur les eaux qui s'y incluent accessoirement de manière naturelle, et sur*

---

<sup>165</sup> W. DROSS, *Art. 556 à 564 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Accession naturelle au profit d'un immeuble*, JCI. Civil Code, 2012, n° 58.



*les biens qui se forment au voisinage de ces eaux, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>166</sup>.*

**1740. — Critère.** — Au vu de la définition *ex supra*, on est face à un critère unique. Le critère de l'inclusion dans le volume.

Qu'en est-il en pratique ?

**1741. — En pratique.** — *De facto*, la propriété du volume emporte, par accession naturelle, la propriété des eaux qui y apparaissent et s'y inclut de manière naturelle (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale), ainsi que la propriété des biens qui apparaissent et se forment au voisinage de ces eaux (alluvions, relais, îles, îlots, atterrissements et accroissements).

**1742. — Condition.** — Le critère est celui de l'inclusion. Par conséquent, la règle de l'accession naturelle n'est point applicable aux eaux et voisinage qui ne sont point strictement inclus dans l'enceinte du volume. Elle ne s'applique qu'aux eaux et voisinage qui se trouvent dans le volume.

**1743. — Les eaux.** — *In concreto*, la propriété du volume emporte, par accession naturelle, la propriété de l'eau qui s'y trouve. La règle est applicable dès l'apparition, le surgissement ou l'écoulement de l'eau dans l'enceinte du volume. L'inclusion se caractérise par l'existence de l'eau à l'intérieur des limites du volume.

**1744. — Les biens qui se forment au voisinage des eaux.** — *De facto*, le voisinage des cours d'eau peut s'accroître ou se réduire suivant les caprices de la nature. En droit privé, le Code civil règle ces accidents et phénomènes par la règle de l'accession (articles 556 et 563 du Code civil). Ainsi, l'accession constitue un mode de délimitation de la propriété.

---

<sup>166</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

**1745. — Remarque.** — Dans le cadre du volume, il n'est point question de délimitation de la propriété.

**1746. — Motifs.** — La raison est double :

1° Il en va de la sécurité juridique de la propriété du volume

2° Il en va de la cohérence de l'opération de division en volumes.

**1747. — Recommandation.** — Un changement de délimitation de la propriété du volume, par le seul fait de la nature, est donc à exclure.

**1748. — In fine.** — Il s'agit de ne point complexifier une opération déjà assez complexe en soi.

Après les conditions requises pour la mise en œuvre du droit d'accession, *quid* de sa portée ?

### *B. La portée du droit d'accession*

Quelle est la portée de l'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume ?

Le droit d'accession naturelle aux fins de propriété propre au volume constitue un droit d'accession dit classique. Pour cause, il constitue un mode d'acquisition de la propriété (I). Toutefois, il est des cas où l'acquisition de la propriété est exclue (II).

I : L'acquisition de la propriété

II : L'exclusion de la propriété

## I. L'acquisition de la propriété

SOMMAIRE : En droit positif. — Favorable. — Proposition. — Démarche. — Intérêt. — En doctrine. — Approche. — Difficulté.

La propriété du volume emporte-t-elle la propriété de son contenu naturel ?

**1749. — En droit positif.** — En privé, ni les textes législatifs, ni la doctrine, ni la jurisprudence ne se prononcent, de manière explicite, sur la question.

**1750. — Favorable.** — Toutefois, à y voir de plus près, on perçoit que le droit privé n'y est point défavorable (article 546 du Code civil).

**1751. — Proposition.** — L'idée est d'établir que la propriété du volume emporte la propriété de son contenu naturel par droit d'accession.

**1752. — Démarche.** — La démarche est inédite. Elle est aussi nécessaire et utile.

**1753. — Intérêt.** — L'intérêt est triple :

1° Il en va du principe d'unification du volume (principal) et de son contenu naturel (accessoire)

2° Il en va de la détermination de la consistance et de l'étendue de la propriété du volume

3° Il en va de la sécurité juridique de la propriété du volume

**1754. — En doctrine.** — Par ailleurs, la doctrine met en évidence que l’accession naturelle constitue en droit privé un mode d’acquisition de la propriété<sup>167</sup>.

**1755. — Approche.** — L’approche doit pouvoir être similaire pour ce qui est du volume. Il s’agit d’être conforme à l’approche classique du droit privé. L’idée consiste à transposer les règles du droit positif au volume.

**1756. — Difficulté.** — La difficulté majeure de la démarche réside dans le fait qu’il est nécessaire de prendre en considération la nature singulière du volume (espace par sa nature) lors de la transposition des règles en vigueur au volume. La clarté et la rigueur sont donc de mise.

*In fine*, il est à propos de démontrer que la propriété du volume emporte, à la fois, la propriété des fruits (**a**), la propriété des animaux sédentaires (**b**), et la propriété des eaux et voisinage (**c**) qui s’y trouvent.

- a : La propriété des fruits
- b : La propriété des animaux sédentaires
- c : La propriété des eaux et voisinage

#### *a. La propriété des fruits*

SOMMAIRE : Position. — Le principe. — Fondement. — En pratique. — Condition. — Le remboursement des tiers. — En jurisprudence.

La propriété du volume emporte-t-elle la propriété des fruits ?

---

<sup>167</sup> W. DROSS, *Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2017.

**1757. — Position.** — La présente étude de fond révèle que oui.

**1758. — Le principe.** — La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, emporte la propriété de tout ce qu'il produit, et de tout ce qui y est produit accessoirement par l'effet de la nature. Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion ».

**1759. — Fondement.** — La règle se fonde sur la combinaison des articles 546<sup>168</sup> et 547<sup>169</sup> du Code civil.

*Quid en pratique ?*

**1760. — En pratique.** — *De lege ferenda*, le propriétaire du volume acquiert, par droit d'accession naturelle :

1° La propriété des fruits naturels et industriels de la terre qui sont inclus dans le volume

2° La propriété des fruits civils du volume et de son contenu

3° La propriété du croît des animaux qui se sont installés naturellement dans le volume

La règle est-elle soumise à une condition particulière ?

**1761. — Condition.** — Conformément à l'article 548 du Code civil<sup>170</sup>, la règle est soumise, par analogie, à la condition suivante :

---

<sup>168</sup> L'article 546 du Code civil dispose que « La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession ». Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>169</sup> L'article 547 du Code civil dispose que « Les fruits naturels ou industriels de la terre, Les fruits civils, Le croît des animaux, appartient au propriétaire par droit d'accession ». Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

*Les fruits produits par le volume et dans le volume n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers et dont la valeur est estimée à la date du remboursement*<sup>171</sup>.

**1762. — Le remboursement des tiers.** — Par ailleurs, le montant des frais de remboursement des tiers est apprécié par le juge du fond.

**1763. — En jurisprudence.** — La première chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 8 mai 1973, considère à ce titre que « Il appartient aux juges du fond d'apprécier le montant des frais et, s'ils ne peuvent les évaluer autrement que de façon forfaitaire, de les fixer à un pourcentage de la valeur de la récolte. »<sup>172</sup>

Après la propriété des fruits, *quid* de la propriété des animaux sédentaires ?

#### *b. La propriété des animaux sédentaires*

SOMMAIRE : Position. — Le principe. — Fondement. — En pratique.

La propriété du volume emporte-t-elle la propriété des animaux sédentaires ?

**1764. — Position.** — La présente étude de fond révèle que oui.

---

<sup>170</sup> L'article 548 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804, et a été modifié par la loi 60-464 1960-05-17 art. 1 JORF 18 mai 1960.

<sup>171</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 548 du Code civil au volume.

<sup>172</sup> V. la note n° 2 sous l'article 548 du Code civil (Code Dalloz). Civ. 1<sup>re</sup>, 8 mai 1973 : *Bull. civ. N° 152* ; *D. 1973. Somm. 119*.

**1765. — Le principe.** — La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, emporte la propriété des animaux sédentaires qui viennent s’y inclure naturellement. Ce droit s’appelle « droit d’accession par inclusion ».

**1766. — Fondement.** — La règle se fonde sur la combinaison des articles 546<sup>173</sup> et 564<sup>174</sup> du Code civil.

*Quid en pratique ?*

**1767. — En pratique.** — *De lege ferenda*, le propriétaire du volume acquiert, par droit d’accession naturelle, la propriété des pigeons, lapins, poissons qui passent dans le colombier, garenne ou plan d’eau qui se situe dans le volume.

Après la propriété des animaux sédentaires, *quid* de la propriété des eaux et voisinage ?

### *c. La propriété des eaux et voisinage*

SOMMAIRE : Position. — Le principe. — Fondement. — La propriété des eaux. — La propriété des biens qui se forment au voisinage des eaux. — Condition. — Intérêt. — Recommandation.

La propriété du volume emporte-t-elle la propriété des eaux, et des biens qui apparaissent et se forment à leur voisinage ?

---

<sup>173</sup> L’article 546 du Code civil dispose que « La propriété d’une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu’elle produit, et sur ce qui s’y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s’appelle « droit d’accession ». Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>174</sup> L’article 564 du Code civil dispose que « Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou plan d’eau visé aux articles L. 431-6 et L. 431-7 du code de l’environnement appartiennent au propriétaire de ces derniers, pourvu qu’ils n’y aient point été attirés par fraude et artifice. » Cet article a été modifié par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

**1768. — Position.** — La présente étude de fond révèle que oui.

**1769. — Le principe.** — La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, emporte la propriété des eaux qui viennent s’y inclure naturellement (à l’exclusion de l’eau courante non domaniale), ainsi que la propriété des biens qui apparaissent et se forment au voisinage de ces eaux, et ce, à condition qu’ils soient expressément inclus entre les limites du volume. Ce droit s’appelle « droit d’accession par inclusion ».

**1770. — Fondement.** — La règle se fonde, *primo* sur la combinaison des articles 546<sup>175</sup>, 641<sup>176</sup> et 643<sup>177</sup> du Code civil pour ce qui est de la propriété des eaux, et *secundo* sur les 556 à 563 du Code civil pour ce qui est des biens qui apparaissent et se forment au voisinage de ces eaux.

### *Quid en pratique ?*

---

<sup>175</sup> L'article 546 du Code civil dispose que « La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession ». Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>176</sup> L'article 641 du Code civil dispose que « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

Cet article a été modifié par l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019 – art. 35 (VD).

<sup>177</sup> L'article 643 du Code civil dispose que « Si, dès la sortie du fonds où elles surgissent, les eaux de source forment un cours d'eau offrant le caractère d'eaux publiques et courantes, le propriétaire ne peut les détourner de leurs cours naturels au préjudice des usagers inférieurs. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804, et a été modifié par la loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° S, B. 1970, n° 34577.



**1771. — La propriété des eaux.** — *De lege ferenda*, le propriétaire du volume acquiert, par droit d’accession naturelle, la propriété de l’eau qui y surgit, qui y tombe, et qui vient s’y inclure naturellement (à l’exclusion de l’eau courante non domaniale<sup>178</sup>). *In concreto*, le propriétaire du volume acquiert :

- 1° La propriété des eaux pluviales
- 2° La propriété des eaux de sources
- 3° La propriété des eaux souterraines
- 4° La propriété des eaux stagnantes (lacs et étangs)

**1772. — La propriété des biens qui se forment au voisinage des eaux.** — *De lege ferenda*, le propriétaire du volume acquiert également, par droit d’accession naturelle, la propriété des biens qui apparaissent et se forment au voisinage des eaux. *In concreto*, le propriétaire du volume acquiert :

- 1° La propriété du lit de l’eau
- 2° La propriété des alluvions
- 3° La propriété des relais
- 4° La propriété des îles, îlots, atterrissements et accroissements

La règle est-elle soumise à une condition particulière ?

**1773. — Condition.** — La réponse est positive. La présente étude de fond révèle que la règle est soumise au critère de l’inclusion. *In concreto*, la propriété du volume emporte la propriété des biens qui apparaissent et se forment au voisinage des eaux, à condition stricte que ces biens soient inclus entre les limites altimétriques et planimétriques du volume.

**1774. — Intérêt.** — L’intérêt est double :

---

<sup>178</sup> *Vide supra* la Section 1 « L’accession naturelle à seule fin d’usage » de la présente thèse de doctorat.

1° Il en va de la sécurité juridique de la propriété du volume

2° Il en va de la cohérence de l'opération de division en volumes. L'opération est, en elle-même, suffisamment complexe. Il n'y a pas lieu de la complexifier davantage.

**1775. — Recommandation.** — En définitive, on préconise d'exclure toute possibilité d'un changement de délimitation de la propriété du volume par la règle de l'accession naturelle.

Après l'acquisition de la propriété, *quid* de l'exclusion de la propriété ?

## II. L'exclusion de la propriété

SOMMAIRE : Le principe. — Remarque. — Les exceptions.

Après le principe, *quid* de l'exception ?

**1776. — Le principe.** — Si par principe, le droit d'accession naturelle classique propre au volume donne au propriétaire la propriété des choses accessoires qui viennent s'y unir et s'y inclure par le fait de la nature, il est des cas où l'acquisition de la propriété est exclue.

**1777. — Remarque.** — Les cas d'exclusion de la propriété varieront en fonction de la chose accessoire qui vient s'unir et s'inclure dans le volume.

**1778. — Les exceptions.** — Il sied d'énumérer, un à un, lesdits cas d'exclusion :

1° *Les fruits*. L'acquisition de la propriété est exclue en cas d'existence d'un possesseur de bonne foi (**a**)

2° *Les animaux sédentaires*. L'acquisition de la propriété est exclue en cas de fraude ou d'artifice (**b**)

3° *Les eaux et voisinage*. L'acquisition de la propriété est exclue en cas de non-respect des limites et des besoins du volume, en cas de non respect du critère de l'inclusion, et en cas de non respect du marchepied ou chemin de halage (**c**)

a : Le possesseur de bonne foi (fruits)

b : La fraude et l'artifice (animaux sédentaires)

c : Le non-respect des limites et besoins du volume, le non-respect du critère de l'inclusion, et le non-respect du marchepied ou chemin de halage (eaux et voisinage)

*a. Le possesseur de bonne foi (fruits)*

SOMMAIRE : L'exception. — Le possesseur de bonne foi. — Définition. — Condition. — L'appréciation de la bonne foi.

**1779.** — **L'exception.** — Si la propriété du volume, chose immobilière par sa nature, emporte la propriété de tout ce qu'il produit, et de tout ce qui y est produit accessoirement par droit d'accession naturelle, l'acquisition de la propriété est exclue au profit du possesseur de bonne foi<sup>179</sup>.

Qu'entend-on par le possesseur de bonne foi ?

---

<sup>179</sup> V. en doctrine la position classique d'une « Acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi » : W. DROSS, *Art. 547 à 550 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose*, JCI. Civil Code, 2018, n<sup>os</sup> 33 et s.

**1780. — Le possesseur de bonne foi.** — Le possesseur de bonne foi se réfère au possesseur du volume qui a possédé de bonne foi. Selon la doctrine, la notion de bonne foi est avant tout une notion psychologique<sup>180</sup>.

**1781. — Définition.** — Conformément à l'article 550 du Code civil, le possesseur de bonne foi d'un volume peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

*Le possesseur est de bonne foi quand il possède le volume comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.*

*Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus*<sup>181</sup>.

L'acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi est-elle soumise à une condition particulière ?

**1782. — Condition.** — La présente étude de fond révèle que oui. Conformément à l'article 549 du Code civil<sup>182</sup>, on devine que l'acquisition des fruits, par le possesseur de bonne foi, est soumise à la condition suivante :

*Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède le volume de bonne foi. Dans le cas contraire, il est tenu de restituer les produits avec le volume au propriétaire qui la revendique : si lesdits produits ne se retrouvent pas en nature, leur valeur est estimée à la date du remboursement*<sup>183</sup>.

**1783. — L'appréciation de la bonne foi.** — La bonne foi du possesseur est appréciée souverainement par les juges du fond<sup>184</sup>. *In concreto*, le possesseur doit

---

<sup>180</sup> W. DROSS, *Art. 547 à 550 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose*, JCI. Civil Code, 2018, n° 42.

<sup>181</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 550 du Code civil au volume.

<sup>182</sup> L'article 549 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804, et a été modifié par la loi 60-464 1960-05-17 art. 1 JORF 18 mai 1960.

<sup>183</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 549 du Code civil au volume.

<sup>184</sup> V. la note n° 1 sous l'article 550 du Code civil (Code Dalloz). « Les juges du fond apprécient souverainement la bonne foi du possesseur » : Com. 5 mai 1970 : *Bull. civ. IV, n° 147*. ♦ Com. 13 avril 1972 : *Bull. civ. IV, n° 98*.

posséder le volume comme propriétaire soit en vertu d'un titre translatif de propriété, soit en vertu d'un titre putatif<sup>185</sup>.

Après le possesseur de bonne foi, *quid* de la fraude et de l'artifice ?

*b. La fraude et l'artifice (animaux sédentaires)*

SOMMAIRE : L'exception. — La notion de fraude. — La notion d'artifice. — En pratique. — Fondement. — Remarque.

**1784. — L'exception.** — Si la propriété du volume, chose immobilière par sa nature, emporte la propriété des animaux sédentaires qui viennent s'y inclure naturellement par droit d'accession naturelle, l'acquisition de la propriété est exclue en cas de fraude ou d'artifice.

Qu'entend-on par la fraude et l'artifice ?

**1785. — La notion de fraude.** — La notion de fraude s'entend, de manière générale, comme tout « acte malhonnête fait dans l'intention de tromper en contrevenant à la loi ou aux règlements »<sup>186</sup>. En droit civil, il s'agit d'un « acte accompli en vue de porter atteinte délibérément aux droits et intérêts d'autrui »<sup>187</sup>. En droit pénal, il s'agit

---

<sup>185</sup> V. par analogie la note n° 3 sous l'article 550 du Code civil (Code Dalloz). « Le simple possesseur ne fait les fruits siens que s'il possède comme propriétaire, soit en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices, soit en vertu d'un titre putatif ». Civ. 1<sup>re</sup>, 5 décembre 1960 : *Bull. civ. I*, n° 527.

<sup>186</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *fraude*.

<sup>187</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008, v° *fraude*, B. 1.

d'une « tromperie, acte de mauvaise foi par lequel on lèse quelqu'un en se soustrayant aux règlements »<sup>188</sup>.

**1786. — La notion d'artifice.** — La notion d'artifice définit, de manière générale, tout « moyen habile visant à cacher la vérité, à tromper sur la réalité »<sup>189</sup>. Il s'agit, « avec le dessein de tromper »<sup>190</sup>, d'une « ruse, imposture »<sup>191</sup>.

*Quid en pratique ?*

**1787. — En pratique.** — *De lege ferenda*, l'acquisition de la propriété des animaux sédentaires (pigeons, lapins, poissons, etc.), par le propriétaire du volume, est exclue en cas de fraude ou d'artifice.

**1788. — Fondement.** — La règle se fonde, par transposition, sur l'article 564 du Code civil<sup>192</sup>.

**1789. — Remarque.** — Par ailleurs, il existe *de facto* deux cas particuliers, en dehors de la fraude et de l'artifice, qui ne permet point au propriétaire du volume d'acquérir la propriété des animaux sédentaires qui viennent s'y inclure, sauf si certaines conditions sont réunies. Ces deux cas sont les suivants :

1° Le cas des volailles et autres animaux de basse-cour (1)

2° Le cas des essaims (2)

---

<sup>188</sup> *Ibid.*, v° fraude, B. 2.

<sup>189</sup> LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], *op. cit.*, v° artifice.

<sup>190</sup> CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL), *Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], *op. cit.*, v° artifice, II, C. 2.

<sup>191</sup> *Ibid.*, v° artifice, II, C. 2.

<sup>192</sup> L'article 564 du Code civil dispose que « Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou plan d'eau visé aux articles L. 431-6 et L. 431-7 du code de l'environnement appartiennent au propriétaire de ces derniers, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice. » Cet article a été modifié par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

*In fine*, il sied d'examiner ces deux cas l'un après l'autre.

*1. Le cas des volailles et autres animaux de basse-cour*

SOMMAIRE : Un régime particulier (oui). — Le législateur. — Approche. — Démarche. — Observation. — Le principe. — L'exception.

Les volailles et autres animaux de basse-cour sont-ils soumis à un régime particulier ?

**1790. — Un régime particulier (oui).** — La réponse est positive. L'acquisition des volailles et autres animaux de basse-cour fait l'objet d'un régime particulier.

**1791. — Le législateur.** — L'article L. 211-4, I, du code rural et de la pêche maritime dispose que « les volailles et autres animaux de basse-cour qui s'enfuient dans les propriétés voisines ne cessent pas d'appartenir à leur maître quoi qu'il les ait perdus de vue. Néanmoins, celui-ci ne peut plus les réclamer un mois après la déclaration qui doit être faite à la mairie par les personnes chez lesquelles ces animaux se sont enfuis. »<sup>193</sup>

*Quid* dans le cas du volume ?

**1792. — Approche.** — L'approche est similaire pour ce qui est du volume. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie.

**1793. — Démarche.** — La démarche consiste à transposer la règle applicable aux volailles et autres animaux de basse-cour au volume.

---

<sup>193</sup> L'article L. 211-4, I, du code rural et de la pêche maritime a été modifié par la Loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

**1794. — Observation.** — On devine la règle de principe et son exception.

**1795. — Le principe.** — *De lege ferenda*, on devine, à partir de l'article L. 211-4, I, du code rural et de la pêche maritime, que le propriétaire du volume n'acquiert point la propriété des volailles et autres animaux de basse-cour qui se sont enfuient des propriétés voisines pour s'installer dans son volume.

**1796. — L'exception.** — Cependant, passé un délai d'un mois après la déclaration faite à la mairie compétente, le propriétaire voisin ne peut plus réclamer lesdites volailles et autres animaux de basse-cour.

Après le cas des volailles et autres animaux de basse-cour, *quid* des essaims ?

## 2. *Le cas des essaims*

SOMMAIRE : Un régime particulier (oui). — Le législateur. — Approche. — Démarche. — Observation. — Le principe. — L'exception.

Les essaims sont-ils soumis à un régime particulier ?

**1797. — Un régime particulier (oui).** — La réponse est positive. L'acquisition des essaims fait l'objet d'un régime particulier.

**1798. — Le législateur.** — L'article L. 211-9 du code rural et de la pêche maritime dispose que « le propriétaire d'un essaim a le droit de le réclamer et de s'en ressaisir, tant qu'il n'a pas cessé de le suivre ; autrement l'essaim appartient au propriétaire du terrain sur lequel il s'est fixé. »<sup>194</sup>

---

<sup>194</sup> L'article L. 211-9 du code rural et de la pêche maritime a été créé par l'ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 - art. 11 JORF 21 septembre 2000.



*Quid* dans le cas du volume ?

**1799. — Approche.** — L'approche est similaire pour ce qui est du volume. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par analogie.

**1800. — Démarche.** — La démarche consiste à transposer la règle applicable aux essais au volume.

**1801. — Observation.** — On devine la règle de principe et son exception.

**1802. — Le principe.** — *De lege ferenda*, on devine que le propriétaire de l'essaim qui s'est introduit dans le volume peut le réclamer et s'en saisir, à condition qu'il n'a pas cessé de le suivre.

**1803. — L'exception.** — Toutefois, l'essaim appartiendra au propriétaire du volume dans lequel il s'est fixé, si son ancien propriétaire a cessé de le suivre.

Après la fraude et l'artifice, *quid* du non-respect des limites et des besoins du volume, du non-respect du critère de l'inclusion, du non-respect du marchepied ou chemin de halage ?

*c. Le non-respect des limites et besoins du volume, le non-respect du critère de l'inclusion, et le non-respect du marchepied ou chemin de halage (eaux et voisinage)*

SOMMAIRE : L'exception. — Le non-respect des limites et besoins du volume. — Le non-respect du critère de l'inclusion. — Effet. — Le non-respect du marchepied ou chemin de halage.

**1804. — L’exception.** — Si la propriété du volume, chose immobilière par sa nature, emporte la propriété des eaux qui viennent s’y inclure naturellement, ainsi que la propriété des biens qui apparaissent et se forment au voisinage de ces eaux par droit d’accession naturelle, l’acquisition de la propriété est exclue en cas de non-respect des limites et besoins du volume, de non-respect du critère de l’inclusion, et de non-respect du marchepied ou du chemin de halage.

Qu’entend-on par le non-respect des limites et besoins du volume ?

**1805. — Le non-respect des limites et besoins du volume.** — Conformément à l’article 642 du Code civil<sup>195</sup>, on devine, par analogie, que le propriétaire qui a une source dans son volume ne peut en user que dans les limites et pour les besoins de ce volume.

Qu’entend-on par le non-respect du critère de l’inclusion ?

**1806. — Le non-respect du critère de l’inclusion.** — Le non-respect du critère de l’inclusion se réfère aux biens qui apparaissent et se forment au voisinage des eaux, mais qui ne sont point expressément inclus dans l’enceinte du volume. *In concreto*, il s’agit des biens qui se situent en dehors des limites altimétriques et planimétriques du volume.

Quel en est l’effet ?

**1807. — Effet.** — L’effet est simple. Le propriétaire du volume n’acquiert point la propriété des biens qui se forment et apparaissent au voisinage des eaux (alluvions,

---

<sup>195</sup> L’article 642 du Code civil dispose que « Celui qui a une source dans son fonds peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage. Le propriétaire d’une source ne peut plus en user au préjudice des propriétaires des fonds inférieurs qui, depuis plus de trente ans, ont fait et terminé, sur le fonds où jaillit la source, des ouvrages apparents et permanents destinés à utiliser les eaux ou à en faciliter le passage dans leur propriété. Il ne peut pas non plus en user de manière à enlever aux habitants d’une commune, village ou hameau, l’eau qui leur est nécessaire ; mais si les habitants n’en n’ont pas acquis ou prescrit l’usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-31 promulgué le 10 février 1804, et a été modifié par la loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° S, B 1970, n° 34577.

relais, îles, îlots, atterrissements et accroissements) lorsqu'ils ne sont point expressément inclus dans l'enceinte du volume.

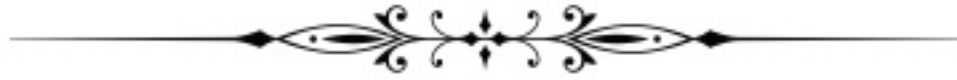
Qu'entend-on par le non-respect du marchepied ou du chemin de halage ?

**1808. — Le non-respect du marchepied ou chemin de halage.** — Conformément à l'article 556 du Code civil<sup>196</sup>, on devine, par analogie, que l'alluvion profite au propriétaire du volume, « qu'il s'agisse d'un cours d'eau domanial ou non ; à la charge, dans le premier cas, de laisser le marchepied ou chemin de halage, conformément aux règlements ». Il en est de même des relais (à l'exclusion des relais de la mer), et ce, conformément à l'article 557 du Code civil<sup>197</sup>.

---

<sup>196</sup> L'article 556 du Code civil a été modifié par l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 – art. 3. JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2006.

<sup>197</sup> L'article 557 du Code civil dispose que « Il en est de même des relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant sur l'autre : le propriétaire de la rive découverte profite de l'alluvion, sans que le riverain du côté opposé y puisse venir réclamer le terrain qu'il a perdu. Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer. » Cet article a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.



## CONCLUSION DU CHAPITRE SECOND

SOMMAIRE : En droit positif. — Démarche. — Approche. — Intérêt. — Problématique. — L'accession par inclusion. — Le fait de la nature. — Fonction. — Un attribut de la propriété. — Un mode d'acquisition. — Un mode de preuve. — Nature. — L'accession naturelle à seule fin d'usage. — Sérendipité. — En doctrine. — Proposition. — Définition. — Originalité. — Critères. — Les accessoires. — L'accession naturelle aux fins de propriété. — Définition. — L'eau courante non domaniale (non). — Champ d'application. — Critères. — En pratique. — Les fruits. — En pratique. — L'exception. — Les animaux sédentaires. — En pratique. — L'exception. — Le cas des volailles et autres animaux de basse-cour. — Le cas des essaims. — Les eaux et voisinage. — En pratique. — L'exception. — *In fine*.

Existe-t-il un droit d'accession naturelle propre au volume ?

**1809. — En droit positif.** — La réponse est négative. En droit privé, on ne retrouve ni dans les textes législatifs, ni en doctrine, ni en jurisprudence la référence (explicite) à un droit d'accession naturelle propre au volume immobilier.

**1810. — Démarche.** — L'idée est justement de lui en offrir un.

**1811. — Approche.** — L'approche est inédite. Elle est ambitieuse et novatrice. Mais pas seulement ! En droit privé, elle est nécessaire et utile.

**1812. — Intérêt.** — L'intérêt de la démarche est double :

1° Il en va de la sécurité de la propriété du volume

2° Il en va du principe d'unification du volume (principal) et de son contenu (accessoire)

**1813. — Problématique.** — Comment peut-on définir le droit d'accession naturelle propre au volume ?

**1814. — L'accession par inclusion.** — Conformément à l'article 546 du Code civil, l'accession naturelle propre au volume peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit, et sur ce qui s'y unit et s'y inclut accessoirement de manière naturelle.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>198</sup>.*

**1815. — Le fait de la nature.** — Conformément à l'approche classique du droit privé, cette accession naturelle requiert le fait de la nature, et non le fait de l'homme.

**1816. — Fonction.** — La fonction de l'accession naturelle propre au volume est triple. Elle constitue :

1° Un attribut de la propriété

2° Un mode d'acquisition

3° Un mode de preuve

**1817. — Un attribut de la propriété.** — En premier lieu, l'accession naturelle constitue un attribut de la propriété du volume.

---

<sup>198</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

**1818. — Un mode d’acquisition.** — En deuxième lieu, l’accession naturelle propre au volume constitue un mode d’acquisition. Attention ! Il n’est point question de l’acquisition de la propriété du volume lui-même. Il est question de l’acquisition de la propriété et de l’usage du contenu du volume.

**1819. — Un mode de preuve.** — En troisième lieu, l’accession naturelle propre au volume constitue un mode de preuve. Là encore, il n’est point question de la preuve de la propriété du volume lui-même. Il est question de la preuve de la propriété et de l’usage du contenu du volume.

**1820. — Nature.** — Au terme du présent travail de recherche, on s’aperçoit que l’accession naturelle propre au volume a une double nature :

- 1° L’accession naturelle à seule fin d’usage
- 2° L’accession naturelle aux fins de propriété

*Primo*, qu’entend-on par accession naturelle à seule fin d’usage ?

**1821. — L’accession naturelle à seule fin d’usage.** — L’accession naturelle à seule fin d’usage est un droit d’accession naturelle propre au volume qui est faite « sur mesure » pour l’eau courante non domaniale qui le traverse ou le borde.

**1822. — Sérendipité.** — La recherche démontre qu’un droit d’accession naturelle est susceptible de n’offrir au propriétaire qu’un droit d’usage. Ce phénomène s’explique par la nature de la chose accessoire qui vient s’unir au volume. Or, dans notre cas, l’eau courante non domaniale est une *res communes* (article 714 du Code civil). Elle est insusceptible d’appropriation et son usage est commun à tous. C’est la raison pour laquelle le propriétaire du volume ne peut en acquérir qu’un droit d’usage, par accession naturelle lorsqu’elle traverse ou borde le volume.

**1823. — En doctrine.** — En droit privé, la question de la nature du droit sur l’eau courante non domaniale (article 644 du Code civil) n’est point nouvelle. D’ailleurs,

elle fait l'objet d'un débat doctrinal. Nonobstant le fait que le législateur semble indiquer de manière implicite qu'il s'agit d'une servitude qui dérive de la situation des lieux (servitude naturelle), la doctrine majoritaire rejette l'idée faite de fonds servant. Par défaut, elle en conclut qu'il doit certainement s'agir d'un droit réel *sui generis*.

**1824. — Proposition.** — L'idée est d'établir qu'il ne s'agit ni d'une servitude qui dérive de la situation des lieux (servitude naturelle) faite de fonds servant, ni d'un droit *sui generis*. Il est question d'accession naturelle.

Comment la définir ?

**1825. — Définition.** — Conformément à l'article 546 du Code civil, l'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit d'usage sur l'eau courante non domaniale qui s'y unit et s'y inclut accessoirement de manière naturelle.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>199</sup>.*

**1826. — Originalité.** — L'originalité de ce droit d'accession est double :

1° *L'eau courante non domaniale.* Ce droit d'accession naturelle porte sur l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde le volume sans s'y inclure de manière permanente.

2° *L'acquisition d'un droit d'usage.* Ce droit d'accession naturelle ne confère point au propriétaire du volume un droit de propriété. Il ne lui confère qu'un droit d'usage sur l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde le volume.

---

<sup>199</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

**1827. — Critères.** — Le critère d'application de cette accession naturelle est double :

1° L'union au volume (*De facto*, il s'agit du critère de la riveraineté au volume)

2° L'inclusion dans le volume (*De facto*, il s'agit du critère de la traversée du volume)

**1828. — Les accessoires.** — *De lege ferenda*, le droit d'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume nécessite, pour sa mise en œuvre, le recours à un certain nombre d'accessoires juridiques :

1° Les servitudes et services fonciers

2° Le règlement d'eau

*Secundo*, qu'entend-on par accession naturelle aux fins de propriété ?

**1829. — L'accession naturelle aux fins de propriété.** — L'accession naturelle aux fins de propriété est un droit d'accession naturelle dite « classique » puisqu'elle confère au propriétaire du volume un droit de propriété sur la chose accessoire qui vient naturellement s'y inclure. *De facto*, elle s'applique aux fruits, aux animaux sédentaires, aux eaux, et aux biens qui apparaissent et se forment au voisinage de ces eaux (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale).

Comment la définir ?

**1830. — Définition.** — Conformément à l'article 546 du Code civil, on peut définir par transposition ce droit d'accession naturelle classique propre au volume de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur tout ce qu'il produit et qui y est produit, et sur ce qui s'y inclut accessoirement de manière naturelle, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale.*



*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>200</sup>.*

**1831. — L'eau courante non domaniale (non).** — Avant toute chose, il n'est point question de l'eau courante non domaniale. La raison est simple. Elle tient à la nature juridique de l'eau courante. Comme vue précédemment<sup>201</sup>, celle-ci est insusceptible d'appropriation<sup>202</sup>. Conformément à l'article 714 du Code civil<sup>203</sup>, son usage est commun à tous. *In fine*, elle ne peut faire l'objet que d'un droit d'usage<sup>204</sup>. L'eau courante non domaniale ne peut faire l'objet que d'un droit accession « sur mesure » : l'accession naturelle à seule fin d'usage.

**1832. — Champ d'application.** — L'accession naturelle classique propre au volume s'applique aux fruits, animaux sédentaires, eaux et voisinage (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale) qui viennent s'unir et s'inclure accessoirement dans le volume par le fait de la nature.

**1833. — Critères.** — On est face à un double critère d'application :

1° L'union au volume

2° L'inclusion dans le volume

**1834. — En pratique.** — En pratique, la forme de ces critères varie en fonction de la chose accessoire qui vient s'unir et s'inclure dans le volume :

---

<sup>200</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

<sup>201</sup> V. la section 1 « L'accession naturelle à seule fin d'usage », Chapitre II « Vers un droit d'accession naturelle propre au volume », du Titre II « La propriété du volume » de la présente thèse de doctorat.

<sup>202</sup> Ph. KAIGL, *Art. 714 - Fasc. unique : MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ. – Choses communes*, JCI. Civil Code, 2017., n° 15. ♦ M.-P. CAMPROUX-DUFFRENE, *Entre environnement per se et environnement pour soi : la responsabilité civile pour atteinte à l'environnement*, Environnement et développement durable, 2012., n° 6.

<sup>203</sup> L'article 714 du Code civil dispose que « Il est des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous. Des lois de police règlent la manière d'en jouir » Cet article a été créé par la loi 1803-01-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>204</sup> Ph. KAIGL, *op. cit.*, n° 43.

1° *Les fruits. De facto*, l'union et l'inclusion dans le volume se caractérisent par la production et la perception des fruits.

2° *Les animaux sédentaires. De facto*, l'inclusion dans le volume se caractérise par le passage et l'installation des animaux sédentaires dans le volume.

3° *Les eaux et voisinage. De facto*, l'inclusion dans le volume se caractérise par l'apparition des eaux et des biens qui se forment à son voisinage dans l'intérieur du volume.

### *Quid des fruits ?*

**1835. — Les fruits.** — Conformément à l'article 546 du Code civil, l'accession naturelle propre au volume qui porte sur les fruits peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>205</sup>.*

**1836. — En pratique.** — Conformément à l'article 547 du Code civil, on devine qu'il est question des fruits suivants :

*Les fruits naturels ou industriels de la terre,*

*Les fruits civils,*

*Le croît des animaux, appartiennent au propriétaire du volume par droit d'accession<sup>206</sup>.*

**1837. — L'exception.** — Si la propriété du volume, chose immobilière par sa nature, emporte la propriété de tout ce qu'il produit, et de tout ce qui y est produit

---

<sup>205</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

<sup>206</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 547 du Code civil au volume.

accessoirement par l'effet de la nature, l'acquisition de la propriété est exclue au profit du possesseur de bonne foi.

*Quid des animaux sédentaires ?*

**1838. — Les animaux sédentaires.** — Conformément à l'article 546 du Code civil, l'accession naturelle propre au volume qui porte sur les animaux sédentaires peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur les animaux sédentaires qui s'y unissent et s'y incluent accessoirement de manière naturelle.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>207</sup>.*

**1839. — En pratique.** — Conformément à l'article 564 du Code civil, on devine qu'il est question des animaux sédentaires suivants :

*Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou plan d'eau visé aux articles L. 431-6 et L. 431-7 du code de l'environnement appartiennent au propriétaire du volume dans lequel ils viennent s'inclure, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice. »<sup>208</sup>*

**1840. — L'exception.** — Si la propriété du volume, chose immobilière par sa nature, emporte la propriété des animaux sédentaires qui viennent s'y inclure naturellement, l'acquisition de la propriété est exclue en cas de fraude ou d'artifice.

**1841. — Les cas des volailles et autres animaux de basse-cour.** — Par ailleurs, il convient de noter que les volailles et autres animaux de basse-cour font l'objet d'un régime particulier :

---

<sup>207</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

<sup>208</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 564 du Code civil au volume.

*Le principe. De lege ferenda*, on devine, à partir de l'article L. 211-4, I, du code rural et de la pêche maritime, que le propriétaire du volume n'acquiert point la propriété des volailles et autres animaux de basse-cour qui se sont enfuies des propriétés voisines pour s'installer dans son volume.

*L'exception*. Cependant, passé un délai d'un mois après la déclaration faite à la mairie compétente, le propriétaire voisin ne peut plus réclamer lesdites volailles et autres animaux de basse-cour.

**1842. — Le cas des essaims.** — Les essaims font également l'objet d'un régime particulier :

*Le principe. De lege ferenda*, on devine que le propriétaire de l'essaim qui s'est introduit dans le volume peut le réclamer et s'en saisir, à condition qu'il n'a pas cessé de le suivre.

*L'exception*. Toutefois, l'essaim appartient au propriétaire du volume dans lequel il s'est fixé, si son ancien propriétaire a cessé de le suivre

*Quid* des eaux et des biens qui apparaissent et se forment à leur voisinage ?

**1843. — Les eaux et voisinage.** — Conformément à l'article 546 du Code civil, l'accession naturelle propre au volume qui porte sur les eaux et voisinage peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur les eaux qui s'y incluent accessoirement de manière naturelle, et sur les biens qui se forment au voisinage de ces eaux, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>209</sup>.*

---

<sup>209</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

**1844. — En pratique.** — Conformément aux articles 546, 641 et 643 du Code civil (eaux), et aux articles 556 à 563 du Code civil (biens qui se forment et apparaissent au voisinage des eaux), on devine qu'il est question des eaux et voisinage suivants :

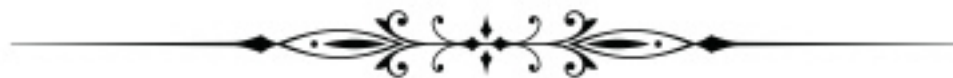
1° *Les eaux.* Il s'agit des eaux pluviales, des eaux de sources, des eaux souterraines, et des eaux stagnantes (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale).

2° *Les biens qui apparaissent et se forment au voisinage des eaux.* Il s'agit du lit de l'eau, des alluvions, des relais, des îles, des îlots, des atterrissements et accroissements.

**1845. — L'exception.** — Si la propriété du volume, chose immobilière par sa nature, emporte la propriété des eaux qui viennent s'y inclure naturellement, ainsi que la propriété des biens qui se forment et qui apparaissent au voisinage de ces eaux, l'acquisition de la propriété est exclue dans le cas du non-respect des limites et besoins du volume, du critère de l'inclusion, du marchepied ou du chemin de halage.

**1846. — In fine.** — *In fine*, on propose de consacrer en droit privé, au côté de l'accession par incorporation et de l'accession par production, un nouveau droit d'accession propre au volume immobilier : « l'accession par inclusion ».





## CONCLUSION DU TITRE SECOND

SOMMAIRE : *In limine*. — La propriété du volume. — Démarche. — Problématique. — Difficulté. — En droit positif. — Démarche. — Approche. — Rejet. — Position. — L'axiome. — L'accession par inclusion. — Intérêt. — Nature. — Définition. — Approche. — En pratique. — L'accession artificielle propre au volume (définition). — En pratique. — L'accession naturelle propre au volume (définition). — Nature. — L'accession naturelle à seule fin d'usage (définition). — En pratique. — L'accession naturelle aux fins de propriété (définition). — En pratique.

La propriété du volume... qu'implique-t-elle ?

**1847.** — *In limine*. — Le dessein de la recherche ne consiste point à déterminer la manière dont on acquiert la propriété d'un volume.

**1848.** — **La propriété du volume.** — L'article 711 du Code civil dispose à juste titre que « la propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. »<sup>210</sup> L'article 712 suivant

---

<sup>210</sup> L'article 711 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

rajoute que « la propriété s’acquiert aussi par accession ou par incorporation, et par prescription. »<sup>211</sup> Enfin, on devine de l’article 544 du Code civil que :

*La propriété du volume est le droit d’en jouir et disposer de la manière la plus absolue, pourvu qu’on n’en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements*<sup>212</sup>.

**1849. — Démarche.** — La démarche de la présente étude de fond est toute autre.

**1850. — Problématique.** — Comment acquiert-on la propriété du contenu du volume ?

**1851. — Difficulté.** — La problématique est d’importance. Elle répond à une interrogation latente : comment le bâti qui se situe dans un volume peut-il échapper à l’accession par incorporation propre au sol ?

**1852. — En droit positif.** — On ne retrouve ni en doctrine, ni en jurisprudence, ni dans les textes de loi la manière dont le propriétaire du volume acquiert la propriété de son contenu (constructions, plantations et autres ouvrages).

**1853. — Démarche.** — L’idée est d’en déterminer le fondement.

**1854. — Approche.** — L’approche est simple et efficace.

**1855. — Rejet.** — Au vu du travail de recherche, il n’est question ni d’un simple phénomène naturel (théorie de l’accessoire), ni d’un phénomène juridique en deux étapes (renonciation à la règle de l’accession, et acquisition de la propriété par convention).

---

<sup>211</sup> L’article 712 du Code civil a été créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>212</sup> Il s’agit d’une transposition directe et d’une adaptation de l’article 544 du Code civil au volume.

**1856. — Position.** — La solution est épurée et percutante. *Brevitatis causa*, elle se résume comme suit :

*Contre droit d'accession, droit d'accession !*

**1857. — L'axiome.** — Si la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, *la propriété du volume emporte la propriété de son contenu !*

**1858. — L'accession par inclusion.** — C'est ainsi que naquit la théorie de « l'accession par inclusion ».

**1859. — Intérêt.** — Le dessein est de consacrer, au côté de l'accession par incorporation et de l'accession par production, une nouvelle règle de l'accession propre au volume : l'accession par inclusion. En droit privé, l'intérêt est triple :

1° Il en va de la détermination de la consistance et de l'étendue de la propriété du volume

2° Il en va de la sécurité juridique de la propriété du volume

2° Il en va du principe de l'unification du volume (principal) et de son contenu (accessoire)

**1860. — Nature.** — Comme tout droit d'accession, ce droit d'accession aura une double nature. Soit naturelle et artificielle.

*In limine*, quelle est la définition du droit d'accession propre au volume ?

**1861. — Définition.** — Conformément à l'article 546 du Code civil, l'accession par inclusion peut se définir de la manière suivante :



*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit, et sur ce qui s'y unit et s'y inclut accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.*

*Ce droit s'appelle "droit d'accession par inclusion"<sup>213</sup>.*

**1862. — Approche.** — L'approche est simpliste. Elle se fonde sur un mode de raisonnement par transposition, déduction, et analogie. *In concreto*, il s'agit d'appliquer et d'adapter les dispositions législatives du Code civil au volume.

**1863. — En pratique.** — *De lege ferenda*, on devine de l'article 551 du Code civil la règle suivante :

*Tout ce qui s'unit et s'inclut au volume appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies<sup>214</sup>.*

**1864. — L'accession artificielle propre au volume (définition).** — Conformément à l'article 546 du Code civil, l'accession artificielle propre au volume peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur tout ce qui s'y inclut accessoirement de manière artificielle.*

*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>215</sup>.*

**1865. — En pratique.** — Ce droit d'accession artificielle s'applique aux bâtis, constructions, plantations et autres ouvrages qui sont inclus dans le volume. On est face au fait de l'homme. On n'est point face au fait de la nature.

---

<sup>213</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

<sup>214</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 551 du Code civil au volume.

<sup>215</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

**1866. — L’accession naturelle propre au volume (définition).** — Conformément à l’article 546 du Code civil, l’accession naturelle propre au volume peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu’il produit et y est produit, et sur ce qui s’y unit et s’y inclut accessoirement de manière naturellement.*

*Ce droit s’appelle « droit d’accession par inclusion »<sup>216</sup>.*

**1867. — Nature.** — Ce droit d’accession naturelle a une double nature :

1° L’accession naturelle à seule fin d’usage

2° L’accession naturelle aux fins de propriété

*Quid* de l’accession naturelle à seule fin d’usage ?

**1868. — L’accession naturelle à seule fin d’usage (définition).** — Conformément aux articles 546 et 644 du Code civil, l’accession naturelle à seule fin d’usage propre au volume, qui porte sur l’eau courante non domaniale, peut se définir par transposition de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit d’usage sur l’eau courante non domaniale qui s’y unit accessoirement de manière naturelle par l’effet de la traversée ou de la riveraineté.*

*Ce droit s’appelle « droit d’accession par inclusion »<sup>217</sup>.*

**1869. — En pratique.** — *De lege ferenda*, on est face à une règle de l’accession naturelle faite « sur mesure » pour l’eau courante non domaniale qui traverse ou borde le volume.

---

<sup>216</sup> Il s’agit d’une transposition directe et d’une adaptation de l’article 546 du Code civil au volume.

<sup>217</sup> Il s’agit d’une transposition directe et d’une adaptation de l’article 546 du Code civil au volume.

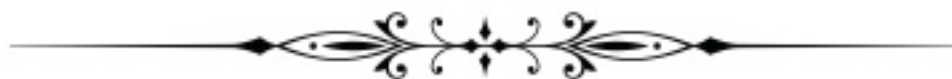
*Quid* de l'accession naturelle aux fins de propriété ?

**1870. — L'accession naturelle aux fins de propriété (définition).** — Conformément à l'article 546 du Code civil, l'accession naturelle dite « classique » propre au volume peut se définir par transposition de la manière suivante :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur tout ce qu'il produit et qui y est produit, et sur ce qui s'y inclut accessoirement de manière naturelle, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale.*

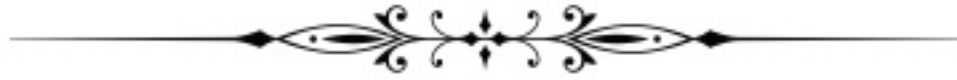
*Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>218</sup>.*

**1871. — En pratique.** — *De lege ferenda*, on est face à une règle de l'accession naturelle dite « classique » puisqu'elle confère au propriétaire du volume un droit de propriété sur la chose accessoire (fruits, animaux sédentaires, eaux et voisinage) qui vient s'y unir et s'y inclure naturellement.



---

<sup>218</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.



## CONCLUSION DE LA SECONDE PARTIE

SOMMAIRE : Problématique. — La constitution du volume. — En pratique. — La propriété du volume. — Proposition. — Définition. — Nature. — *In fine*.

Quel est le régime du volume ?

**1872. — Problématique.** — La problématique est double. *Primo*, comment constitue-t-on un volume ? *Secundo*, qu'est-ce qu'implique la propriété d'un volume ?

*Quid* de la constitution du volume ?

**1873. — La constitution du volume.** — On est face à une division de la propriété et une division en propriété :

1° *Une division de la propriété.* Il est question d'une division réelle et cohérente du fonds de terre. Plus exactement, il s'agit d'une division de l'espace du dessus et dessous du fonds de terre en entités foncières nouvelles en trois dimensions que l'on peut appeler « corps altimétriques » et que l'on qualifie en droit privé de *volumes*.

2° *Une division en propriété.* On est face à une division en propriété divisée et distincte. Plus exactement, il s'agit d'une division sans parties communes. Le volume constitue un bien autonome, distinct et à part entière.

**1874. — En pratique.** — On peut mettre en avant huit points essentiels :

1° *L'état descriptif de division en volumes.* Il s'agit de l'acte de naissance du volume. Il constitue un outil d'identification et de numérotation du volume. La numérotation est continue et prioritaire.

2° *Une division primaire.* On n'est point face à une division secondaire de la propriété. On est face à une division primaire de la propriété.

3° *Le cahier des charges et des servitudes.* Il s'agit de l'outil juridique qui veille et assure la cohérence de la division en volumes dans l'espace. *Brevitatis causa*, il constitue le « ciment » entre les volumes.

4° *L'association syndicale de propriétaires.* Il s'agit de l'élément indispensable à la bonne entente, la tranquillité et la pérennité de la vie de l'ensemble immobilier.

5° *Les assurances.* Elles participent à la tranquillité et la sérénité susvisées.

6° *Les distinctions.* *De lege lata*, la division en volumes se distingue de la copropriété des immeubles bâtis, du droit de superficie, du démembrement de la propriété, et du lotissement.

7° *La cohabitation entre domaine public et propriété privée.* Il s'agit, sans aucun doute, de l'un des avantages notables de la division en volumes.

8° *La coexistence entre volume et copropriété.* Puisqu'il constitue un bien autonome, distinct et à part entière, le volume est susceptible de servir d'assiette foncière à une copropriété. Une copropriété dans un volume, ou uni à un volume,

vaut ! Cependant, un volume dans une copropriété ne vaut ! Tout comme un volume dans un volume ne vaut !

*Quid de la propriété du volume ?*

**1875. — La propriété du volume.** — Si la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous (article 552 du Code civil), la propriété du volume emporte la propriété de son contenu !

**1876. — Proposition.** — Contre droit d'accession, droit d'accession ! L'idée est de proposer un droit d'accession propre au volume. Il s'appelle « accession par inclusion ».

**1877. — Définition.** — Le droit d'accession propre au volume se définit comme suit :

*La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit, et sur ce qui s'y unit et s'y inclut accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.*

*Ce droit s'appelle "droit d'accession par inclusion"<sup>219</sup>.*

**1878. — Nature.** — Ce droit d'accession a une double nature.

1° *L'accession artificielle propre au volume.* Il s'agit d'une accession artificielle dite « classique ». *De lege ferenda*, elle confère au propriétaire du volume la propriété de la chose accessoire (constructions, plantations et autres ouvrages) qui s'y unit et s'y inclut artificiellement.

2° *L'accession naturelle propre au volume.* Véritable découverte ! Sa nature est double.

---

<sup>219</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

- *Primo*, l'accession naturelle à seule fin d'usage. Il s'agit d'une accession naturelle faite « sur mesure » pour l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde le volume. Sa singularité tient au fait qu'elle ne confère point un droit de propriété, mais un droit d'usage, sur la chose accessoire (eau courante non domaniale) qui s'unit naturellement au volume par la riveraineté ou la traversée.

- *Secundo*, l'accession naturelle aux fins de propriété. Il s'agit d'une accession naturelle dite « classique » puisqu'elle confère un droit de propriété. Elle s'applique aux fruits, aux animaux sédentaires, aux eaux (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale), et aux biens qui se forment et apparaissent au voisinage de ces eaux, qui sont inclus dans le volume.

**1879.** — *In fine*. — En guise de conclusion, on peut s'amuser à transposer les dispositions du Code civil au volume, et ce, afin d'en mieux appréhender les tenants et aboutissants en droit des biens, et en droit privé en général.

1° *La propriété du volume est le droit d'en jouir et disposer de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements*<sup>220</sup>.

2° *Nul ne peut être contraint de céder la propriété de son volume, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité*<sup>221</sup>.

3° *Tout ce qui s'unit et s'inclut dans le volume appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies*<sup>222</sup>.

---

<sup>220</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 544 du Code civil au volume.

<sup>221</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 545 du Code civil au volume.

<sup>222</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 551 du Code civil au volume.

4° *La propriété du volume emporte la propriété des alluvions, relais, îles, îlots, atterrissements et accroissements qui apparaissent et se forment au voisinage des cours d'eaux, à la condition qu'ils soient inclus dans le volume*<sup>223</sup>.

5° *Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou plan d'eau visé aux articles L. 431-6 et L. 431-7 du code de l'environnement appartiennent au propriétaire du volume qui les contient, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice*<sup>224</sup>.

6° *Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent dans son volume.*

*La même disposition est applicable aux eaux de sources nées dans le volume*<sup>225</sup>.

7° *Celui qui a une source dans son volume peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage*<sup>226</sup>.

8° *Celui dont le volume borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre " De la distinction des biens ", peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.*

*Celui dont cette eau traverse le volume peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à sa sortie, à son cours ordinaire*<sup>227</sup>.

9° *Les fruits naturels ou industriels de la terre,*

*Les fruits civils,*

---

<sup>223</sup> Il s'agit d'une adaptation des articles 556 à 563 du Code civil au volume.

<sup>224</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 564 du Code civil au volume.

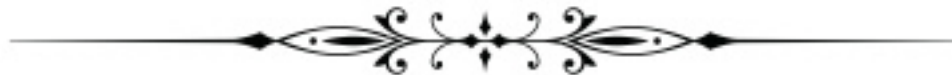
<sup>225</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 641 du Code civil au volume.

<sup>226</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 642 du Code civil au volume.

<sup>227</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 644 du Code civil au volume.

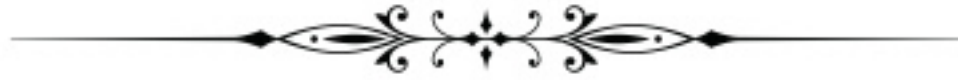


*Le croît des animaux, appartient au propriétaire du volume par droit d'accession<sup>228</sup>.*



---

<sup>228</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 547 du Code civil au volume.



## CONCLUSION GÉNÉRALE

SOMMAIRE : L'axiome. — Une personne (non). — La matière (non). — Position. — Définition. — Un corps (*corps sans matière*). — Un bien. — Effet. — Possession et prescription acquisitive. — Meuble (non). — Immeuble (oui). — Immeuble par nature. — Fondement. — Un immeuble par excellence. — Effet. — Constitution. — Division primaire. — État descriptif de division. — Observation. — La division en volumes et les autres modes de division du fonds de terre. — La division en volumes et la copropriété des immeubles bâtis. — La division en volumes et le lotissement. — La division en volumes et le démembrement de la propriété. — La division en volumes et le droit de superficie. — Division secondaire (oui). — La propriété du volume (définition). — L'acquisition du volume. — Les droits sur le volume. — La règle de principe (proposition). — L'acquisition du contenu du volume. — Difficulté. — Démarche. — Approche. — Proposition (un droit d'accession propre au volume). — L'accession par inclusion (définition). — Démarche. — En doctrine. — Proposition. — Nature. — L'accession artificielle propre au volume. — L'accession naturelle propre au volume. — Remarque. — L'accession naturelle à seule fin d'usage. — Singularité. — Motif. — En pratique. — Problématique. — Explication. — Condition. — Motif. — Définition. — L'accession naturelle aux fins de propriété. — Condition. — Motifs. — Définition. — L'impact du volume sur le droit des biens. — Implications théoriques. — Transposition du Code civil au volume. — Tradition et innovation. — Difficulté. — Sentiment. — *In fine*.

*Simplex sigillum veri*, la simplicité est le sceau de la vérité.

**1880. — L'axiome.** — L'espace n'est point corps, mais le devient lorsqu'il se cube en volume<sup>229</sup> ! L'espace infini est la chose de genre (*genera*). Le volume est le corps certain (*species*). On est face à une « individualisation de l'espace »<sup>230</sup>.

**1881. — Une personne (non).** — Le volume n'est point une personne. Il en est l'objet de désir. Il est une chose de valeur (utile et rare<sup>231</sup>) que peut désirer une personne.

**1882. — La matière (non).** — Le volume n'est point matière. Il n'est ni le bâti, ni de l'air. Il n'est ni la construction, ni la plantation, ni l'ouvrage que vise l'article 553 du Code civil<sup>232</sup>.

**1883. — Position.** — *De nilo nil*<sup>233</sup> ! Pour autant, le volume n'est point du vide, de l'abstrait, ou du vide abstrait<sup>234</sup>. Il est encore moins un simple droit, un droit sur la chose d'autrui, ou un droit réel de jouissance spéciale<sup>235</sup>.

---

<sup>229</sup> Sur l'expression « se cube en volume ». V. « Écartons en cela une équivoque. Nous restons ainsi dans l'abstrait, sans nous préoccuper de la matière concrète remplissant, en fait, ces volumes, et qui, dans le classement naguère présenté par nous (11) est faite de biens meubles, au moins *par anticipation*. Peu importe que ce contenu soit solide, liquide ou gazeux, et qu'il appartienne à une propriété civile, ou – comme l'air entrant et sortant par les fenêtres d'un immeuble – au domaine public. Appartient abstraitement à la propriété en volumes, l'espace qui comprend les pierres des murs comme la terre du sol. C'est en effet à une technique géométrique, et non à une technique physico-chimique, que nous rattachons le lien entre l'immeuble et la parcelle. Celle-ci se prolonge verticalement, et se cube en volume, à travers l'espace. » : R. SAVATIER, *La propriété des volumes dans l'espace et la technique des grands ensembles immobiliers*, D. 1976, chron. XVIII, p. 103, p. 105, n° 5.

<sup>230</sup> « On pourra, si des lois ne s'y oppose pas, acquérir l'habitude de traiter l'espace comme une sorte de chose susceptible d'être appropriée et vendue « au cubage », étant individualisée sur une figure de géométrie cotée ou descriptive, établie à partir du sol. Cette individualisation de l'espace permettrait ainsi de l'assimiler à un corps certain. » : R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, 1958, I, p. 8, n° 8 bis.

<sup>231</sup> J.-M. MOUSSERON, « Valeurs, biens, droits », *Mélange en hommage à André Breton et Fernand Derrida*, 1991, p. 278, n° 6.

<sup>232</sup> L'article 553 du Code civil dispose que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. » Il a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>233</sup> La maxime latine *De nilo nil* signifie « Rien ne naît à partir de rien ».

<sup>234</sup> L'idée selon laquelle le volume n'est, ni du vide, ni de l'abstrait, ni un vide abstrait, trouve un fondement dans l'adage latin *de nilo nil*, qui signifie « rien ne naît à partir de rien ».

Qu'est-ce que le volume en soi ?

**1884. — Définition.** — Le volume est un bien. *De facto*, il est un espace<sup>236</sup>. Plus exactement, un espace délimité en trois dimensions. *Stricto sensu*, il peut se définir de la manière suivante :

Le volume est un espace à trois dimensions, identifiable et individualisable par le géomètre-expert (suivant la longueur, la largeur et la hauteur) au moyen de cotes altimétriques et planimétriques<sup>237</sup>.

Il constitue ce que l'on peut appeler un « corps altimétrique ».

**1885. — Un corps (*corps sans matière*).** — Si toute matière est corps, tout corps n'est point matière ! Le volume est un corps d'un nouveau genre<sup>238</sup>. Or, en quoi est-il

---

<sup>235</sup> N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 42.

<sup>236</sup> F. COHET, v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016, n° 144. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature*, JCI. Civil Code, 2014, n° 55 et 59. ♦ R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011.

<sup>237</sup> La définition s'aligne sur celle de la doctrine, qui considère que le volume est un « espace homogène à trois dimensions ; - toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (parois, plafonds, planchers) ou en partie seulement avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds, ou, enfin, immatériel (volume à bâtir ou volume ne devant recevoir aucune construction) ; - affecté à un usage ou à une fonction déterminée ; - jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie. » : P. CHAMBELLAND, Y. ROUSSEAU et A. HALOCHE, *La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col. ♦ P. WALET, v° *Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994, n° 28.

À noter : petite précision sur la désignation du volume, en tant que volume « avec ou sans limitation en hauteur ou en tréfonds ». Il s'agit d'un abus de langage, qui peut rapidement devenir source de confusion. Le volume *sans limitation en hauteur ou en tréfonds* (à l'instar du dessous et dessous d'un fonds de terre non divisé) fait référence à la notion de volume au sens *lato sensu* du terme. Le volume *avec limitation en hauteur ou en tréfonds* fait, quant à lui, référence au sens *stricto sensu* de la notion de volume. C'est ce dernier qui est l'objet de la présente thèse de doctorat.

<sup>238</sup> R. SAVATIER, *La propriété de l'espace*, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213, *op. cit.*, VI. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 55. ♦ R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, *op. cit.*, I, p. 8, n° 8 bis. ♦ H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647. ♦ M.G. DESVAUX DE MARIGNY, *La nature juridique du volume*, *op. cit.*, p. 71 et s.

nouveau ? Ce qui fait la nouveauté et la singularité du volume, c'est qu'il est par sa nature une chose qui cumule deux qualités *a priori* antinomiques : l'immatérialité et la corporalité. Par définition, le volume est un corps puisqu'il dessine dans l'espace une forme en trois dimensions au contour fini et défini grâce à ses cotes altimétriques et planimétriques. Le volume est un *corps sans matière*. Il est un corps *sui generis* que l'on peut appeler « corps altimétrique ».

Le volume est-il un bien ?

**1886. — Un bien.** — Le volume, espace par sa nature, est un bien puisqu'il est identifiable, individualisable, appropriable et commercialisable :

1° *Une chose identifiable*<sup>239</sup>. Le volume est une chose à part entière, autonome<sup>240</sup> et distincte<sup>241</sup>. Il se distingue du sol, de la matière (contenu), des volumes voisins, et du reste de l'espace qui l'entoure. Le volume n'est point matière. Il en contient. Le volume est un contenant<sup>242</sup>, et la matière son contenu. Le volume est le principal, et la matière son accessoire. Dans l'expression « cube d'air »<sup>243</sup>, le volume n'est point « l'air »<sup>244</sup> (*res communes*, et *res mobilis*) mais le « cube ». Il n'empêche qu'on ne peut ignorer le lien intime et étroit qui unit le volume à la

---

<sup>239</sup> Avant d'individualiser, s'approprier et commercialiser le volume, il faut en amont l'identifier.

<sup>240</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016, n° 118.

<sup>241</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *v° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997, p. 2, n° 1.

<sup>242</sup> Dans le même sens : H. PERINET-MARQUET, *op. cit.*, p. 647.

<sup>243</sup> V. la doctrine selon laquelle le volume est un « cube d'air » : F. COHET, *op. cit.*, n° 144. ♦ Ph. MALAURIE et L. AYNES, *Droit civil, Les biens*, 7e éd., Defrénois, 2015, n° 144. ♦ M.-J. AGLAE, *Division en volumes et propriété privée sur le domaine public*, RD imm. 1993, p. 313, v° *Les transformations du droit de superficie*. ♦ P. SIMLER, *Création de l'ouvrage immobilier complexe et droit de propriété*, RD imm. 1999, p. 489, II, 2°. ♦ D. TOMASIN, *Chapitre 112 - Notion de lot*, Dalloz action La copropriété, 2019 2018, n° 112.131. ♦ C. SAINT-ALARY-HOUIN, *Dossier 290 - Droit de superficie. Œuvre collective sous la direction de Philippe Malinvaud*, Dalloz Action Droit de la construction, 2019 2018, n° 290.41. ♦ D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 4, n° 10.

<sup>244</sup> M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, p. 9, n° 26.

matière. À l'instar du fonds de terre et la matière qui s'y incorpore, le volume et son contenu (la matière) constituent *ipso facto* une universalité de fait.

2° *Une chose individualisable*. Le volume procède d'une « individualisation de l'espace »<sup>245</sup>. L'espace tout entier (au sens *lato sensu* du terme) est la chose de genre. Le volume (espace délimité) est le corps certain. Le géomètre-expert est celui à qui il incombe de procéder à l'individualisation du volume dans l'espace. Pour ce faire, il a le choix entre deux systèmes de calcul des repères altimétriques préconisés en la matière, soit le *système orthométrique* (Nivellement Général de la France NGF altitudes orthométriques), soit le *système normal* (IGN 1969)<sup>246</sup>. Le choix fait doit être obligatoirement précisé dans la convention entre les parties et l'état descriptif de division en volumes, car il existe un écart non négligeable (25 centimètres<sup>247</sup>) entre ces deux systèmes de calcul.

3° *Une chose appropriable*. C'est fort de l'observation des faits réels que l'on propose l'idée inédite (en droit des biens et droit privé) suivante :

Le volume, espace par sa nature, est une chose appropriable puisque l'on peut s'y introduire ou y introduire de la matière, s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et en extraire ou en exclure de la matière.

Ces trois modes d'appropriation s'appellent respectivement « appropriation par intrusion », « appropriation par inclusion » et « appropriation par exclusion ».

4° *Une chose commercialisable*. Le succès notarial, économique et commercial de la division en volumes atteste de la commercialité du volume, et de sa capacité à faire l'objet de commerce. Le volume est objet de désir. La densification urbaine

---

<sup>245</sup> R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, *op. cit.*, 1, p. 8, n° 8 bis.

<sup>246</sup> ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, *Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007, p. 455, n° 2292.

<sup>247</sup> *Ibid.*, p. 455, n° 2292.

et la raréfaction des espaces constructibles en font un objet de valeur (rare et utile<sup>248</sup>). Le volume a un avenir prometteur.

**1887. — Effet.** — Puisque le volume est un bien, il est « susceptible d'être aliéné, hypothéqué, acquis par prescription, grevé d'usufruit, de servitudes ou donné à bail à construction ou faire l'objet de libéralités »<sup>249</sup>. Il est apte à faire l'objet de « tous les droits et obligations susceptibles de porter sur un bien immeuble »<sup>250</sup>. *In concreto*, il est une chose susceptible de faire l'objet d'une propriété pleine et entière, perpétuelle et non susceptible d'extinction par le non usage (contrairement à la servitude ou à l'usufruit.).

Le volume est une chose appropriable. Quelle en est la portée en droit privé ?

**1888. — Possession et prescription acquisitive.** — En droit privé, le raisonnement s'enchaîne par un effet boule de neige. *Appropriation, possession, prescription acquisitive...* Puisque le volume est une chose appropriable, il est susceptible de faire l'objet d'une possession, et par corrélation, d'une prescription acquisitive. On peut définir la possession et la prescription acquisitive du volume, suivant un raisonnement par transposition, à partir des articles 2255 et 2258 du Code civil :

1° *La possession du volume.* La possession d'un volume est sa détention ou sa jouissance que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui le tient ou qui l'exerce en notre nom<sup>251</sup>.

---

<sup>248</sup> J.-M. MOUSSERON, « Valeurs, biens, droits », *op. cit.*, p. 278, n° 6.

<sup>249</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier*, Defrénois, 2007, n° 8, p. 573, III, B.

<sup>250</sup> J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier*, Rép. not., 2007, n° 8, p. 573, III, B.

<sup>251</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2255 du Code civil au volume. On notera que la notion de « détention » ou de « jouissance » du volume est intimement liée à la notion d'appropriation.

2° *La prescription acquisitive du volume*. La prescription acquisitive d'un volume est un moyen de l'acquérir 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<sup>252</sup>.

Quelle est la place du volume dans la *summa divisio* des biens ?

**1889. — Meuble (non).** — Le volume n'est point meuble. Il n'est ni meuble par nature, ni meuble par anticipation, ni meuble par la détermination de la loi. Pour cause, le volume ne répond point au critère de mobilité.

**1890. — Immeuble (oui).** — Le volume est immeuble. À quelle catégorie d'immeuble appartient-il ? Le volume n'est ni immeuble par destination, ni immeuble par l'objet auquel il s'applique. Pour cause, le volume n'est respectivement, ni un meuble qui vient s'unir à un immeuble, ni un droit qui porte sur un immeuble.

**1891. — Immeuble par nature.** — Le volume est immeuble par nature<sup>253</sup>. Toutefois, il ne ressemble à nul autre immeuble par nature du droit des biens :

---

<sup>252</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2258 du Code civil au volume.

<sup>253</sup> V. en ce sens la COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIÉTÉ, *Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*, n° 5.1 – *Sur la division*, qui souligne que le « volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction ».

V. également en ce sens l'article 527 de l'avant-projet de réforme du droit des biens qui dispose que « 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 » : ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009.

V. dans la même ligne de pensée la doctrine majoritaire : B. GRIMONPREZ, v° *Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2018, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier*, JCP N 2008, n° 41, p. 1304, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANA, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n° 40, 2009, 1275, n° 30.



1° Le volume ne ressemble point à l'immeuble par nature du Digeste ou des Pandectes de l'Empereur Justinien. Pour cause, il n'est point un objet matériel, ou une *res corporales* au sens romain du terme.

2° Le volume ne ressemble pas davantage à l'immeuble par nature du droit féodal. Il n'est point une utilité qui porte sur la terre, ni ne s'accommode-t-il à la notion d'héritage.

Ce qui distingue le volume des autres, c'est son immatérialité<sup>254</sup>. Ce trait caractéristique n'en fait pas moins un immeuble par nature.

**1892. — Fondement.** — On est face à une dématérialisation de l'immeuble.

**1893. — Un immeuble par excellence.** — Le volume est immeuble par sa nature puisqu'il incarne dans l'espace un corps à trois dimensions, parfaitement immobile et immuable, et ce, indépendamment de la matière (son contenu)<sup>255</sup>. Par lui-même, le volume a les traits caractéristiques d'un immeuble par excellence. D'ailleurs, il incarne *de facto* ce que l'on peut appeler une *immuable immobilité* :

1° *Une res corporales sui generis.* Le volume est une chose corporelle d'un nouveau genre<sup>256</sup>. Par sa nature, il est un corps sans matière, que l'on peut appeler « corps altimétrique ». Puisqu'il est corporel, le volume répond au principe classique de corporalité des immeubles par nature qui perdure depuis le droit romain.

2° *Une res immobiles eo ipso.* Le volume est une chose immobile par lui-même, et ce indépendamment de toute matière.

---

<sup>254</sup> V. dans le même sens (Le volume : un bien immobilier immatériel) : F. COHET, *op. cit.*, n° 144.

<sup>255</sup> « Or, un volume est un immeuble, même lorsqu'il est vide » : H. PERINET-MARQUET, *Les ouvrages immobiliers complexes*, RD imm. 1999, P. 565, I, B.

<sup>256</sup> Le volume est un corps immatériel. Nonobstant le fait qu'il soit un espace (impalpable et imperceptible), il dessine dans l'espace *lato sensu* une forme à trois dimensions, aux contours finis et définis. Il constitue à ce titre un corps d'un nouveau genre que l'on peut appeler « corps altimétrique ».

3° *Une immuable immobilité.* Le volume est chose immuable. Il ne change point. Il reste imperturbable face à la matière. Il ne change ni de forme, ni de place dans l'espace. Il est inamovible et invariable. Il est immuable dans le temps et dans l'espace.

4° *Une chose absolue.* Plus qu'une simple chose perpétuelle, le volume est chose absolue. La raison en est qu'il durera aussi longtemps que le globe terrestre lui-même. La matière périt, le volume ne périt point. Le propriétaire disparaît, le volume ne disparaît point.

5° *Une chose non fongible.* Puisque le volume est un immeuble par nature, il est par principe, à l'instar du fonds de terre<sup>257</sup>, une chose non fongible.

**1894. — Effet.** — L'analyse s'enchaîne *sponte sua* en droit privé. Puisque le volume est un immeuble par nature, il est soumis aux règles du cadastre et de la publicité foncière. En cas de conflits, il relève de la juridiction compétente en matière d'immeuble (juridiction du lieu de situation du volume). *In fine*, il est susceptible de faire l'objet de sûretés (privilège immobilier, gage immobilier et hypothèque).

Après la nature, *quid* du régime du volume ?

**1895. — Constitution.** — Comment constitue-t-on un volume ? Le volume procède d'une division de la propriété. Il ne s'agit point d'une division du *droit* de propriété (dans ses prérogatives, *usus, fructus* et *abusus*). Il s'agit d'une division de *l'objet* sur lequel porte le droit de propriété (c'est-à-dire une division de l'espace du dessus et dessous du fonds de terre).

**1896. — Division primaire.** — Conformément à la recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité

---

<sup>257</sup> V. l'exception au principe : KALIEU, « Fongibilité des immeubles », *L'apport de la théorie civiliste au droit de propriété des constructions sur un fonds public*, RFDA 2017, p. 341.

foncière pour les états descriptifs de division<sup>258</sup>, la division en volumes a un caractère de division primaire de l'immeuble (créatrice de nouvelles assiettes foncières), et non de division secondaire (exemple de la copropriété). Toutefois, rien n'empêche qu'un volume fasse, par la suite, l'objet d'une division secondaire en copropriété<sup>259</sup>.

**1897. — État descriptif de division.** — L'état descriptif de division en volumes constitue l'acte de naissance du volume. La cohérence de l'opération de division en volumes est assurée par le cahier des charges et des servitudes. La gestion de l'opération incombe soit à une association syndicale libre, soit à une association foncière urbaine, soit à une union de syndicats.

**1898. — Observation.** — Il est à propos de ne point confondre le volume et la division en volumes. Le volume est un bien. La division en volumes est le mode de division qui lui donne naissance.

**1899. — La division en volumes et les autres modes de division du fonds de terre.** — La division en volumes se distingue des autres modes de division du fonds de terre<sup>260</sup>. Elle se distingue de la copropriété des immeubles bâtis, du lotissement, du démembrement de la propriété, et du droit de superficie. Ils ont tous des spécificités et des contraintes qui leurs sont propres.

**1900. — La division en volumes et la copropriété des immeubles bâtis.** — La division en volumes n'est point la copropriété<sup>261</sup> au sens de la loi n° 65-557 du 10

---

<sup>258</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.1 *Sur la division*.

<sup>259</sup> *Ibid.*, n° 5.1 *Sur la division*.

<sup>260</sup> Pour aller plus loin : v. l'annexe n° 3 de la présente thèse qui s'intitule « 3. Essai sur les différentes formes de division du fonds de terre ».

<sup>261</sup> Dans le même sens la doctrine est unanime : J. LAFOND, *Volumes et copropriété - Étude rédigée par Jacques Lafond*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 37, 14 Septembre 2007, 1246. ♦ C. DREVEAU, *Copropriété et division en volumes*, Dalloz actualité, 2010. ♦ C. ATIAS, *Copropriété et division en volumes*, AJDI 2012, p. 276. ♦ D. TOMASIN, *La division en volumes suppose le choix d'une « organisation différente » de la copropriété*, AJDI 2013, p. 444, 2013. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *op. cit.* ♦ J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, *Peut-on déroger librement au statut de la copropriété ?*, AJDI 2007, p. 459. ♦ P. SOLER-COUTEAUX, *La constitution de volumes n'entraîne pas division de la parcelle d'assiette*, RD imm. 2008, p. 116. ♦ J.-C. CHAPUT, *Volumes : comment échapper au régime de la copropriété*, RD imm. 2013, p. 87.

juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis<sup>262</sup>. La distinction est double. Elle tient aux parties communes, et à la dénomination de l'objet du droit. *Primo*, contrairement à la copropriété<sup>263</sup>, la division en volumes n'entraîne aucune partie commune. Le volume constitue une propriété divisée, alors que le lot de copropriété constitue une propriété mixte (propriété exclusive pour les parties privatives<sup>264</sup>, et propriété indivise pour les parties communes<sup>265</sup>). Par conséquent, on ne peut faire application du régime de la copropriété lors d'une division en volumes. *Secundo*, conformément à la recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division<sup>266</sup>, la dénomination « volume » est celle qui sied le mieux au volume, non celle de « lot » ou de « lot de volume »<sup>267</sup>. L'intérêt est de prévenir et d'éviter toute confusion avec le « lot de copropriété ».

**1901. — La division en volumes et le lotissement.** — La division en volumes n'est point le lotissement<sup>268</sup> au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme<sup>269</sup>, et ne

---

V. aussi la législation : COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.1.

V. également la jurisprudence : Civ. 3<sup>e</sup>, 8 septembre 2010, n° 09-15.554 P. ♦ Civ. 3<sup>e</sup>, 24 janvier 2019, n° 17-23.364. ♦ TGI Paris, 15 mai 2003 : *Administrer 11/2005. 38, obs. Bouyeure*.

<sup>262</sup> Version consolidée au 04 mars 2020.

<sup>263</sup> L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dispose que « *Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables* ». Cet article a été modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 206 (V).

<sup>264</sup> M. GHIGLINO et F.-X. AGOSTINI, N° 3274 – *La propriété collective : indivision et copropriété*, Fiches de révisions, 2020, n° 1.

<sup>265</sup> *Ibid.*, n° 1.

<sup>266</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.2 *Sur l'état descriptif de division en volumes et l'état descriptif de division en copropriété*.

<sup>267</sup> Pour un exemple de l'utilisation de l'expression « lot de volume » en doctrine : D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 9, n° 19.

<sup>268</sup> V. en doctrine : « La réglementation des lotissements est en principe étrangère à la division en volumes. » : J.-C. CHAPUT, *Dossier 550 - Volumes (construction en -) - Œuvre collective sous la direction de Philippe Malinvaud*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018, n° 550. 271. ♦ « La division en volumes est différente du lotissement » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 15, n° 38. ♦ L. SANTONI et Ph. BENOIT-CATTIN, *Fasc. 32-4 : LOTISSEMENTS. – Définition juridique. – Champ d'application*, JCI. Construction - Urbanisme, 2012, n° 45.

V. en jurisprudence : CE, 30 novembre 2007, *Ville de Strasbourg : BJDU 5/2007, p. 367, concl. c/ Olléon, obs. J.-C. B. ; RD imm. Mars 2008, p. 116, obs. Soler-Couteaux*.

peut en cacher un<sup>270</sup>. La distinction est double. Elle tient au sens de la division, et à la division du sol. *Primo*, le lotissement opère une division de l'étendue horizontale du fonds de terre, alors que la division en volumes opère une division de l'étendue verticale du fonds de terre. *Secundo*, le lotissement entraîne une division du sol<sup>271</sup>, contrairement à la division en volumes qui n'entraîne qu'une division de l'espace situé au-dessus ou en dessous du sol, sans division du sol lui-même<sup>272</sup>. Par conséquent, on ne peut faire application de la réglementation du lotissement lors d'une division en volumes<sup>273</sup>.

Nonobstant ces divergences notables, on retrouve en doctrine le courant de pensée selon lequel la division en volumes constitue une sorte de « lotissement vertical »<sup>274</sup>. On le qualifie, tantôt de « lotissements » de l'espace »<sup>275</sup>, tantôt de « lotissement du

---

<sup>269</sup> L'article L. 442-1 du code de l'urbanisme définit le lotissement. Il dispose que « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. ». Cet article a été modifié par l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 – art. 2. ♦ *NOTA : Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, article 5, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2012. Ils s'appliquent aux déclarations préalables de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur. Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 a fixé cette date au 1<sup>er</sup> mars 2012.*

<sup>270</sup> « La division en volumes ne peut cacher un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme. » : FICHES D'ORIENTATION, *v° Division en volumes*, Dalloz, 2019, n° 1. ♦ « Il convient bien sûr de réserver l'hypothèse de la fraude ou de l'artifice exclusivement destiné à contourner la réglementation des lotissements. » : L. SANTONI et Ph. BENOIT-CATTIN, *op. cit.*, n° 45.

<sup>271</sup> « fondamentalement, le lotissement est avant tout une division du sol » : C. GIVERDON, *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et adaptation du statut de la copropriété*, RD imm. 1999, p. 558, n° 1.

<sup>272</sup> P. SOLER-COUTEAUX, *op. cit.* : Conseil d'État, sous-sect, 30 novembre 2007, *Ville de Strasbourg c/ Maleriat-Bihler*, req. N° 271897.

<sup>273</sup> « En principe la division en volumes est étrangère du champ d'application de la réglementation des lotissements. » : J.-C. CHAPUT, *Dossier 550 - Volumes (construction en -) - Œuvre collective sous la direction de Philippe Malinvaud*, Dalloz action Droit de la construction, *op. cit.*, n° 550. 271.

<sup>274</sup> « On a parlé à propos des volumes de « lotissement vertical de l'espace » : J. LAFOND, *V° Vente d'immeuble - Fasc. 400 : VENTE D'IMMEUBLE. – Désignation de l'immeuble*, JCI. Notarial Formulaire, 2011, n° 67. ♦ Le « lotissement vertical » : C. LE MARCHAND, *Les partenariats en matière d'urbanisme - Focus par Claudine Le Marchand*, Construction - Urbanisme n° 12, Décembre 2004, alerte 29. ♦ J. LAFOND, *V° Copropriété - Fasc. 2 : COPROPRIÉTÉ. – Bâtiment unique. – Mise en copropriété. – Vérifications préalables*, JCI. Notarial Formulaire, 2017, n° 78. ♦ P. CORNILLE, *Construire la ville de demain : plaidoyer pour le lotissement vertical micro-volumétrique*, Actes prat. ing. immobilière 2012, n° 1, p. 2 et s.

<sup>275</sup> R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, R.T.D. civ, *op. cit.*, p. 9, n° 8.

ciel »<sup>276</sup>. Certes, l'approche offre à la division en volumes (surtout aux ensembles immobiliers complexes) une base juridique sur laquelle s'appuyer et de laquelle s'inspirer en attendant l'intervention du législateur. Qui plus est, l'approche trouve tout son intérêt lors des divisions en volumes *avec intention de bâtir*. Néanmoins, il importe de ne pas confondre le lotissement et la division en volumes. Ce sont deux modes de division de l'immeuble bien distincts. Ils ont chacun leurs propres spécificités et contraintes (comme souligné *ex supra*). Une assimilation hâtive et approximative entre eux deux sont à éviter et à proscrire, même si leur rapprochement par analogie semble convaincant. La raison en est que toute division en volumes n'implique pas forcément une *intention de bâtir*<sup>277</sup>.

Pour conclure, on préconise, une fois le volume immobilier consacré par le législateur, que le mode de division qui lui donne naissance emporte la qualification de *division en volumes*, et non celle de *lotissement*. L'objectif est d'éviter et de prévenir toute confusion dans l'application des lois. Il en va de la sécurité juridique de l'opération de division.

**1902. — La division en volumes et le démembrement de la propriété.** — La division en volumes n'est point un démembrement de la propriété<sup>278</sup>. La distinction tient à l'objet de la division. Le démembrement de la propriété consiste à diviser le *droit* de propriété dans ses prérogatives (*usus, fructus et abusus*), alors que la division

---

<sup>276</sup> N. LE RUDULIER, *Urbanisme - Le lotissement du ciel - . - Division en volumes et règles de scission de la propriété foncière - Étude rédigée par Nicolas Le Rudulier*, JCP N 2011, n° 14-15, p. 1120. ♦ N. LE RUDULIER, *La division en volumes*, Thèse Nantes, 2010.

<sup>277</sup> Par exemple, il est des divisions en volumes qui impliquent une *intention d'extraire* de la matière, ou une *intention d'exclure* de la matière (cas des mines, des carrières, du phénomène en droit comparé des *Air Rights* à New York, etc.).

<sup>278</sup> V. dans le même sens : N. LE RUDULIER, *Preuve de la propriété du sous-sol : seuls le titre ou l'usucapion sont recevables*, AJDI 2012, p. 140, note n° 1. ♦ D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 3, n° 7 et p. 5, n° 13.

V. dans le sens contraire : Ch. LAPP, *La réalisation de l'ouvrage complexe. Maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'œuvre*, RD imm. 1999, p. 533, n° 1.2 [« démembrement artificiel de la propriété en volumes »]. ♦ CA Versailles, 17 novembre 2011, n° 10/02036 [« Mme S. a décidé de procéder au démembrement de sa propriété en deux volumes immobiliers »]. ♦ A. FOURNIER, *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330, n° 10. ♦ S. PIEDELIEVRE, *Traité de droit civil, la publicité foncière*, LGDJ, 1re éd., p. 63, 2000.

en volumes consiste à diviser *l'objet* sur lequel porte le droit de propriété<sup>279</sup> (espace du dessus et du dessous du fonds de terre). Le volume n'est ni un droit réel, ni un droit sur le sol d'autrui, ni un droit réel de jouissance spéciale<sup>280</sup>. Néanmoins, puisqu'il est un bien (immeuble par nature), le volume est parfaitement susceptible de faire l'objet de droit (propriété<sup>281</sup>, bail, usufruit, hypothèque, droit réel de jouissance spéciale<sup>282</sup>, etc.).

**1903. — La division en volumes et le droit de superficie.** — *Stricto sensu*, la division en volumes n'est point le droit de superficie<sup>283</sup>. Il en est une évolution. La distinction est double. Elle tient à la nature, et à l'effet de la division. *Primo* (nature de la division), le droit de superficie implique une division du fonds de terre dans sa *substance*, c'est-à-dire la matière (Ceci explique qu'en l'absence de constructions, plantations et ouvrages, le droit de superficie n'ait point d'objet sur lequel porter, et ne constitue qu'un simple droit personnel en attendant le bâti), alors que la division en volumes implique une division du fonds de terre dans sa *structure* (il est question de la *structure tridimensionnelle* que forme l'espace du dessus et du dessous du fonds de terre, indépendamment de la matière). *Secundo* (effet de la division), le droit de superficie a pour effet la création de deux propriétés distinctes (*superficie* et

---

<sup>279</sup> Dans le même sens : N. LE RUDULIER, *Division en volumes et copropriété : quels choix ?*, AJDI 2011, p. 271. ♦ N. LE RUDULIER, *Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Notarial Formulaire, 2016, n° 43. ♦ W. DROSS, *Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Acquisition de la propriété par union ou incorporation. - Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017, n° 52.

<sup>280</sup> N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 42.

<sup>281</sup> « La propriété est un concept et non un objet, c'est le droit de jouir et de disposer d'une chose, d'un bien. Le volume délimité en trois dimensions détermine un espace, que celui-ci soit rempli (*tréfonds, constructions*) ou libre (*sursol non construit*). Sur cet espace peuvent s'exercer les attributs du droit de propriété : *usus, fructus, abusus*. » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 7, n° 18.

<sup>282</sup> « [...] rien ne s'oppose, bien au contraire, à ce que ce droit modulable [le droit réel de jouissance spéciale] trouve sa place dans une opération immobilière fondée sur la volumétrie. » : N. LE RUDULIER, *op. cit.*, n° 42. ♦ « Lorsque la division en volumes s'impose plus simplement dans le cadre d'un ensemble immobilier complexe de droit privé, rien ne s'oppose à la création de droits réels de jouissance spéciale sur un tel volume au profit du propriétaire de tel autre volume ou d'un tiers » : L. D'AVOUT et B. MALLET-BRICOUT, *La liberté de création des droits réels aujourd'hui*, D. 2013, p. 53, n° 20 et v° également n° 21.

<sup>283</sup> V. dans ce sens : D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 7, n° 17. ♦ V. dans le sens contraire : P. WALET, *op. cit.*, n° 31 et s. [v° §1<sup>er</sup>. - *Le volume est un droit de superficie*].

*tréfonds*), alors que la division en volumes a pour effet la création de *volumes* qui peuvent se situer à n'importe quelle altitude au-dessus comme au-dessous du sol.

**1904. — Division secondaire (oui).** — Puisque le volume procède d'une division primaire de l'immeuble, il peut faire l'objet (en tant que nouvelle assiette foncière) d'une division secondaire en copropriété, et ce conformément à la recommandation n° 5 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division<sup>284</sup>. Toutefois, toutes les conjugaisons entre le volume et la copropriété ne sont point permises :

1° *Les conjugaisons permises.* En droit privé, un volume peut *primo* inclure une copropriété ou être divisé en lots de copropriété (*une copropriété dans un volume vaut !*), et *secundo* un volume peut en théorie être uni à une copropriété contiguë (et vice versa).

2° *Les conjugaisons interdites.* En droit privé, *primo* un lot de copropriété ne peut inclure un volume (*un volume dans une copropriété ne vaut !*), et *secundo* un volume ne peut contenir un autre volume (*volume sur volume ne vaut !*<sup>285</sup>).

Après la constitution, *quid* de la propriété du volume ?

**1905. — La propriété du volume (définition).** — Conformément à l'article 544 du Code civil, on peut définir la propriété du volume (par transposition) de la manière suivante :

*La propriété du volume est le droit d'en jouir et disposer de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements*<sup>286</sup>.

---

<sup>284</sup> COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE, *op. cit.*, n° 5.1 *Sur la division*.

<sup>285</sup> A. FOURNIER, *op. cit.*, n° 24.

<sup>286</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 544 du Code civil au volume.



Comment acquiert-on la propriété du volume ?

**1906. — L'acquisition du volume.** — Conformément aux articles 711 et 712 du Code civil, on devine (par transposition) les règles suivantes :

*La propriété du volume s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations*<sup>287</sup>.

*La propriété du volume s'acquiert aussi par prescription*<sup>288</sup>.

Quels sont les droits dont peut faire l'objet un volume ?

**1907. — Les droits sur le volume.** — Conformément à l'article 543 du Code civil, on peut énumérer (par transposition) les droits dont est susceptible de faire l'objet un volume de la manière suivante :

*On peut avoir sur un volume, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre*<sup>289</sup>.

Comment acquiert-on la propriété du contenu du volume ?

**1908. — La règle de principe (proposition).** — La proposition est la suivante : si « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et dessous »<sup>290</sup>, la propriété du volume emporte la propriété de son contenu ! L'idée trouve un écho (par analogie) dans la maxime latine *superficies solo cedit*<sup>291</sup>.

---

<sup>287</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 711 du Code civil au volume.

<sup>288</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 712 du Code civil au volume.

<sup>289</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 543 du Code civil au volume.

<sup>290</sup> Il s'agit de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 552 du Code civil créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>291</sup> La maxime latine *superficies solo cedit* signifie "La superficie cède au sol ».

Quel est le fondement de cette acquisition ?

**1909. — L'acquisition du contenu du volume.** — Le fondement de l'acquisition de la propriété du contenu du volume (par le propriétaire du volume) fut l'un des points épineux du travail de recherche.

**1910. — Difficulté.** — La difficulté majeure tient à l'existence du droit d'accession par incorporation propre au sol. Comment le contenu (bâties, constructions, plantations et autres ouvrages) du volume peut-il y échapper ?

**1911. — Démarche.** — La recherche s'est mise en place par étapes :

*1<sup>re</sup> étape.* La première intuition fut d'imaginer un mécanisme à double échelon. *Primo*, la renonciation conventionnelle au mécanisme de l'accession par le propriétaire du sol. *Secundo*, l'acquisition de la propriété du contenu du volume par son propriétaire, soit sur le fondement de la convention entre les parties, soit sur le fondement du phénomène d'union naturel entre l'espace et la matière. L'explication fut abandonnée en raison de sa complexité et de sa lourdeur.

*2<sup>e</sup> étape.* La seconde intuition fut privilégiée. Elle est simple et efficace. Elle s'inspire des mathématiques, notamment de la *relation d'ordre* dans la *théorie des ensembles*. En droit privé, elle trouve un fondement dans l'article 546 du Code civil<sup>292</sup>. L'idée est d'opposer à la force d'attraction du droit d'accession propre au sol une force d'attraction de valeur égale qui lui fasse opposition et qui soit propre au volume.

La solution fut trouvée !

**1912. — Approche.** — Contre droit d'accession, droit d'accession !

---

<sup>292</sup> L'article 546 du Code civil dispose que « La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession ». Il a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

**1913. — Proposition (un droit d'accession propre au volume).** — C'est ainsi que naquit l'idée d'un droit d'accession propre au volume. Il s'agit de *l'accession par inclusion*. En peu de mots, la règle d'accession peut se résumer de la manière suivante : si « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et dessous »<sup>293</sup>, la propriété du volume emporte la propriété de son contenu.

**1914. — L'accession par inclusion (définition).** — Conformément à l'esprit de l'article 551 du Code civil, tout ce qui s'unit et s'inclut dans le volume appartient au propriétaire de ce volume<sup>294</sup>. En s'inspirant et se fondant sur l'article 546 du Code civil, on découvre la règle de principe suivante :

La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit, et sur ce qui s'y unit et s'y inclut accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>295</sup>.

**1915. — Démarche.** — La démarche se veut interprétative. Elle se fonde sur un raisonnement par transposition (application et adaptation des articles 551 et 546 du Code civil au volume).

**1916. — En doctrine.** — Ce mode de raisonnement n'est point nouveau en droit. La doctrine souligne que « l'interprétation par voie de doctrine consiste non-seulement à saisir le vrai sens des lois, mais aussi à les appliquer avec discernement, et surtout à les suppléer dans les cas qu'elles n'ont pas prévus. »<sup>296</sup>

---

<sup>293</sup> L'article 552 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804.

<sup>294</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 551 du Code civil au volume.

<sup>295</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

<sup>296</sup> M. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, Metz et Paris, 1803, p. 17.

**1917. — Proposition.** — Ainsi, on propose d'enrichir le droit privé (droit des biens) d'une nouvelle règle de l'accession (propre au volume) : l'accession par inclusion. Si rien n'y fait obstacle, si aucune loi ne s'y oppose, on pourra la retrouver au côté de l'accession par incorporation et de l'accession par production en droit privé.

Quelle est la nature de l'accession par inclusion ?

**1918. — Nature.** — À l'instar de l'accession par incorporation et de l'accession par production, l'accession par inclusion a une double nature. Soit naturelle, soit artificielle.

*Quid* de l'accession artificielle propre au volume ?

**1919. — L'accession artificielle propre au volume.** — Il s'agit d'un droit d'accession artificielle dit « classique » puisqu'il confère au propriétaire du volume un droit de propriété sur la chose accessoire (constructions, plantations et autres ouvrages) qui vient s'inclure artificiellement dans le volume. On n'est point face au fait de la nature. On est face au fait de l'homme. Conformément à l'article 546 du Code civil, la règle de l'accession artificielle propre au volume peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur tout ce qui s'y inclut accessoirement de manière artificielle.

Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>297</sup>.

*Quid* de l'accession naturelle propre au volume ?

**1920. — L'accession naturelle propre au volume.** — Conformément à l'approche classique en droit privé, l'accession naturelle propre au volume ne résulte point du fait de l'homme. Elle résulte du fait de la nature. Conformément à l'article 546 du Code civil, elle peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

---

<sup>297</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit, et sur ce qui s'y unit et s'y inclut accessoirement de manière naturellement.

Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>298</sup>.

**1921. — Remarque.** — Il est à propos de souligner que l'accession naturelle propre au volume n'est point une règle de l'accession tout à fait comme les autres. Pour cause, elle n'a point une portée unique. Elle a une double portée. *De lege ferenda*, elle est susceptible de donner au propriétaire du volume, soit un droit d'usage, soit un droit de propriété, selon la chose accessoire qui vient naturellement s'y unir et s'y inclure. On est face à deux catégories d'accession naturelle propre au volume :

1° L'accession naturelle à seule fin d'usage

2° L'accession naturelle aux fins de propriété

*Quid* de l'accession naturelle à seule fin d'usage ?

**1922. — L'accession naturelle à seule fin d'usage.** — Il s'agit d'une règle de l'accession naturelle faite « sur mesure » pour l'eau courante non domaniale qui vient naturellement s'unir au volume par l'effet de la riveraineté ou de la traversée. On n'est point face au fait de l'homme. On est face au fait de la nature.

**1923. — Singularité.** — La singularité de cette accession naturelle tient au fait qu'elle ne confère point un droit de propriété sur la chose accessoire (eau courante non domaniale) qui vient s'unir et s'inclure dans le volume. Elle ne confère qu'un droit d'usage.

**1924. — Motif.** — La raison est simple. L'acquisition d'un droit de propriété est exclue en raison de la nature juridique de l'eau courante non domaniale. *De lege lata*,

---

<sup>298</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

l'eau courante non domaniale est une *res communes*<sup>299</sup>. Conformément à l'article 714 du Code civil, elle est insusceptible d'appropriation. Son usage est commun à tous. Le propriétaire du volume ne peut donc en acquérir qu'un droit d'usage.

**1925. — En pratique.** — *In fine*, on peut considérer que le propriétaire du volume acquiert un *droit d'usage prioritaire* sur l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde son volume dans l'intervalle qu'elle le parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie ou au détachement du volume, à son cours ordinaire.

**1926. — Problématique.** — Est-on véritablement face à un droit d'accession ?

**1927. — Explication.** — La réponse est positive. Contrairement à ce que laisse transparaître le législateur<sup>300</sup>, on n'est point face à une servitude qui dérive de la situation des lieux (*servitude naturelle*), et ce, faute de fonds servant. On est face à une *accession naturelle*. L'explication de fond est la suivante :

Le volume est un immeuble par nature. À l'instar d'un fonds de terre, il est doté d'une force d'attraction qui lui est propre (droit d'accession par inclusion). L'eau courante non domaniale ne peut y échapper. Toutefois, elle lui oppose une certaine résistance, en raison de sa nature juridique (*res communes*). En effet, elle est une chose insusceptible d'appropriation, et ne peut faire l'objet que d'un droit d'usage (article 714 du Code civil : elle n'appartient à personne, et son usage commun à tous).

En conclusion, le propriétaire du volume ne peut acquérir la propriété de cette eau par droit d'accession. Il n'en acquiert qu'un *droit d'usage prioritaire*, en attendant la sortie et le détachement de l'eau courante du volume. Il est bien question d'accession naturelle.

---

<sup>299</sup> L'article 714 du Code civil dispose que « Il est des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous. Des lois de police règlent la manière d'en jouir. » Cet article a été créé par la loi 1804-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>300</sup> L'article 644 du Code civil, qui a trait au droit d'usage sur l'eau courante non domaniale, figure dans le Chapitre I<sup>er</sup> « Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux », Titre IV « Des servitudes ou services fonciers », du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**1928. — Condition.** — Par ailleurs, le propriétaire du volume n'aura droit d'user de l'eau courante non domaniale qu'à la condition stricte qu'elle ne soit point incluse dans un autre volume. Dans ce cas, c'est le propriétaire du volume qui contient l'eau courante non domaniale qui aura droit d'usage sur ladite eau.

**1929. — Motif.** — La raison est simple. Il en va du principe de priorité.

Quelle est la définition de ce droit d'accession naturelle ?

**1930. — Définition.** — Conformément à l'article 546 du Code civil, l'accession naturelle à seule fin d'usage propre au volume peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit d'usage sur l'eau courante non domaniale qui s'y unit et s'y inclut accessoirement de manière naturelle.

Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>301</sup>.

*Quid* de l'accession naturelle aux fins de propriété ?

**1931. — L'accession naturelle aux fins de propriété.** — Il s'agit d'un droit d'accession naturelle dite « classique » puisqu'il confère au propriétaire du volume un droit de propriété sur la chose accessoire (fruits, animaux sédentaires, eaux et biens qui apparaissent et se forment à leur voisinage) qui vient naturellement s'unir et s'inclure dans le volume. On n'est point face au fait de l'homme. On est face au fait de la nature.

**1932. — Condition.** — Cette règle de l'accession naturelle propre au volume est applicable aux fruits, aux animaux sédentaires, aux eaux et aux biens qui apparaissent et se forment à leur voisinage (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale), à la

---

<sup>301</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

condition stricte que ces choses accessoires soient expressément incluses dans l'enceinte du volume.

**1933. — Motifs.** — La raison est triple :

1° Il en va du principe d'unification du volume (principal) et de son contenu (accessoire)

2° Il en va du principe de cohérence de la division en volumes. *Brevitatis causa*, à chaque volume son contenu !

3° Pour ce qui est de l'acquisition des biens qui apparaissent et se forment au voisinage des eaux (alluvions, relais, îles, îlots, atterrissements et accroissements), il s'agit d'éviter la possibilité d'un changement des limites du volume par le seul effet de la nature. Un tel changement de la délimitation du volume n'est point recommandé pour deux raisons. *Primo*, il en va de la sécurité juridique de la propriété du volume. *Secundo*, il s'agit d'éviter et de prévenir d'éventuels conflits de propriétés entre propriétaires de volumes. Il s'agit de ne point ajouter de la complexité à la complexité !

Quelle est la définition de ce droit d'accession naturelle ?

**1934. — Définition.** — Conformément à l'article 546 du Code civil, l'accession naturelle « classique » propre au volume peut se définir, par transposition, de la manière suivante :

La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit de propriété sur tout ce qu'il produit et qui y est produit, et sur ce qui s'y inclut accessoirement de manière naturelle, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale.

Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion »<sup>302</sup>.

---

<sup>302</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.



**1935. — L'impact du volume sur le droit des biens.** — Au final, le volume a un impact substantiel sur le macrocosme du droit des biens, et du droit privé en général. Il en bouscule les concepts sacramentels :

1° *Extension de la notion de res corporales.* Contrairement à tout *a priori*, le volume est un corps. Il est une *res corporales* d'un genre nouveau (un corps sans matière).

2° *Extension du critère de fixité de l'immeuble par nature.* Le volume ne remet point en cause le critère de l'immeuble par nature, en le réduisant à la seule fixité dans l'espace, comme pourrait le laisser sous-entendre l'article 527 de l'avant-projet de réforme du droit des biens<sup>303</sup>. Il en étend le champ aux immeubles géométriques. Au critère *physique* de fixité<sup>304</sup>, s'ajoute le critère *géophysique* de fixité<sup>305</sup>. Pour aller plus loin, voir en annexe la proposition d'une « Taxinomie des biens »<sup>306</sup>.

3° *Nature du droit d'usage sur l'eau courante non domaniale.* Véritable sérendipité<sup>307</sup>, la présente étude de fond répond à une problématique restée irrésolue. Quelle est la nature du droit d'usage sur l'eau courante non domaniale que vise l'article 644 du Code civil<sup>308</sup> ? *A priori*, le législateur de 1804 laisse sous-

---

<sup>303</sup> L'article 527 dispose que « *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.* » : ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE, *Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009, *op. cit.*

<sup>304</sup> Le critère *physique* de fixité s'entend de la *physique de la matière*. Il s'applique aux immeubles par nature faits de matière. Ce sont les bâtiments, les fonds de terre, etc.

<sup>305</sup> Le critère *géophysique* de fixité s'applique aux immeubles par nature qui s'affranchissent de la matière. Il est notamment question du volume.

<sup>306</sup> V. l'annexe n° 2 de la présente thèse de doctorat qui s'intitule « Proposition d'une « Taxinomie des biens » ».

<sup>307</sup> Pour aller plus loin : v. l'annexe n° 4 de la présente thèse qui s'intitule « 4. Essai sur la nature du droit sur l'eau courante non domaniale de l'article 644 du Code civil ».

<sup>308</sup> L'article 644 du Code civil dispose que « Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre « De la distinction des biens », peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés. Celui dont cette eau traverse

entendre qu'il s'agit d'une servitude qui dérive de la situation des lieux (servitude naturelle). Or, la doctrine réfute l'idée (faute de fonds servant<sup>309</sup>), et considère par défaut qu'il ne peut s'agir que d'un droit *sui generis*<sup>310</sup>. L'étude révèle qu'on n'est point face à une *servitude naturelle*, mais face à une *accession naturelle*.

4° *Extension de la catégorie des immeubles par nature*. Le volume intègre la famille des immeubles par nature, et trouve sa place au côté du fonds de terre, du bâtiment, etc.

5° *Extension de la catégorie des droits d'accession*. Si rien n'y fait obstacle, l'accession par inclusion (propre au volume) pourra intégrer la famille des droits d'accession en droit privé, au côté de l'accession par incorporation et de l'accession par production. Le régime applicable au volume n'aura plus à s'appuyer par défaut sur les techniques juridiques existantes (copropriété, lotissement, droit de superficie, etc.).

**1936. — Implications théoriques.** — L'implication théorique de l'étude de fond sur le volume est double en droit des biens, et en droit privé en général :

*Primo*, la présente étude de fond offre la possibilité de proposer une définition inclusive de la notion d'immeuble par nature, capable de prendre en considération les *choses matérielles* et les *choses immatérielles*. La proposition de définition est la suivante :

---

l'héritage peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire. » L'article 644 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>309</sup> F. ROUVIERE, *Art. 644 et 645 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Droits des riverains des eaux non domaniales (eaux courantes, règlements d'eau, eaux d'irrigation)*, JCI. Civil Code, 2014, n° 1 et 18.

<sup>310</sup> F. TERRE et Ph. SIMLER, *Les biens*, Précis Dalloz, 9e éd., 2014, n° 233. ♦ F. ROUVIERE, *op. cit.*, n° 18. ♦ J.-L. GAZZANIGA, J.-P. OURLIAC et X. LARROUY-CASTERA, *V° Eaux - Fasc. 30 : EAUX. – Régime juridique. – Cours d'eau et droits de riveraineté*, JCI. Rural, 2016, n° 40.

Sont immeubles par leur nature les choses qui incarnent un état d'immobilité, soit de manière perpétuelle<sup>311</sup>, soit de manière absolue<sup>312</sup>.

Ainsi, sont immeubles par nature :

Les fonds de terre et les bâtiments ;

Les volumes ;

Les lots de copropriété<sup>313</sup>.

*Secundo*, la présente étude de fond offre la possibilité de proposer une définition exhaustive de la notion de « corps », capable de prendre en considération les *res corporales sui generis* des temps modernes. Si toute matière est corps, tout corps n'est point matière ! La proposition de définition est la suivante :

Est corps toute chose qui dessine dans l'espace une forme au contour fini et défini, que ce soit de manière visible ou invisible, éphémère ou perpétuelle, mobile ou immobile.

Ainsi, est corps par sa nature :

Le corps altimétrique<sup>314</sup> ;

Le corps lumineux<sup>315</sup> ;

Le corps moléculaire<sup>316</sup> ;

Le corps hertzien<sup>317</sup> ;

---

<sup>311</sup> On peut appeler cet état d'immobilité « *fixisme perpétuel* ». Il définit un état de fixité qui durera aussi longtemps que la matière, et qui disparaîtra avec elle. ♦ Pour aller plus loin : v. l'annexe n° 2 de la présente thèse qui s'intitule « Proposition d'une « Taxinomie des biens ».

<sup>312</sup> On peut appeler cet état d'immobilité « *fixisme absolu* ». Il définit un état de fixité qui durera et perdurera au-delà de la matière, et qui ne disparaîtra point avec elle. ♦ Pour aller plus loin : v. l'annexe n° 2 de la présente thèse qui s'intitule « Proposition d'une « Taxinomie des biens ».

<sup>313</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 518 du Code civil au volume.

<sup>314</sup> C'est l'exemple du *volume*. Bien qu'impalpable et imperceptible, le volume ne dessine-t-il point dans l'espace une forme au contour fini et défini grâce à ses cotes altimétriques et planimétriques ?

<sup>315</sup> C'est l'exemple de *l'éclair*. Un éclair ne dessine-t-il point dans l'espace une forme au contour fini et défini de manière éphémère ?

<sup>316</sup> C'est l'exemple de la *molécule*. Bien qu'elle soit microscopique, une molécule n'apparaît-elle point clairement sous une forme au contour fini et défini lorsque vue au travers d'un télescope ?

<sup>317</sup> C'est l'exemple de *l'onde hertzienn*e. Bien qu'elle soit invisible, une onde ne produit-elle point dans l'espace des formes aux contours arrondis capables de déplacer des objets lorsqu'émise à une certaine fréquence ?

Le corps électrique<sup>318</sup>, etc.

**1937. — Transposition du Code civil au volume.** — Puisque le volume est un bien, les dispositions du Code civil lui sont applicables. Par un exercice de transposition, on peut en découvrir les règles applicables. Le procédé permet d'aboutir à un « Code du volume »<sup>319</sup>. En voici un avant-goût :

1° On peut avoir sur le volume, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre<sup>320</sup>.

2° La propriété du volume est le droit d'en jouir et disposer de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements<sup>321</sup>.

3° La propriété du volume s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations<sup>322</sup>.

4° La propriété du volume s'acquiert aussi par prescription<sup>323</sup>.

**1938. — Tradition et innovation.** — Dans l'historique du droit, le volume n'incarne point un retour vers des pratiques oubliées et bannies (Domaine utile et domaine éminent de la propriété féodale), ni ne s'inscrit dans une volonté d'inertie du droit. Il est symbole d'évolution et de continuité :

---

<sup>318</sup> C'est l'exemple de *l'électricité*. L'électricité qui passe au travers de nos fils électriques n'est-il point une forme d'énergie amovible qui, une fois mise au contact de l'eau, produit des étincelles lumineuses aux contours finis et définis ?

<sup>319</sup> Pour aller plus loin : v. l'annexe n° 1 de la présente thèse qui s'intitule « Code du volume ».

<sup>320</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 543 du Code civil au volume.

<sup>321</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 544 du Code civil au volume.

<sup>322</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 711 du Code civil au volume.

<sup>323</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 712 du Code civil au volume.

1° *Le volume n'est point un retour en arrière vers la propriété féodale.* En droit féodal, l'immeuble par nature désigne toute *utilité* qui porte sur la terre. Il s'agit d'un droit. Ceci entraîna un phénomène de multiplication intempestive de propriétés sur un seul et même sol. Or, le volume n'est point une utilité sur le sol, un droit.

- *Primo*, il ne résulte point d'une division du *droit* de propriété dans ses prérogatives (*usus, fructus et abusus*). Il résulte d'une division de *l'objet* sur lequel porte le droit de propriété.

- *Secundo*, le volume n'est point une *chose de l'esprit* (un droit, qui n'existerait que dans l'esprit humain, et dans les relations juridiques entre individu). Il est une *chose du Monde réel* (le géomètre-expert peut attester, et ses cotes altimétriques et planimétriques en sont la preuve).

- *Tertio*, contrairement à l'adage latin *a caelo usque ad centrum*<sup>324</sup>, *l'espace constructible* du fonds de terre n'est point infini. Le législateur (Code de l'urbanisme, Code rural, etc.) y veille à coup de lois, décrets et règlements (v. la réglementation sur la limitation des espaces constructibles). Il n'y a donc point un risque de « multiplication » intempestive de différents droits sur le même sol, puisqu'il ne peut y avoir de volumes qu'à la condition qu'il y ait un espace exploitable, constructible, disponible et divisible.

- *Quarto*, contrairement à la propriété féodale, le propriétaire de volume dispose d'une assiette foncière à part entière (autonome<sup>325</sup> et distincte<sup>326</sup>), et parfaitement divise (exclusivement dévolue).

2° *Le recours au volume.* La division en volumes ne se limite point aux seules opérations immobilières de grande ampleur (ensembles immobiliers complexes). Elle est applicable à des opérations de moindre envergure (l'exemple des projets photovoltaïques<sup>327</sup>). À l'avenir, elle trouvera même à s'appliquer dans des

---

<sup>324</sup> La maxime latine *a caelo usque ad centrum* signifie « Du ciel au centre (de la Terre) ».

<sup>325</sup> « Les volumes étant juridiquement autonomes » : D.-C. JAFFUEL, *op. cit.*, n° 118.

<sup>326</sup> « La division en « volumes » est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes » : D. SIZAIRE, *op. cit.*, p. 2, n° 1.

<sup>327</sup> A. VIGNON-BARRAULT, *Antennes-relais, panneaux photovoltaïques, publicités lumineuses...*, AJDI 2015, p. 265. ♦ Ph. MALINVAUD, *Photovoltaïque et responsabilité*, RDI 2010, p. 360. ♦ H. PERINET-

domaines plus délicats (militaire<sup>328</sup>, météorologique<sup>329</sup>, environnemental<sup>330</sup>, politique<sup>331</sup>, etc.).

3° *Intérêt fiscal*. Le volume présente un intérêt fiscal certain. À la place d'une assiette fiscale unique (fonds de terre), l'administration fiscale se retrouvera avec autant d'assiettes fiscales imposables que de volumes existants. Le gain financier pour l'État est par conséquent non négligeable.

**1939. — Difficulté.** — Les difficultés de la recherche furent multiples :

1° Le titre de la thèse (« Le volume immobilier »), *a priori* insignifiant de par sa taille, se révéla d'une teneur redoutable. Il se rapporte, à lui seul, à la plupart des grands concepts fondamentaux et classiques du droit privé (les biens, la possession, la prescription acquisitive, l'immeuble par nature, la copropriété, le lotissement, le démembrement de la propriété, le droit de superficie, le droit d'accession, etc.), chacun ayant eux-mêmes fait l'objet d'une thèse de doctorat à un moment donné. La précision et la discipline furent de rigueur.

---

MAQUET, *Les techniques de montages d'un projet photovoltaïque*, RDI 2010, p. 352. ♦ P. DESSUET, *Bâtir un plan d'assurance pour couvrir les risques en matière de photovoltaïque*, RDI 2010, p. 472. ♦ J. DUVAL, *Fasc. 151 : Aspects juridiques du développement de projets d'installation photovoltaïques*, JCI Construction-Urbanisme, Cote 01,2011, 2010, n°s 45 et s. ♦ B. GRIMONPREZ, *op. cit.*, n° 27. ♦ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, *op. cit.*, n° 5. ♦ S. LAPORTE-LECONTE, *op. cit.*, n° 41. ♦ A. FOURNIER et A. RENAULT-FOURNIER, *op. cit.*, 1304, n° 5. ♦ E. RAVANA, *Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques*, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n° 40, 2009, 1275, n° 30.

<sup>328</sup> Le volume peut être utile à la défense de la nation. Il pourra servir à l'installation de bases militaires (en territoire maritime, aérien, et terrestre). La localisation d'un volume, à une altitude donnée, peut s'avérer stratégique et déterminante (installation d'engins pointus de surveillance, de communication, de défense, etc.).

<sup>329</sup> Le volume peut être utile à l'installation d'appareils de mesure météorologique ultra-sophistiqués en très haute altitude (on imagine des appareils de mesure flottants grâce à l'énergie solaire, etc.). Le choix de la localisation du volume, à une altitude donnée, peut s'avérer indispensable pour des mesures optimales de la température intra-atmosphérique, et la prévision de phénomènes météorologiques de tout genre.

<sup>330</sup> Le pouvoir étatique devra apprendre à intégrer les volumes dans le plan d'aménagement du territoire de l'État français (zones à préserver, etc.).

<sup>331</sup> Le pouvoir étatique devra procéder à la délimitation de volumes, dans certaines zones sensibles du territoires étatiques, dans lesquels les pays tiers ne pourront point avoir accès (couloirs aériens inaccessibles, interdiction de drones, etc.). *In fine*, ce sont des idées. L'imagination humaine est sans borne.

2° Dire ce qu'est le volume, en préciser la nature, fut un véritable casse-tête. S'il est aisé de concevoir qu'une tasse de thé est un bien, puisque l'on peut la saisir des mains, s'en emparer et la faire sienne, il en est tout autre du volume (espace par sa nature). Ce n'est qu'après un vaillant travail de réflexion et de créativité qu'il fut possible d'en déceler les secrets.

3° Le volume ne dispose point d'un régime juridique qui lui est propre, ce qui compliqua le travail de recherche.

4° Enfin, on a voulu offrir au *volume immobilier* une étude exhaustive (nature et régime), ce qui rendit la tâche longue et ardue (mais gratifiante).

**1940. — Sentiment.** — TREILHARD, au corps législatif de 1804, résume avec noblesse le sentiment final de la thèse : « le législateur adapte des lois à l'état actuel des peuples pour qui elles sont faites ; non que je prétende qu'il doive obéir aveuglément aux directions bonnes ou mauvaises de l'esprit et des mœurs publiques ; mais il en prépare la réforme, quand elle est devenue nécessaire par des voies lentes et détournées, par des règlements sages qui, agissant insensiblement redressent sans briser et corrigent sans révolter »<sup>332</sup>.

**1941. — In fine.** — On terminera en prédisant au *volume immobilier* un rayonnement, tant régional (Océan Indien), que national, européen et international. Dans un futur pas si lointain, la raréfaction des terres intimera aux femmes et aux hommes de s'instruire à l'art d'appivoiser l'espace. Anticiper, planifier... présenter des solutions fortes ! Telle fut *l'intentio* de la thèse de doctorat.

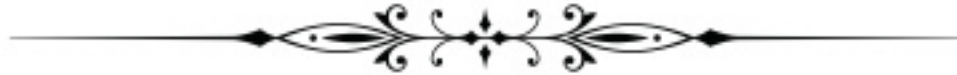
---

<sup>332</sup> PROUDHON, *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842, p. 362, v° (3) *Motifs*.

« Acheter un terrain sur la lune » ... la suite de la recherche est toute trouvée !

*Sic itur ad astra*, « c'est ainsi qu'on s'élève jusqu'aux astres »<sup>333</sup>.

VIRGILE  
(*L'Énéide*, IX, 641)



---

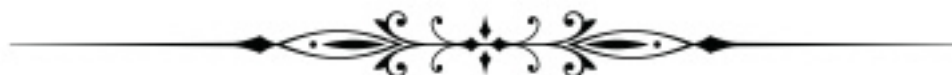
<sup>333</sup> Pour la traduction de la citation du latin au français, V. LAROUSSE, *Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020, v° *astre*, Citations, n° 6 :

« Déploie ton jeune courage, enfant ; c'est ainsi qu'on s'élève jusqu'aux astres.  
*Macte nova virtute, puer ; sic itur ad astra.* »





# TABLE DES ANNEXES



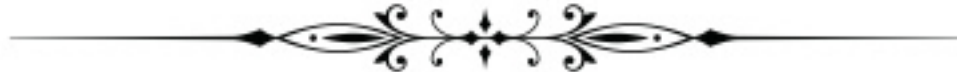
# TABLE DES ANNEXES

**Annexe 1.** CODE DU VOLUME

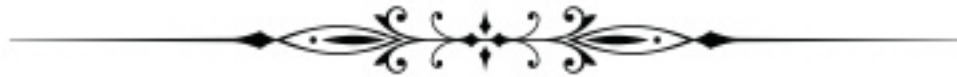
**Annexe 2.** PROPOSITION D'UNE « TAXINOMIE DES BIENS »

**Annexe 3.** ESSAI SUR LES DIFFERENTES FORMES DE DIVISION DU FONDS DE TERRE

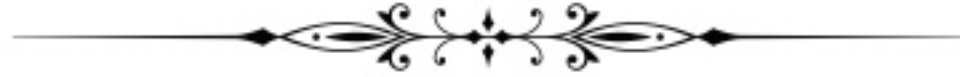
**Annexe 4.** ESSAI SUR LA NATURE DU DROIT SUR L'EAU COURANTE NON DOMANIALE DE  
L'ARTICLE 644 DU CODE CIVIL



# ANNEXE 1



## 1. CODE DU VOLUME



# CODE DU VOLUME

BREF REGARD

SUR LA TRANSPOSITION DES REGLES DU  
CODE CIVIL AU VOLUME

NOTE : Il s'agit *primo* d'un certain nombre de règles originales, accompagnés *secundo* pour l'essentiel de règles dites « classiques » issues de la transposition directe des articles du livre II et III du Code civil au volume (article 516 et s.). Les règles qui seront *ex infra* énumérées ne sont point exhaustives. Il s'agit d'évoquer uniquement les plus importantes. Il sera éventuellement possible d'y rajouter d'autres règles par transposition des articles du Code civil, ou des autres codes en vigueur. Le dessein est d'avoir une vue d'ensemble sur les règles qui se rapportent à la nature et au régime du volume, afin d'en mieux apprécier les tenants et aboutissants.

# I. DU VOLUME ET DES DIFFÉRENTES MODIFICATIONS DE SA PROPRIÉTÉ

## Article 1

Le volume, chose immobilière par sa nature, est appropriable puisque l'on peut s'y introduire ou y introduire de la matière, s'y maintenir ou y maintenir de la matière, et en extraire ou en exclure de la matière.

Ces modes d'appropriation s'appellent respectivement « appropriation par intrusion », « appropriation par inclusion », et « appropriation par exclusion ».

## 1. Du volume dans la distinction des biens

### Article 2

*Établi à partir de l'article 516 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804*

Le volume est un immeuble.

### *a. De la nature immobilière du volume*

### Article 3

*Établi à partir de l'article 517 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804*

Le volume est immeuble par sa nature.

### Article 4

*Établi à partir de l'article 518 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804*

Sont immeubles par leur nature les biens qui sont immobiles, ou de manière perpétuelle<sup>1</sup>, ou de manière absolue<sup>2</sup>.

Ainsi, sont immeubles par leur nature :

---

<sup>1</sup> Il s'agit du *fixisme perpétuel*, c'est-à-dire l'état de fixité qui durera aussi longtemps que la matière, et qui disparaîtra avec elle. (Pour aller plus loin : v. l'annexe n° 2 de la présente thèse qui s'intitule « Proposition d'une « Taxinomie des biens » »).

<sup>2</sup> Il s'agit du *fixisme absolu*, c'est-à-dire l'état de fixité qui durera et perdurera au-delà de la matière, et qui ne disparaîtra point avec elle. (Pour aller plus loin : v. l'annexe n° 2 de la présente thèse qui s'intitule « Proposition d'une « Taxinomie des biens » »).

Les fonds de terre et les bâtiments ;

Les volumes ;

Les lots de copropriété.

### **Article 5**

*Établi à partir de l'article 522 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804, modifié par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art 2.*

« Les animaux que le propriétaire du [volume] livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont soumis au régime des immeubles tant qu'ils demeurent attachés au [volume] par l'effet de la convention.

Ceux qu'il donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer sont soumis au régime des meubles. »<sup>3</sup>

### **Article 6**

*Établi à partir de l'article 523 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804*

« Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont immeubles et font partie du [volume] auquel ils sont attachés. »<sup>4</sup>

### **Article 7**

*Établi à partir de l'article 524 du Code civil, créé par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2*

« Les objets que le propriétaire d'un [volume] y a placés pour le service et l'exploitation de ce [volume] sont immeubles par destination.

Les animaux que le propriétaire d'un [volume] y a placés aux mêmes fins sont soumis au régime des immeubles par destination.

Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du [volume] :

Les ustensiles aratoires ;

---

<sup>3</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 522 du Code civil au volume.

<sup>4</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 523 du Code civil au volume.

Les semences données aux fermiers ou métayers ;

Les ruches à miel ;

Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ;

Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ;

Les pailles et engrais.

Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au [volume] à perpétuelle demeure. »<sup>5</sup>

### **Article 8**

*Établi à partir de l'article 525 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804*

« Le propriétaire est censé avoir attaché à son [volume] des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds [incluse dans le volume] à laquelle ils sont attachés.

Les glaces d'un appartement [inclus dans le volume] sont censées mises à perpétuelle demeure lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

Il en est de même des tableaux et autres ornements.

Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration. »<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 524 du Code civil au volume.

<sup>6</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 525 du Code civil au volume.



**Article 9**

*Établi à partir de l'article 526 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804*

« Sont immeubles, par l'objet auquel ils s'appliquent :

L'usufruit des [volumes] ;

Les servitudes ou services foncier [qui portent sur les volumes] ;

Les actions qui tendent à revendiquer un [volume]. »<sup>7</sup>

***b. Des volumes dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent*****Article 10**

*Établi à partir de l'article 537 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804*

« Les particuliers ont la libre disposition des [volumes] qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois.

Les [volumes] qui n'appartiennent pas à des particuliers sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières. »<sup>8</sup>

**Article 11**

*Établi à partir de l'article 539 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804, modifié par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 – art. 147 JORF 17 août 2004*

« Les [volumes] des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'État. »<sup>9</sup>

**Article 12**

*Établi à partir de l'article 542 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804*

« Les [volumes] communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis. »<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 526 du Code civil au volume.

<sup>8</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 537 du Code civil au volume.

<sup>9</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 539 du Code civil au volume.

<sup>10</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 542 du Code civil au volume.

### Article 13

*Établi à partir de l'article 543 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804*

« On peut avoir sur les [volumes], ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre. »<sup>11</sup>

## 2. De la propriété du volume

### Article 14

*Établi à partir de l'article 544 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804*

« La propriété [d'un volume] est le droit [d'en] jouir et disposer [...] de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »<sup>12</sup>

### Article 15

*Établi à partir de l'article 545 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804*

« Nul ne peut être contraint de céder [la propriété de son volume], si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. »<sup>13</sup>

### Article 16

*Établi à partir de l'article 546 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804*

La propriété du volume, chose immobilière par sa nature, donne droit sur tout ce qu'il produit et y est produit, et sur ce qui s'y unit et s'y inclut accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle « droit d'accession par inclusion ». <sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 543 du Code civil au volume.

<sup>12</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 544 du Code civil au volume.

<sup>13</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 545 du Code civil au volume.

<sup>14</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 546 du Code civil au volume.

### ***a. Du droit d'accession sur ce qui est produit par ou dans le volume***

#### **Article 17**

*Établi à partir de l'article 547 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804*

« Les fruits naturels ou industriels [du volume et de ce qui s'y trouve],

Les fruits civils [du volume],

Le croît des animaux [qui se trouvent dans le volume] appartiennent au propriétaire [du volume] par droit d'accession. »<sup>15</sup>

#### **Article 18**

*Établi à partir de l'article 548 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804, modifié par la loi 60-464 1960-05-17 art. 1 JORF 18 mai 1960*

« Les fruits produits par [ou dans le volume] n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers et dont la valeur est estimée à la date du remboursement. »<sup>16</sup>

#### **Article 19**

*Établi à partir de l'article 549 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804, et la loi 60-464 1960-05-17 art. 1 JORF 18 mai 1960*

« Le simple possesseur [d'un volume] ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. Dans le cas contraire, il est tenu de restituer les produits avec [le volume] au propriétaire qui la revendique ; si lesdits produits ne se retrouvent pas en nature, leur valeur est estimée à la date du remboursement. »<sup>17</sup>

#### **Article 20**

*Établi à partir de l'article 550 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804*

« Le possesseur [d'un volume] est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus. »<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 547 du Code civil au volume.

<sup>16</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 548 du Code civil au volume.

<sup>17</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 549 du Code civil au volume.

<sup>18</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 550 du Code civil au volume.

## ***b. Du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'inclut dans le volume***

### **Article 21**

*Établi à partir de l'article 551 du Code civil, créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804*

« Tout ce qui s'unit et s'inclut [au volume] appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies. »<sup>19</sup>

## **i. Du droit d'accession artificielle relativement au volume**

### **Article 22**

*Établi à partir de l'article 552 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804*

« La propriété du [volume] emporte la propriété [de son contenu].

Le propriétaire peut faire [dans le volume situé au-dessus du sol] toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fonciers".

Il peut faire [dans le volume situé au-dessus du sol] toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »<sup>20</sup>

### **Article 23**

*Établi à partir de l'article 553 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804*

« Toutes constructions, plantations et ouvrages [dans un volume] sont présumés faits par le propriétaire [du volume] à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé »<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 551 du Code civil au volume.

<sup>20</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 552 du Code civil au volume.

<sup>21</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 553 du Code civil au volume.

**Article 24**

*Établi à partir de l'article 554 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804*

« Le propriétaire du [volume] qui [y] a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas doit en payer la valeur estimée à la date du paiement ; il peut aussi être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu : mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever. »<sup>22</sup>

**Article 25**

*Établi à partir de l'article 555 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804*

« Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du [volume] a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du [volume] exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du [volume].

Si le propriétaire du [volume] préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le [volume] a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire [du volume] ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent. »<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 554 du Code civil au volume.

<sup>23</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 555 du Code civil au volume.

## ii. Du droit d'accession naturelle relativement au volume

### Article 26

*Établi à partir des articles 556 à 563 du Code civil, créés par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804, modifiés par l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 – art. 3. JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2006*

La propriété du volume emporte la propriété des atterrissements et accroissements, des alluvions, relais, îles, et îlots qui apparaissent et se forment au voisinage des cours d'eaux ; à condition qu'ils soient unis et inclus dans le volume.<sup>24</sup>

### Article 27

*Établi à partir de l'article 564 du Code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804, modifié par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2*

« Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou plan d'eau visé aux articles L. 431-6 et L. 431-7 du code de l'environnement appartiennent au propriétaire [du volume dans lequel ils viennent s'inclure], pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice. »<sup>25</sup>

### Article 28

*Établi à partir de l'article 640 du Code civil, créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804*

« Les [volumes] inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire [du volume] inférieur ne peut point élever de digue [ou autres] qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire [du volume] supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du [volume] inférieur. »<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation des articles 556 à 563 du Code civil au volume.

<sup>25</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 564 du Code civil au volume.

<sup>26</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 640 du Code civil au volume.

### Article 29

*Établi à partir de l'article 641 du Code civil, créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804, modifié par l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019 – art. 35 (VD)*

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent dans son [volume].

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du [volume] inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées [dans un volume].

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son [volume], les propriétaires des [volumes] inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultants de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux [volumes] ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des [volumes] inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal judiciaire du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »<sup>27</sup>

### Article 30

*Établi à partir de l'article 642 du Code civil, créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804, modifié par la loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° S., B 1970, n° 34577*

« Celui qui a une source dans son [volume] peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage.

Le propriétaire d'une source ne peut plus en user au préjudice des propriétaires des [volumes] inférieurs qui, depuis plus de trente ans, ont fait et terminé, sur le fonds où

---

<sup>27</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 641 du Code civil au volume.

jaillit la source, des ouvrages apparents et permanents destinés à utiliser les eaux ou à en faciliter le passage dans leur propriété.

Il ne peut pas non plus en user de manière à enlever aux habitants d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire ; mais si les habitants n'en n'ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts. »<sup>28</sup>

### Article 31

*Établi à partir de l'article 643 du Code civil, créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804, modifié par la loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° S., B 1970, n° 34577*

« Si, dès la sortie du [volume] où elles surgissent, les eaux de source forment un cours d'eau offrant le caractère d'eaux publiques et courantes, le propriétaire ne peut les détourner de leurs cours naturels au préjudice des usagers inférieurs. »<sup>29</sup>

### Article 32

*Établi à partir de l'article 644 du Code civil, créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804*

« Celui dont [le volume] borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre " De la distinction des biens ", peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.

Celui dont cette eau traverse [le volume] peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie [du volume], à son cours ordinaire. »<sup>30</sup>

### Article 33

*Établi à partir de l'article 645 du Code civil, créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804*

« S'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété ; et, dans tous les cas, les règlements particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés. »<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 642 du Code civil au volume.

<sup>29</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 643 du Code civil au volume.

<sup>30</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 644 du Code civil au volume.

<sup>31</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 645 du Code civil au volume.



## II. Des différentes manières dont on acquiert la propriété du volume

### Article 34

*Établi à partir de l'article 711 du Code civil, créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803*

« La propriété des [volumes] s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. »<sup>32</sup>

### Article 35

*Établi à partir de l'article 712 du Code civil, créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803*

« La propriété [du volume] s'acquiert aussi par prescription. »<sup>33</sup>

### Article 36

*Établi à partir de l'article 713 du Code civil, créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803, modifié par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 – art. 109*

« Les [volumes] qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Les [volumes] sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit :

1° Pour les [volumes] situés dans les zones définies à l'article L. 322-1 du code de l'environnement, au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre de l'article L. 414-11 du même code lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, à l'État ;

2° Pour les autres [volumes], à l'État. »<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 711 du Code civil au volume.

<sup>33</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 712 du Code civil au volume.

<sup>34</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 713 du Code civil au volume.

**Article 37**

*Établi à partir de l'article 716 du Code civil, créé par la loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803*

« La propriété d'un trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre [volume] ; si le trésor est trouvé dans le [volume] d'autrui, il appartient pour moitié à celui qui l'a découvert, et pour l'autre moitié au propriétaire du [volume].

Le trésor est toute chose cachée ou enfouie sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété, et qui est découverte par le pur effet du hasard. »<sup>35</sup>

## 1. De la possession et de la prescription acquisitive du volume

**Article 38**

*Établi à partir de l'article 2255 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2*

« La possession [d'un volume] est sa détention ou sa jouissance que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui le tient ou qui l'exerce en notre nom. »<sup>36</sup>

**Article 39**

*Établi à partir de l'article 2256 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2*

« On est toujours présumé posséder [un volume] pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre. »<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 716 du Code civil au volume.

<sup>36</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2255 du Code civil au volume.

<sup>37</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2256 du Code civil au volume.

**Article 40**

*Établi à partir de l'article 2257 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2*

« Quand on a commencé à posséder [un volume] pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre, s'il n'y a preuve du contraire. »<sup>38</sup>

**a. De la prescription acquisitive du volume****Article 41**

*Établi à partir de l'article 2258 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2*

« La prescription acquisitive [d'un volume] est un moyen de l'acquérir 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. »<sup>39</sup>

**Des conditions de la prescription acquisitive du volume****Article 42**

*Établi à partir de l'article 2260 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2*

« On ne peut prescrire les [volumes] qui ne sont point dans le commerce. »<sup>40</sup>

**Article 43**

*Établi à partir de l'article 2261 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2*

« Pour pouvoir prescrire [un volume], il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. »<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2257 du Code civil au volume.

<sup>39</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2258 du Code civil au volume.

<sup>40</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2260 du Code civil au volume.

<sup>41</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2261 du Code civil au volume.

**Article 44**

*Établi à partir de l'article 2262 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2*

« Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription [d'un volume]. »<sup>42</sup>

**Article 45**

*Établi à partir de l'article 2263 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2*

« Les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription [d'un volume].

La possession utile [du volume] ne commence que lorsque la violence a cessé. »<sup>43</sup>

**Article 46**

*Établi à partir de l'article 2264 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 - art.2*

« Le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement est présumé avoir possédé [le volume] dans le temps intermédiaire, sauf preuve contraire. »<sup>44</sup>

**Article 47**

*Établi à partir de l'article 2265 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, transféré par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 - art.2*

« Pour compléter la prescription [du volume], on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux. »<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2262 du Code civil au volume.

<sup>43</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2263 du Code civil au volume.

<sup>44</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2264 du Code civil au volume.

<sup>45</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2265 du Code civil au volume.

### Article 48

*Établi à partir de l'article 2266 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art.2*

« Ceux qui possèdent [un volume] pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit.

Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le [volume] du propriétaire ne peuvent le prescrire. »<sup>46</sup>

### Article 49

*Établi à partir de l'article 2267 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art.2*

« Les héritiers de ceux qui tenaient le [volume] à quelqu'un des titres désignés par l'article précédent ne peuvent non plus prescrire. »<sup>47</sup>

### Article 50

*Établi à partir de l'article 2268 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art.2*

« Néanmoins, les personnes énoncées dans les [articles 2266](#) et [2267](#) peuvent prescrire [le volume], si le titre de leur possession se trouve interverti, soit par une cause venant d'un tiers, soit par la contradiction qu'elles ont opposée au droit du propriétaire. »<sup>48</sup>

### Article 51

*Établi à partir de l'article 2269 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art.2*

« Ceux à qui les locataires, dépositaires, usufruitiers et autres détenteurs précaires ont transmis le [volume] par un titre translatif de propriété peuvent la prescrire. »<sup>49</sup>

### Article 52

*Établi à partir de l'article 2270 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art.2*

« On ne peut pas prescrire [un volume] contre son titre, en ce sens que l'on ne peut point se changer à soi-même la cause et le principe de sa possession. »<sup>50</sup>

---

<sup>46</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2266 du Code civil au volume.

<sup>47</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2267 du Code civil au volume.

<sup>48</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2268 du Code civil au volume.

<sup>49</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2269 du Code civil au volume.

<sup>50</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2270 du Code civil au volume.

**Article 53**

*Établi à partir de l'article 2271 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art.2*

« La prescription acquisitive [d'un volume] est interrompue lorsque le possesseur est privé pendant plus d'un an de la jouissance de ce bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers. »<sup>51</sup>

**Article 54**

*Établi à partir de l'article 2272 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art.2*

« Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière [d'un volume] est de trente ans.

Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un [volume] en prescrit la propriété par dix ans. »<sup>52</sup>

**Article 55**

*Établi à partir de l'article 2273 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art.2*

« Le titre nul par défaut de forme ne peut servir de base à la prescription de dix ans [d'un volume]. »<sup>53</sup>

**Article 56**

*Établi à partir de l'article 2275 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art.2*

« Il suffit que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition [du volume]. »<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2271 du Code civil au volume.

<sup>52</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2272 du Code civil au volume.

<sup>53</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2273 du Code civil au volume.

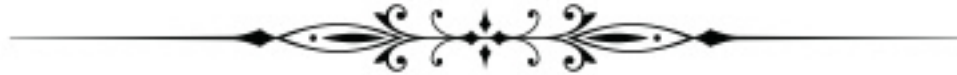
<sup>54</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2275 du Code civil au volume.

***b. De la protection possessoire du volume*****Article 57**

*Établi à partir de l'article 2278 du Code civil, créé par la loi 1804-03-15 promulguée le 25 mars 1804, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art.2*

« La possession [du volume] est protégée, sans avoir égard au fond du droit, contre le trouble qui l'affecte ou la menace.

La protection possessoire est pareillement accordée au détenteur [du volume] contre tout autre que celui de qui il tient ses droits. »<sup>55</sup>



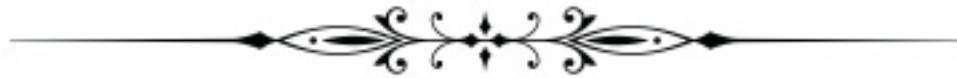
---

<sup>55</sup> Il s'agit d'une transposition directe et d'une adaptation de l'article 2278 du Code civil au volume.

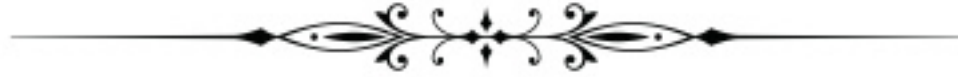




## ANNEXE 2



### 2. PROPOSITION D'UNE « TAXINOMIE DES BIENS »



PROPOSITION

D'UNE

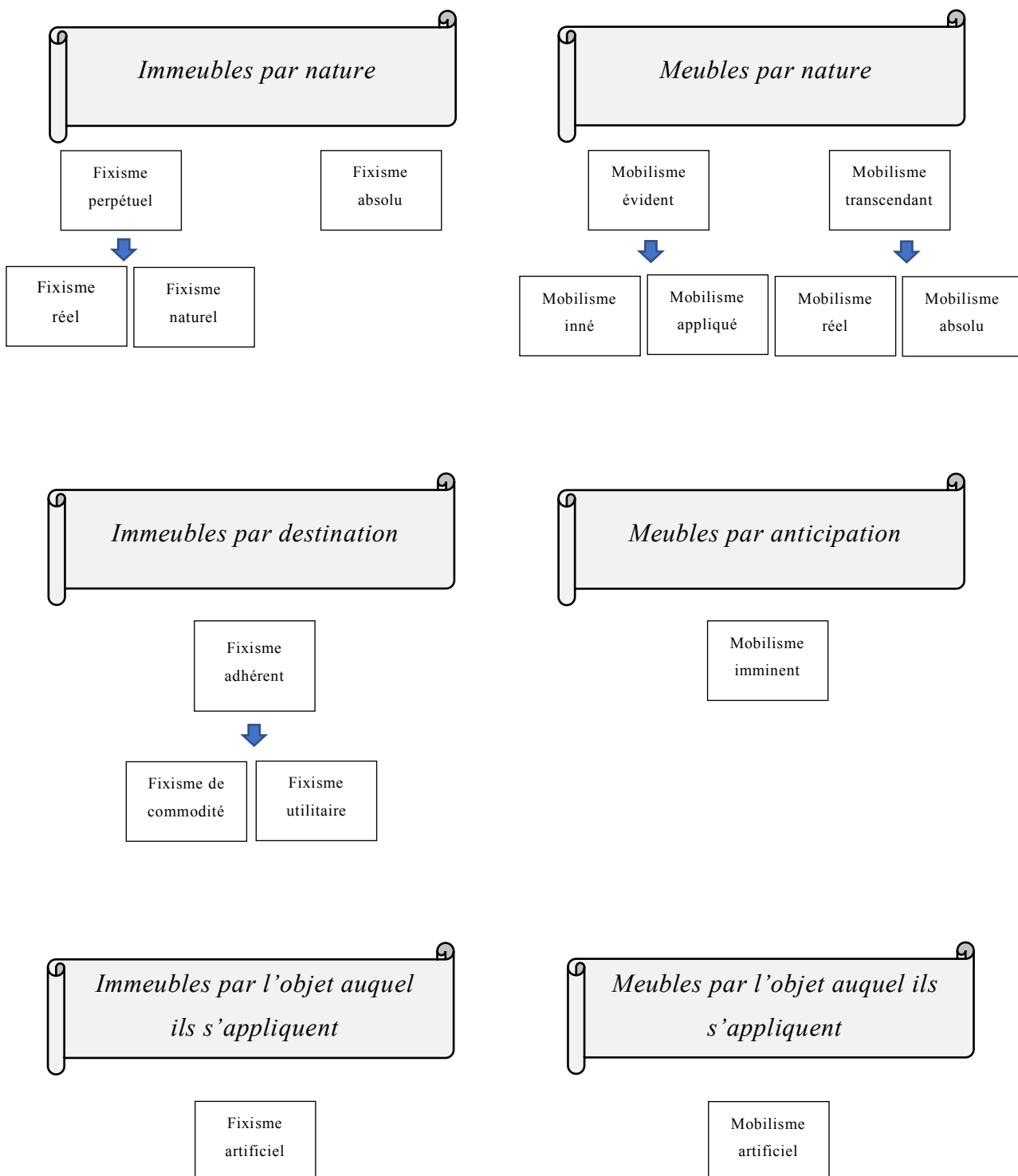
« **TAXINOMIE DES BIENS** »

*(Science juridique des critères de classification et de qualification  
des meubles et des immeubles  
en droit des biens)*

NOTE : Il s'agit d'une fiction. La démarche est double. *Primo*, essai d'une symétrie de la *summa divisio* des biens (symétrie entre les catégories de meubles et d'immeubles). *Secundo*, essai d'une identification, d'une qualification, et d'une définition des critères de la classification des meubles et des immeubles en droit des biens.

# « TAXINOMIE DES BIENS »

(Science juridique des critères de classification et de qualification des meubles et des immeubles en droit des biens)



L'idée d'une « Taxinomie des biens » est née du hasard. C'est en voulant démontrer que le volume n'est point un meuble, mais un immeuble, qu'il n'est ni immeuble par destination, ni immeuble par l'objet auquel il s'applique, que s'est peu à peu construit l'idée de constituer une cartographie des critères de qualification et de classification des meubles et immeubles en droit des biens.

Le dessein est de retrouver dans un même schéma synthétique et symétrique tous les critères correspondants à chacune des catégories de meubles et d'immeubles.

Comment peut-on définir la « Taxinomie des biens » ?

La « Taxinomie des biens » se définit comme *la science juridique des critères de qualification et de classification des meubles et immeubles en droit des biens*.

Ces « critères », quels sont-ils ?

La détermination desdits « critères » de qualification et de classification se fonde sur un mode de raisonnement par induction. C'est en partant de l'observation des faits réels, et en tenant compte de la variété des meubles et immeubles en droit positif, que s'est petit à petit révélé lesdits critères.

Il n'est point question des critères de *fixité* et de *mobilité*. Il est question des critères du *fixisme* et du *mobilisme*<sup>1</sup>.

Le choix des notions de « fixisme » et de « mobilisme » n'est pas anodin. Conformément à la tradition philosophique et littéraire, l'utilisation du suffixe *-isme* permet de donner au mot de base une ampleur plus grande qu'au départ. Il lui octroie l'avantage d'un rayonnement et d'une amplitude consciemment plus vaste. Dans notre cas, il offre aux simples notions de « fixité » et de « mobilité » la possibilité de

---

<sup>1</sup> La présente idée du *fixisme* et du *mobilisme* s'inspire de la théorie scientifique du *fixisme* et du *mobilisme* des sciences de la « Terre ». Cette dernière fait état, dans un premier temps, de la stabilité des continents et de la faible dynamique de leur processus biologique et physique, et insiste dans un second temps sur le déplacement, le mouvement et le dynamisme constants des plaques tectoniques des continents et de nombreux autres phénomènes naturels.

s'affranchir de l'approche classique (matérialiste) du droit des biens, pour accueillir et bienvenir les biens insolites qui foisonnent sur la scène juridique contemporaine.

La conséquence est immédiate. Les notions de fixisme et de mobilisme ont un champ d'application étendu. Elles ne se limitent point aux seules choses matérielles. Elles sont parfaitement adaptées aux choses immatérielles qui enrichissent notre droit.

*In fine*, la « Taxinomie des biens » est le reflet de la réalité ambiante, des faits. En ce sens, elle n'est point rigide. Elle est vouée à évoluer avec l'émergence de biens nouveaux.

Simple, fictive et épurée la théorie de la « Taxinomie des biens » propose une classification symétrique des meubles et immeubles en droit des biens. Les trois grandes catégories de meubles et d'immeubles proposées sont les suivantes :

#### IMMEUBLES

1. Immeubles par nature
2. Immeubles par destination
3. Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent

#### MEUBLES

1. Meubles par nature
2. Meubles par anticipation
3. Meubles par l'objet auquel ils s'appliquent

La « Taxinomie des biens » propose donc de s'éloigner de la classification classique (asymétrique) du Code civil qui distingue les meubles et immeubles de la manière suivante :

#### IMMEUBLES

1. Immeubles par nature
2. Immeubles par destination

### 3. Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent

#### MEUBLES

1. Meubles par nature
2. Meubles par détermination de la loi

La démarche est méthodique. À chaque catégorie de meubles et d'immeubles identifiée est proposé un critère de qualification correspondant.

#### TROIS FAMILLES D'IMMEUBLES :

##### IMMEUBLES PAR NATURE

*(Critères naturels de qualification)*

- Fixisme perpétuel (Fixisme naturel et Fixisme réel)
- Fixisme absolu

##### IMMEUBLES PAR DESTINATION :

*(Critères dissidents de qualification)*

- Fixisme adhérent (Fixisme de commodité et Fixisme utilitaire)

##### IMMEUBLES PAR L'OBJET AUQUEL ILS S'APPLIQUENT :

*(Critère artificiel de qualification)*

- Fixisme artificiel

#### TROIS FAMILLES DE MEUBLES :

##### MEUBLES PAR NATURE :

*(Critères naturels de qualification)*

- Mobilisme évident (Mobilisme inné et Mobilisme appliqué)
- Mobilisme transcendant (Mobilisme réel et Mobilisme absolu)

##### MEUBLES PAR ANTICIPATION :

*(Critère dissident de qualification)*

- Mobilisme imminent

MEUBLES PAR L'OBJET AUQUEL ILS S'APPLIQUENT :

*(Critère artificiel de qualification)*

- Mobilisme artificiel

La détermination des critères se fonde sur l'observation et l'analyse de la nature des biens existants et nouveaux en droit positif. L'approche se veut être exhaustive. Elle est rigoureuse.

L'intérêt de l'élaboration d'une telle cartographie des critères de qualification et classification des meubles et immeubles est non négligeable en droit des biens. Il s'agit d'accompagner le juriste dans la détermination de la nature des biens futurs au fur et à mesure de leur apparition sur la scène juridique.

*In fine*, il sied de mettre en avant, tour à tour, chacune des trois catégories de meubles et d'immeubles proposées, de suggérer une définition positive desdits meubles et immeubles, et de déterminer leur critère de qualification et de classification. À la fin, on retrouvera un cas pratique (le cas de la statue).

I : Les immeubles

II : Les meubles

# LES IMMEUBLES

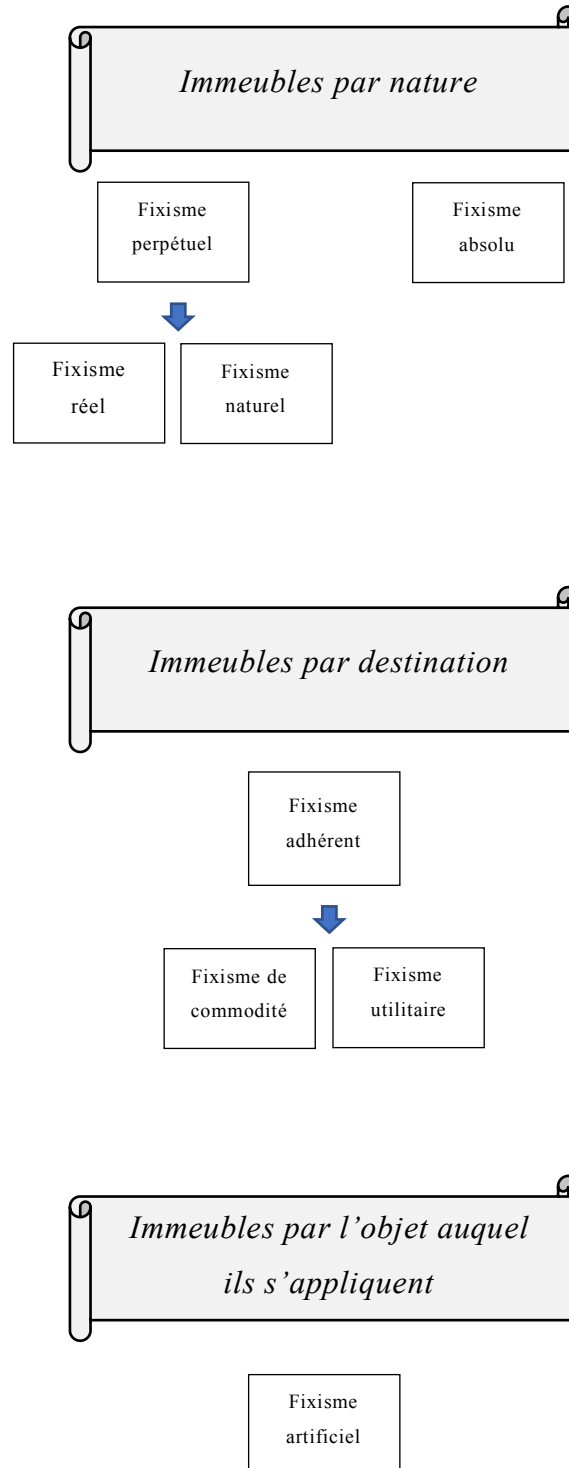
Immeubles par nature

Immeubles par destination

Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent

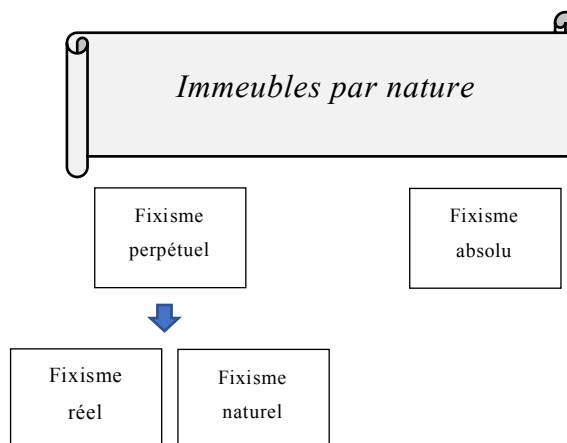


## Les critères de qualification des immeubles



## Les critères de qualification des immeubles par nature

---



### Fixisme perpétuel

*Critère qui caractérise les constructions, plantations et ouvrages*

La notion de *fixisme perpétuel* définit l'état d'immobilisme de toute matière organique ou inorganique à l'écorce terrestre soit du fait de l'homme, soit du fait de la nature (la matière comme consistance et prolongement de l'écorce terrestre).

Cet état d'immobilisme s'appelle « Fixisme réel » lorsqu'il est du fait de l'homme, et « Fixisme naturel » lorsqu'il est du fait de la nature.

### Fixisme réel

*Critère qui caractérise les constructions et ouvrages faits par l'homme*

La notion de *fixisme réel* définit l'état d'immobilisme de toute matière inorganique à la croûte terrestre du fait de l'homme.

Cet état d'immobilisme désigne les constructions et autres ouvrages fait par l'homme.

### **Fixisme naturel**

*Critère qui caractérise les végétaux, minéraux et plantations*

La notion de *fixisme naturel* définit l'état d'immobilisme de toute matière organique et inorganique à la croûte terrestre du fait de la nature.

Cet état d'immobilisme désigne les végétaux, les minéraux et les plantations.

### **Fixisme absolu**

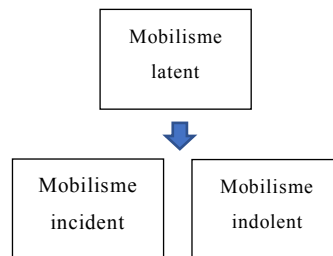
*Critère qui caractérise les volumes, etc.*

La notion de *fixisme absolu* définit l'état d'immobilisme de toutes ces choses géodésiques à l'ellipsoïde terrestre ou au géoïde terrestre qui restent impassibles et inaltérables face aux perturbations de la matière (elles incarnent une « immuable immobilité »).

Cet état d'immobilisme désigne les volumes, etc.

Par ailleurs, il ressort des faits que les choses en état de *fixisme perpétuel* sont subordonnées à un mobilisme qui les dépassent. Il s'agit du mobilisme naturel des continents et des plaques tectoniques. Ce mobilisme peut être ou non sans conséquence.

Cet état de mobilisme s'appelle *mobilisme latent*. Il se subdivise en *mobilisme incident* lorsqu'il a des conséquences, et en *mobilisme indolent* lorsqu'il est sans conséquence.



### **Mobilisme latent**

*Critère qui caractérise les mouvements du sol*

La notion de *mobilisme latent* définit l'état de mobilisme continu, caché, imprévisible ou fortuit des plaques tectoniques et des continents qui peuvent soit causer des incidences à la surface terrestre, soit n'avoir aucune incidence sur la surface terrestre. Cet état de mobilisme s'appelle respectivement « Mobilisme incident » et « Mobilisme indolent ».

### **Mobilisme incident**

*Critère qui caractérise les mouvements perceptibles du sol*

La notion de *mobilisme incident* définit l'état de mobilisme continu, caché, imprévisible ou fortuit des plaques tectoniques et des continents qui cause une incidence sur la surface terrestre.

Cet état de mobilisme désigne les tremblements de terre, les glissements de terrain et autres séismes, entre autres.

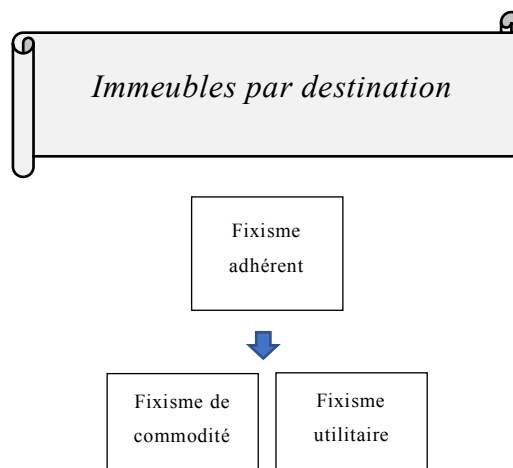
## **Mobilisme indolent**

*Critère qui caractérise les mouvements imperceptibles du sol*

La notion de *mobilisme indolent* définit l'état de mobilisme continu, caché, imprévisible ou fortuit des plaques tectoniques et des continents qui ne cause aucune incidence sur la surface terrestre.

## Les critères de qualification des immeubles par destination

---



### Fixisme adhérent

*Critère qui caractérise l'intervention de l'homme*

La notion de *fixisme adhérent* définit l'état d'immobilisme d'un meuble par nature à un immeuble par nature, résultat de la volonté exclusive de leur propriétaire commun, au moyen d'un lien d'attachement étroit soit physique, soit économique (il est l'immobilisme d'un « transfuge »).

Cet état d'immobilisme s'appelle respectivement « Fixisme de commodité » et « Fixisme utilitaire ».

### Fixisme de commodité

*Critère qui caractérise l'intervention de l'homme*

La notion de *fixisme de commodité* définit l'état d'immobilisme d'un meuble par nature à un immeuble par nature, résultat de la volonté exclusive de leur propriétaire commun, au moyen d'un lien d'attachement physique étroit, soit par l'auxiliaire d'une apposition avec réception sur mesure, soit par l'auxiliaire d'un adhésif physique.

Cet état d'immobilisme désigne, lorsqu'il est fait par l'auxiliaire d'une apposition avec réception sur mesure, les statues apposées sur une niche construite exprès pour les recevoir et pouvant être enlevées sans dommages.

Cet état d'immobilisme désigne, lorsqu'il est fait par l'auxiliaire d'un adhésif physique, tous les scellements en plâtre ou à chaux ou au ciment d'un meuble par nature à un immeuble par nature dont le détachement aurait pour conséquence d'engendrer fatalement la fracture ou la détérioration du meuble attaché, ou la détérioration de la partie de l'immeuble auquel il est attaché.

### **Fixisme utilitaire**

*Critère qui caractérise l'intervention de l'homme*

La notion de *fixisme de commodité* définit l'état d'immobilisme d'un meuble par nature à un immeuble par nature, résultat de la volonté exclusive de leur propriétaire commun, au moyen d'un lien d'attachement économique étroit qui a pour finalité le service ou l'exploitation de l'immeuble.

Cet état d'immobilisme désigne l'affectation d'un meuble par nature à un immeuble par nature soit pour son exploitation agricole, soit pour son exploitation commerciale, soit pour son exploitation industrielle, entre autres.

## Les critères de qualification des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent

---

*Immeubles par l'objet auquel  
ils s'appliquent*

Fixisme  
artificiel

### **Fixisme artificiel**

*Critère qui caractérise les droits qui portent sur un immeuble*

La notion de *fixisme artificiel* définit l'état d'immobilisme par artifice de tous droits qui ont pour objet un immeuble par nature.

Cet état d'immobilisme désigne l'usufruit des choses immobilières, les servitudes ou services fonciers, ou les actions qui tendent à revendiquer un immeuble, entre autres.



## **Conclusion**

*Essai de définition des trois catégories d'immeubles sur le fondement du critère du  
« fixisme »*

---

### **Immeubles par nature**

La notion d'immeuble par nature définit toutes ces choses, de nature physique ou géophysique, qui incarnent un état d'immobilisme par rapport à la croûte terrestre, au géoïde terrestre ou à l'ellipsoïde terrestre soit d'une manière perpétuelle, soit d'une manière absolue.

Cet état d'immobilisme s'appelle respectivement « Fixisme perpétuel » et « Fixisme absolu ».

### **Immeubles par destination**

La notion d'immeuble par destination définit toutes ces choses « transfuges », à l'origine meubles par nature, qui incarnent un état d'immobilisme par leur lien d'attachement étroit à un immeuble par nature soit par un lien physique, soit par lien économique.

Cet état d'immobilisme s'appelle « Fixisme adhérent ».

### **Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent**

La notion d'immeuble par l'objet auquel il s'applique définit tous ces droits qui incarnent un état d'immobilisme par artifice puisqu'ils portent sur un immeuble par nature.

Cet état d'immobilisme s'appelle « Fixisme artificiel ».

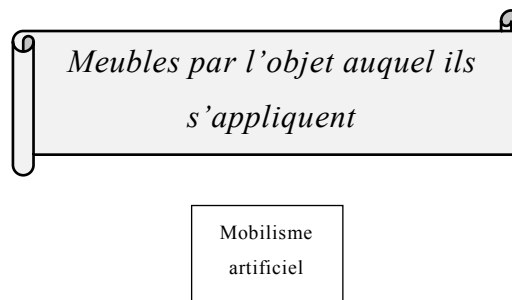
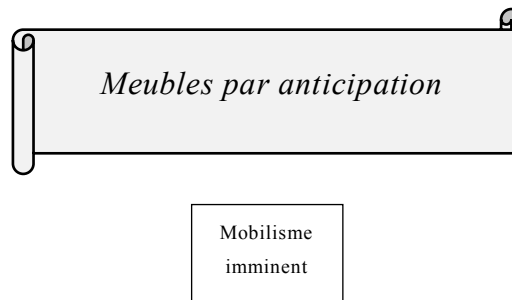
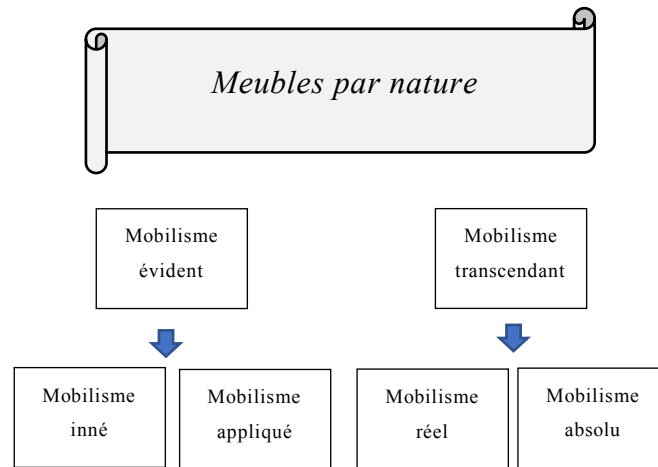
# LES MEUBLES

Meubles par nature

Meubles par anticipation

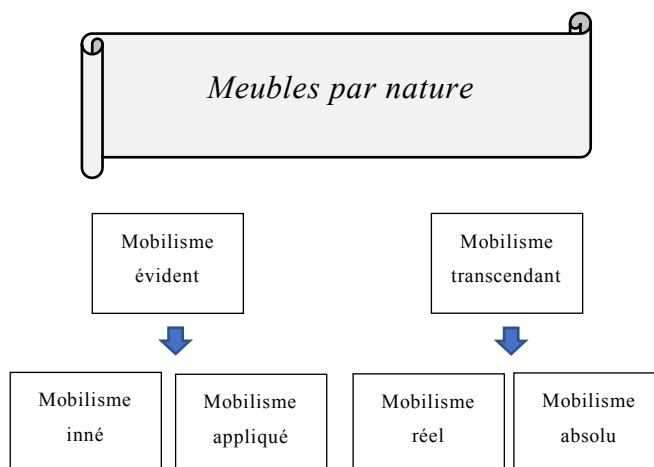
Meubles par l'objet auquel ils s'appliquent

## Les critères de qualification des meubles



## Les critères de qualification des meubles par nature

---



### Mobilisme évident

*Critère qui caractérise la mobilité des choses matérielles*

La notion de *mobilisme évident* définit l'état de mouvance ou de dynamisme de toutes ces choses faites de matières organiques ou inorganiques, soit de leur propre force, soit sous l'impulsion d'une force tierce.

Cet état de mobilisme s'appelle respectivement « Mobilisme inné » et « Mobilisme appliqué ».

### Mobilisme inné

*Critère qui caractérise les choses matérielles mobiles par elles-mêmes*

La notion de *mobilisme inné* définit l'état de mouvance ou de dynamisme de toutes choses faites de matières organiques ou inorganiques du fait de leur propre force. (Il s'agit d'un mobilisme immanent à la chose.)

Cet état de mobilisme désigne les animaux, etc.

### **Mobilisme appliqué**

*Critère qui caractérise les choses matérielles mobiles par l'impulsion d'une tierce force*

La notion de *mobilisme appliqué* définit l'état de mouvance ou de dynamisme de toutes choses faites de matières organiques ou inorganiques du fait de l'impulsion d'une force tierce.

Cet état de mobilisme désigne les vélos, les tasses, les savates, etc.

### **Mobilisme transcendant**

*Critère qui caractérise la mobilité des choses immatérielles*

La notion de *mobilisme transcendant* définit l'état de mouvance ou de dynamisme de toutes ces choses du Monde ou de l'Esprit qui transcendent la matière et s'en affranchissent.

Cet état d'immobilisme s'appelle « Mobilisme réel » lorsqu'il désigne une chose du Monde, et « Mobilisme absolu » lorsqu'il désigne une chose de l'Esprit.

### **Mobilisme transcendant réel**

*Critère qui caractérise la mobilité des choses immatérielles du Monde réel*

La notion de *mobilisme transcendant réel* définit l'état de mouvance ou de dynamisme de toutes ces choses du Monde qui transcendent la matière et s'en affranchissent.

Cet état d'immobilisme désigne le « bien énergie », l'électricité, l'éclair, le rayon lumineux, les ondes, etc.<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> La notion désigne ces corps *sui generis* qui transcendent la matière, et qui malgré tout parviennent à dessiner dans l'espace une forme existante et mobile. C'est l'exemple de l'électricité (*corps électrique*), du rayon de soleil (*corps lumineux*), de l'éclair (*corps lumineux*), des ondes (*corps hertzien et électromagnétique*), etc.

Pour illustration, l'éclair dessine une forme mobile et lumineuse dans l'espace, au cours de son éphémère existence, dont le contour est fini et défini. Son apparition dans l'espace, bien qu'éphémère, atteste qu'il s'agit d'une chose du Monde et non d'une chose de l'esprit.

### **Mobilisme transcendant absolu**

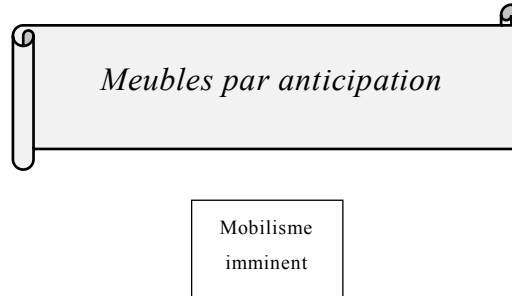
*Critère qui caractérise la mobilité des choses immatérielles du Monde de l'Esprit*

La notion de *mobilisme transcendant absolu* définit l'état de mouvance ou de dynamisme de toutes ces choses de l'Esprit qui transcendent la matière et s'en affranchissent.

Cet état d'immobilisme désigne les œuvres de l'esprit, et celles de la propriété intellectuelle, etc.

## Les critères de qualification des meubles par anticipation

---



### **Mobilisme imminent**

*Critère qui caractérise les récoltes etc.*

La notion de *mobilisme imminent* définit l'état de mouvance ou de dynamisme futur, proche et certain de toutes ces choses organiques ou inorganiques, encore présentement immeubles par nature, du fait d'une convention. (Il est le mobilisme d'un « transfuge ».)

Cet état de mobilisme désigne les arbres à abattre, les récoltes pendantes par les racines, ou les fruits des arbres non encore recueillis, entre autres.

## Les critères de qualification des meubles par l'objet auquel ils s'appliquent

---

*Meubles par l'objet auquel ils  
s'appliquent*

Mobilisme  
artificiel

### **Mobilisme artificiel**

*Critère qui caractérise les droits qui portent sur les meubles*

La notion de *mobilisme artificiel* définit l'état de mobilisme par artifice de tous les droits qui ont pour objet un meuble par nature.

Cet état de mobilisme désigne les « meubles par détermination de la loi », que sont les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies ; et enfin les rentes perpétuelles ou viagères soit sur l'État, soit sur des particuliers.



## Conclusion

*Essai de définition des trois catégories de meubles sur le fondement du critère du  
« mobilisme »*

---

### Meubles par nature

La notion de meuble par nature définit toutes ces choses, du Monde ou de l'Esprit, qui incarnent un état de mobilisme soit d'une manière évidente, soit d'une manière transcendante. (L'évidence est matière. La transcendance s'en affranchit).

Cet état d'immobilisme s'appelle respectivement « Mobilisme évident » et « Mobilisme transcendant ».

### Meubles par anticipation

La notion de meuble par anticipation définit toutes ces choses « transfuges », encore immeubles par nature, qui vont incarner un état de mobilisme dans un futur proche et certain.

Cet état de mobilisme s'appelle « Mobilisme imminent ».

### Meubles par l'objet auquel ils s'appliquent

La notion de meuble par l'objet auquel ils s'appliquent définit tous ces droits qui incarnent un état de mobilisme par artifice puisqu'ils portent sur un meuble par nature.

Cet état de mobilisme s'appelle « Mobilisme artificiel ».

## Cas pratique

### La statue

---

En droit des biens, il est parfois peu évident de déterminer la nature mobilière ou immobilière d'un bien. L'exemple de la statue en constitue une illustration probante.

**Problématique.** Quelle est la nature de la statue dans les cas suivants ?

**1. — Cas n° 1 (une simple apposition).** — Une statue simplement posée qui peut être transportée d'un lieu à un autre.

*Fondement.* L'article 528 du Code civil<sup>3</sup>.

*Critère.* On est face au critère du « mobilisme évident » (« Taxinomie des biens »). Il est question d'une simple apposition de la statue, sans incorporation à un immeuble par nature, et sans l'existence d'un réceptacle fait sur mesure.

*Conclusion.* Conformément à l'article 528 du Code civil et la théorie de la « Taxinomie des biens », la statue emporte la qualification de meuble par nature.

**2. — Cas n° 2 (une incorporation).** — Une statue incorporée à un immeuble par nature.

*Fondement.* Les articles 518 et suivants du Code civil.

*Critère.* On est face au critère du « fixisme perpétuel », plus exactement au critère du « fixisme réel » (« Taxinomie des biens »). Il est question d'une incorporation de la statue à un immeuble par nature.

---

<sup>3</sup> L'article 528 du Code civil dispose que « Sont meubles par leur nature les biens qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre. » Cet article a été modifié par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 – art. 2.

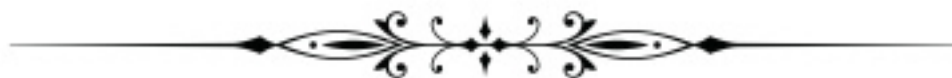
*Conclusion.* Conformément aux articles 518 et suivants du Code civil et la théorie de la « Taxinomie des biens », la statue emporte la qualification d'immeuble par nature.

**3. — Cas n° 3 (attachée à perpétuelle demeure).** — Une statue posée dans un immeuble par nature avec un réceptacle fait sur mesure, ou une statue qui ne fait pas l'objet d'une incorporation mais qu'on ne peut enlever sans fracture ou détérioration.

*Fondement.* L'article 525 du Code civil<sup>4</sup>.

*Critère.* On est face au critère du « fixisme adhérent », plus exactement au critère du « fixisme de commodité » (« Taxinomie des biens »). On n'est point en présence d'une simple apposition. On est en présence, soit d'une apposition avec réceptacle fait sur mesure, soit d'un attachement de la statue à l'immeuble (sans incorporation) avec une impossibilité de détachement sans fracture ou détérioration.

*Conclusion.* Conformément à l'article 525 du Code civil et la théorie de la « Taxinomie des biens », la statue emporte la qualification d'immeuble par destination.



---

<sup>4</sup> L'article 525 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804. Il dispose que « Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

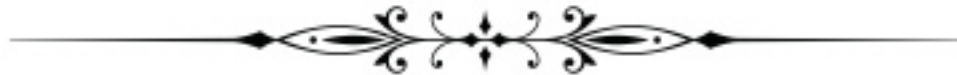
Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

Il en est de même des tableaux et autres ornements.

Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration. »



## ANNEXE 3



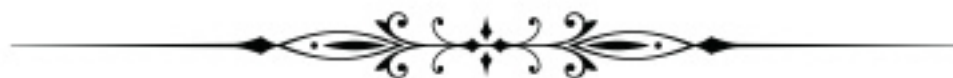
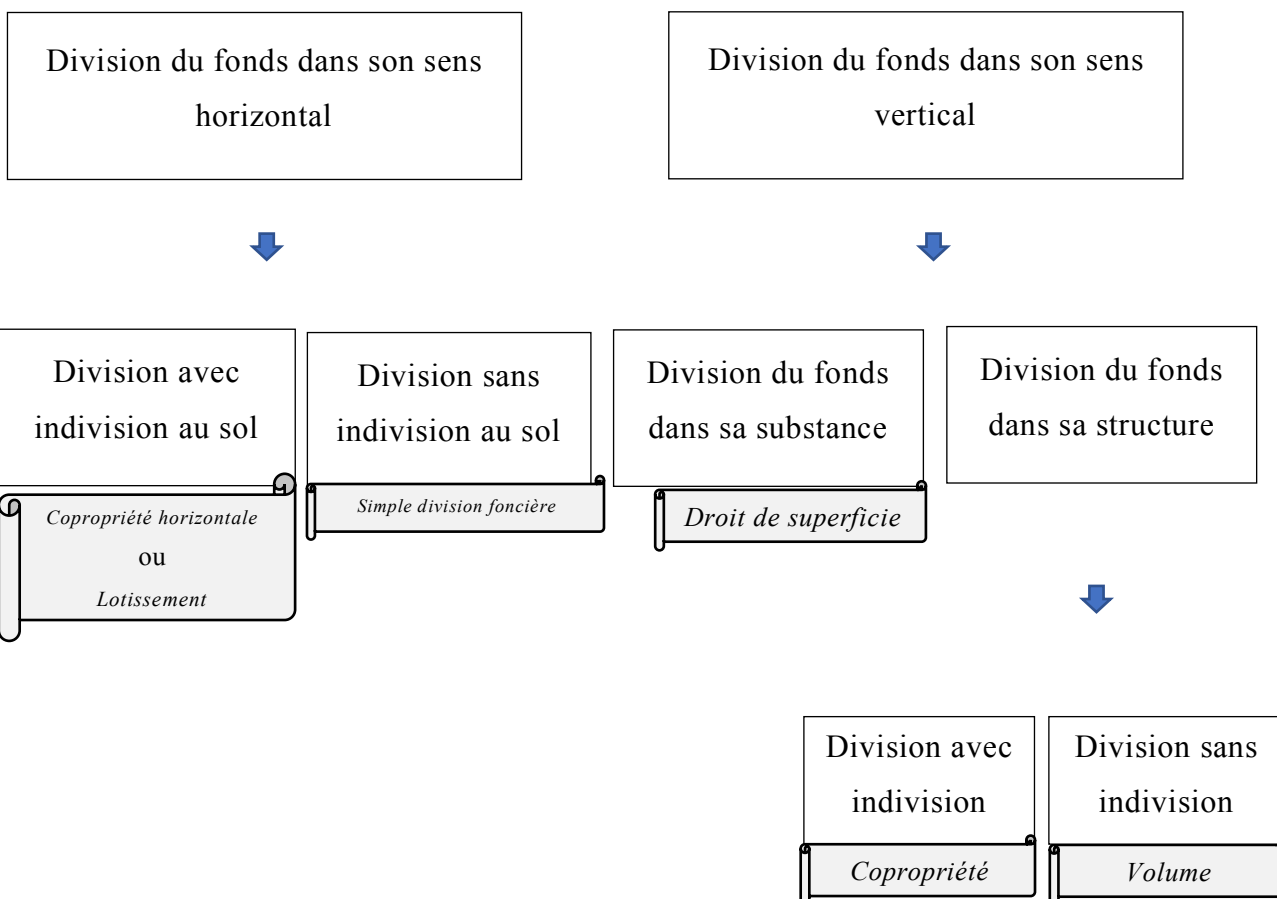
### 3. ESSAI SUR LES DIFFERENTES FORMES DE DIVISION DU FONDS DE TERRE



ESSAI  
SUR LES DIFFÉRENTES FORMES DE  
**DIVISION**  
DU  
**FONDS DE TERRE**

NOTE : Il s'agit d'un essai de schématisation des différentes formes de division dont peut faire l'objet un fonds de terre. Il n'est point question de la division du *droit* de propriété lui-même, considéré dans ses prérogatives *usus*, *fructus* et *abusus* (démembrement de propriété). Il est question de la division de *l'objet* sur lequel porte le droit de propriété (fonds de terre).

## FORMES DE DIVISION DU FONDS DE TERRE



## DIVISION DU FONDS DANS SON SENS HORIZONTAL

*Division de « l'objet » du droit de propriété, et non du « droit » de propriété lui-même*

Il s'agit de la division du fonds de terre dans son sens horizontal, suivant sa longueur et largeur. Elle entraîne soit une indivision au sol, soit aucune indivision au sol.

### 1. Division avec indivision au sol

*Cette forme de division du fonds de terre caractérise la copropriété horizontale ou le lotissement*

Il s'agit d'une division imparfaite du fonds de terre au sol, qui entraîne une indivision au sol.

### 2. Division sans indivision au sol

*Cette forme de division du fonds de terre caractérise une simple division foncière (création d'entités foncières nouvelles, c'est-à-dire de nouveaux fonds)*

Il s'agit d'une division parfaite du fonds de terre au sol, qui n'entraîne aucune indivision au sol.

## DIVISION DU FONDS DANS SON SENS VERTICALE

*Division de « l'objet » du droit de propriété, et non du « droit » de propriété lui-même*

Il s'agit de la division du fonds de terre dans son sens vertical, suivant sa hauteur/profondeur.

### 1. Division du fonds dans sa substance

*Cette forme de division du fonds de terre caractérise le droit de superficie*

Il s'agit d'une division du fonds de terre dans sa substance, sa chaire (c'est-à-dire la matière). On est en présence d'une *division matérielle* de l'objet de la propriété foncière. Cette forme de division porte sur les constructions, plantations et autres ouvrages qui composent le fonds de terre.



## 2. Division du fonds dans sa structure

*Cette forme de division du fonds de terre caractérise la copropriété ou le volume*

Il s'agit d'une division de la structure tridimensionnelle (longueur, largeur et hauteur) du fonds de terre dans son sens vertical. On est en présence d'une *division géométrique* de l'objet de la propriété foncière. Cette forme de division a pour objet l'espace qui constitue le fonds de terre (« dessus » et « dessous » du sol). Elle peut entraîner soit une indivision au sol (*a*), soit aucune indivision au sol (*b*).

### *a. Division avec indivision*

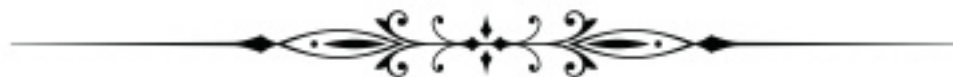
*Cette forme de division du fonds de terre caractérise la copropriété*

Il s'agit d'une division imparfaite du fonds de terre dans sa hauteur, qui entraîne une indivision au sol, avec des parties communes.

### *b. Division sans indivision*

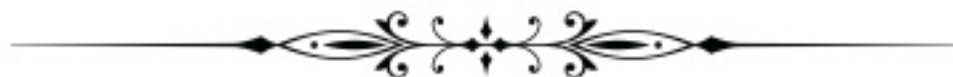
*Cette forme de division du fonds de terre caractérise le volume*

Il s'agit d'une division parfaite du fonds de terre dans l'espace, qui n'entraîne aucune indivision au sol, aucune partie commune. On est en présence d'une *division de l'espace* qui a pour effet la création d'entités foncières autonomes, distinctes et à part entière.

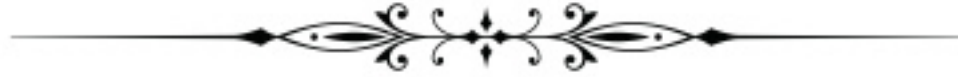




## ANNEXE 4



### 4. ESSAI SUR LA NATURE DU DROIT SUR L'EAU COURANTE NON DOMANIALE DE L'ARTICLE 644 DU CODE CIVIL



ESSAI SUR  
**LA NATURE DU DROIT**  
**SUR**  
**L'EAU COURANTE NON DOMANIALE**  
**DE L'ARTICLE 644 DU CODE CIVIL**

*(Essai d'identification de la nature du droit sur l'eau courante non domaniale  
que vise l'article 644 du Code civil)*

NOTE : Il s'agit d'un essai de détermination de la nature du droit sur l'eau courante non domaniale que vise l'article 644 du code civil (situé dans le Livre II du Code civil). L'étude est menée en partant du volume immobilier.

SOMMAIRE : L'eau courante non domaniale (fondement). — Une servitude qui dérive de la situation des lieux (Code civil). — Critique. — La nature de l'eau courante non domaniale. — Le volume et l'eau courante non domaniale. — Proposition (accession naturelle). — Conclusion générale.

Quelle est la nature du droit sur l'eau courante non domaniale que vise l'article 644 du Code civil ?

**1942. — L'eau courante non domaniale (fondement).** — Le droit sur l'eau courante non domaniale a pour fondement l'article 644 du Code civil qui dispose que « Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre « De la distinction des biens », peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés. Celui dont cette eau traverse l'héritage peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire. »<sup>1</sup>

**1943. — Une servitude qui dérive de la situation des lieux (Code civil).** — Si l'on s'en tient à la situation de l'article 644 dans le Code civil, on a l'impression que l'on est en présence d'une *servitude naturelle*, puisque ledit article se situe dans le Chapitre I<sup>er</sup> « Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux », Titre IV « Des servitudes ou services fonciers », Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété » du Code civil.

**1944. — Critique.** — Cependant, l'eau courante non domaniale ne répond point à la définition de la servitude. L'article 637 du Code civil dispose que « Une servitude est une charge sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. »<sup>2</sup> Elle implique un fonds servant et un fonds dominant. Or, il manque au droit sur l'eau courante non domaniale le *fonds dominant* sus requis.

---

<sup>1</sup> L'article 644 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

<sup>2</sup> L'article 637 du Code civil a été créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

**1945. — La nature de l'eau courante non domaniale.** — Selon la doctrine, l'eau courante non domaniale est une *res communes*. L'article 714 du Code civil dispose que « Il est des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous. Des lois de police règlent la manière d'en jouir. »<sup>3</sup> Le propriétaire de la chose immobilière que cette eau courante traverse ou borde ne peut en acquérir qu'un droit d'usage.

Quelle est la nature de ce droit d'usage ? S'il ne s'agit point de servitude naturelle, de quoi s'agit-il ?

**1946. — Le volume et l'eau courante non domaniale.** — L'étude de fond sur le « volume immobilier » pourrait bien avoir résolu l'énigme. La recherche révèle que l'on n'est point face à une *servitude naturelle*, mais face à une *accession naturelle*.

**1947. — Proposition (accession naturelle).** — L'explication tient à la nature de l'eau courante non domaniale et à la nature du volume :

*Explication.* Le volume, chose immobilière par sa nature, est un contenant<sup>4</sup> que l'eau courante non domaniale peut traverser ou border, conformément à l'article 644 du Code civil. À l'instar du sol, le volume est doté d'un droit d'accession qui lui propre que l'on appelle « accession par inclusion ». Tout ce qui vient s'unir et s'inclure dans le volume devient la propriété du propriétaire de ce volume par droit d'accession (conformément à l'esprit de l'article 551 du Code civil).

*Accessorium sequitur principale*, l'accessoire suit le principal. Comme toute chose, l'eau courante non domaniale qui traverse ou borde le volume ne peut échapper à la force d'attraction de son droit d'accession (accession par inclusion). Toutefois, en raison de sa nature (*res communes*<sup>5</sup>), l'eau courante oppose une certaine résistance juridique au volume. Conformément à l'article 714 du Code

---

<sup>3</sup> L'article 714 du Code civil a été créé par la loi 1804-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

<sup>4</sup> H. PERINET-MARQUET, *Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil*, Études Béguin, Litec, 2005, p. 647.

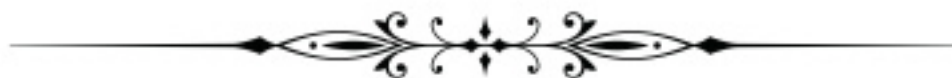
<sup>5</sup> L'article 714 du Code civil rappelle que les *res communes* sont des choses insusceptibles d'appropriation, qui ne peuvent faire l'objet que d'un droit d'usage.

civil, l'eau courante est insusceptible d'appropriation. Son usage commun à tous. On ne peut en acquérir qu'un droit d'usage.

Si bien qu'au lieu d'acquérir un droit de propriété sur l'eau courante non domaniale, le propriétaire du volume n'en acquiert qu'un droit d'usage. Plus exactement, il en acquiert un *droit d'usage prioritaire*, dans l'intervalle qu'elle le parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie et au détachement du volume, à son cours ordinaire.

L'idée d'un *droit d'usage prioritaire* se fonde sur le principe du « libre accès du propriétaire à sa propriété ». La première chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt de principe en date du 28 novembre 2006, souligne que « Le libre accès à sa propriété constitue un accessoire du droit de propriété »<sup>6</sup>. Or, dans les faits, le propriétaire du volume est celui qui dispose du libre accès à sa propriété. Par extension, il est celui qui dispose du libre accès à l'eau courante qui traverse ou borde le volume, dans l'intervalle qu'elle le parcourt, jusqu'à sa sortie et son détachement du bien. Durant ce laps de temps, les tiers en sont exclus. Ils n'ont point accès à ladite eau. Ils doivent attendre que celle-ci sorte et se détache du volume pour y avoir accès. C'est la raison pour laquelle on parle de *droit d'usage prioritaire*.

**1948. — Conclusion générale.** — Par ces motifs, la nature du droit sur l'eau courante non domaniale que vise l'article 644 du Code civil n'emporte point la qualification de servitude qui dérivent de la situation des lieux, c'est-à-dire de servitude naturelle (faute de fonds servant). Elle emporte celle d'accession naturelle.



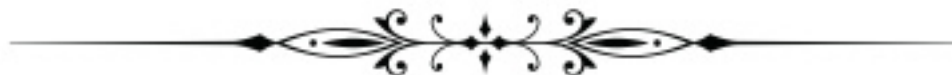
---

<sup>6</sup> V. la note n° 82 de la *Jurisprudence* sous l'article 544 du Code civil (Code Dalloz) : Civ. 1<sup>re</sup>, 28 novembre 2006, n° 04-19.134 P : *JCP* 2007. I. 117, n° 1, obs. Périnet-Marquet ; *AJDA* 2006. 2421 ; *Dr. et patr.* 7-8/2007.82, obs. Seube.





# BIBLIOGRAPHIE



# BIBLIOGRAPHIE

## I/ OUVRAGES GENERAUX, TRAITES, MANUELS ET COURS

### **ACOLLAS (E.)**

*Manuel de droit civil : commentaire philosophique et critique du Code Napoléon. Appendice et tables*, Paris, Germer-Baillièrre, 1875

### **ADAM**

« PASCAL ET DESCARTES : LES EXPÉRIENCES DU VIDE (1646-1651) », *Revue Philosophique de la France et de l'Étranger*, t. XXIV, Presses Universitaires de France, JSTOR, 1887

### **ANFRAY (J.-P.)**

« Partes extra partes. Étendue et impénétrabilité dans la correspondance entre Descartes et More », *Les Études philosophiques*, Presses Universitaires de France, n° 108, 1, 2014

### **ARISTOTE**

*Logique d'Aristote, traduite en français pour la première fois et accompagnée de notes perpétuelles par J. Barthélemy Saint-Hilaire : Topiques, réfutations des Sophistes*, t. IV, Paris, Ladrangé, 1843

### **ASSOCIATION CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE**

*Travaux 103e Congrès des notaires de France (Division de l'immeuble : le sol, l'espace, le bâti)*, Lyon, 23 septembre 2007

### **ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE**

*Proposition de réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, version finale du 15 mai 2009

### **AUBRY (Ch.) et al.**

*Cours de droit civil français : d'après la méthode de Zachariae par MM. Aubry et Rau*, 5e éd., t. II, Paris, Marchal et Billard, 1897

### **AUBRY (C.) et RAU (C.)**

*Cours de droit civil français par C.-S. Zachariae*, 2e éd., t. I, Bruxelles, Hauman et cie, 1842

*Cours de droit civil français, d'après la méthode de Zachariae*, t. IV, 4e éd., Paris, Marchal et Billard, 1871

*Cours de droit civil français, d'après la méthode de Zachariae*, t. II, 5e éd., 1897

**BARTHELEMY SAINT-HILAIRE (J.)**

*Œuvres d'Aristote - La physique. Physique d'Aristote ou leçons sur les principes généraux de la nature*, t. I, Paris, A. Durand, Librairie philosophique de Ladrangé, 1862

*Politique d'Aristote*, 2e éd., Paris, Dumont, 1848

**BENTHAM (J.)**

*Traité de législation civile et pénale*, t. I, Paris, 1802

**BIHR (Ph.)**

*Droit civil général*, 17e éd., Dalloz, Mémentos, 2008

**BOURGUIN (M.-M.-V.)**

*La mesure de la valeur et la monnaie*, L. Larose, 1896

**BULLETIN OFFICIEL DES FINANCES PUBLIQUES-IMPOTS**

*PAT – IFI – Assiette – Évaluation des actifs imposables – Principes, valeur vénale, immeubles grevés d'un contrat et titres des sociétés ou d'organismes*, BOI-PAT-IFI-20-30-10-20180608, 08 juin 2018

**BURLAMAQUI (J.-J.), BARTHELEMY DE FELICE (F.) et COTELLE (T.-A.)**

*Principes du droit de la nature et des gens, et du droit public général. Première partie*, Nouvelle édition, Paris, Janet et Cotelle, 1821

**CAPITANT (H.), TERRE (F.) et LEQUETTE (Y.)**

*Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, t. I, Dalloz, 12e éd., 2007

**CARBONNIER (J.)**

*Droit civil, Les biens - Monnaie, immeubles, meubles*, t. 3, 19e éd., PUF, coll. Themis, ou 2004 2000

**CHAPUT (J.-C.)**

*Dossier 550 - Volumes (construction en -) - Œuvre collective sous la direction de Philippe Malinvaud*, Dalloz action Droit de la construction, 2013

*Dossier 550 - Volumes (construction en -) - Œuvre collective sous la direction de Philippe Malinvaud*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018

**CHAPUT (J.-C.) et MALINVAUD (Ph.)**

*Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018

**CHAPUT (J.-C.) et ROCHEGUDE (S.)**

*De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier*, Rép. not., 2007

**CHARTIER (M.-M.)**

*L'Institut Géographique National. Son œuvre actuelle dans la métropole,*  
L'information Géographique, volume 16, n° 4, 1952

**CICERO (M.T.)**

*Œuvres complètes de Cicéron, avec la traduction en français publiées sous le  
direction de M. Nisard, t. I, Paris, Firmin Didot frères, 1852*

**COLOMBET (C.)**

*Abrégé de la jurisprudence romaine, divisé en sept parties, à l'imitation des  
Pandectes de Justinien, avec son rapport à ce qui est de notre usage, Dernière  
édition, Paris, La veuve Bodin, 1682*

**CORDONIER (V.)**

*Corps, matière et contact. La cohérence du sensible selon Alexandre d'Aphrodise,*  
Presses Universitaires de France – « Les Études philosophiques », 2008

**CORNILLE (P.)**

*Construire la ville de demain : plaidoyer pour le lotissement vertical micro-  
volumétrique, Actes prat. ing. immobilière 2012*

**COULOMB (A.)**

*Contrôle des marégraphes de l'observatoire de Marseille, IGN Service de Géodésie  
et Nivellement, IT/G 276, n° 28.220, 2014*  
*Le marégraphe de Marseille : patrimoine et modernité, Revue XYZ, L'Association  
Française de Topographie n° 118, 2009*

**DALLOZ (D.) et DALLOZ (A.)**

*Jurisprudence générale : Répertoire méthodique et alphabétique de législation, de  
doctrine et de jurisprudence, t. II, Nouvelle édition, Paris, Bureau de la Jurisprudence  
générale, 1845*

*Jurisprudence générale paraissant périodiquement, Répertoire méthodique et  
alphabétique de législation, de doctrine et de jurisprudence en matière de droit civil,  
commercial, criminel, administratif, de droit des gens et de droit public, t. XXII,  
Paris, Bureau de la Jurisprudence Générale, 1850*

**DANIELOPOULO (G.)**

*Des obligations divisibles et indivisibles en droit romain et en droit français, Paris,  
1864*

**DARD (H.-J.-B.)**

*Code Napoléon, avec des notes indicatives des lois Romaines, coutumes,  
ordonnances, édits et déclarations, qui ont rapport à chaque article ; ou Conférence  
du Code Napoléon avec les lois anciennes, Paris, Léopold Collin, 1808*

**DE FRESQUET (R.)**

*Traité élémentaire de Droit Romain, t. I, Paris, A. Maresq et Dujardin, et Étienne  
Giraud, 1855*

**DE SAVIGNY (F.C.)**

*Traité de la possession en droit romain*, Traduit de l'allemand par Ch. Faivre d'Audelage et revu par M. Valette, Paris, 1841

*Traité de la possession d'après les principes du droit romain*, Traduit de l'allemand par J. Beving, Bruxelles, Société belge de librairie, 1840

**DELAMARRE (E.) et LE POITVIN (M.)**

*Traité théorique et pratique de droit commercial*, t. IV, Nouvelle éd., Paris, Charles Hingray, 1861

**DELSON (J.-J.)**

*Explication élémentaire du Code Napoléon : mise en rapport avec la doctrine et la jurisprudence*, t. II, 2e éd., Paris, Cotillon, 1867

**DEMOLOMBE (C.)**

*Cours de Code Napoléon : De la distinction des biens, de la propriété, de l'usufruit, de l'usage et de l'habitation*, t. X, II, Paris, Crapelet, 1854

*Cours de Code Napoléon IX : Traité de la distinction des biens, de la propriété, de l'usufruit, de l'usage et de l'habitation*, t. I, 4e éd., Paris, A. Durand et L. Hachette et Cie, 1870

**DENISART (J.-B.)**

*Collection de décisions nouvelles et de notions relatives à la jurisprudence*, t. X, 8e éd., Paris, LAMY, 1805

**DESTAME (C.) et BOMBREAULT (R.)**

*Pratique de l'état descriptif en volumes*, LexisNexis Litec, 1995

**DOMAT (J.)**

*Les Loix civiles dans leur ordre naturel*, t. I, Paris, Jean Baptiste Coignard, 1694  
1689

**DUPIN (Ch.)**

*Géométrie et mécanique des arts et métiers et des beaux-arts*, 2e éd., t. I, Paris, Bachelier, 1828

**DUPIN (M.)**

*Œuvres de Pothier, contenant les traités du droit français*, t. VIII, Nouvelle édition, Paris, Pichon-Béchet, Successeur de Béchet aîné, 1827

**DUTILLEUL (F.-C.) et DELEBECQUE (P.)**

*Contrats civils et commerciaux*, Paris, Dalloz, 1991

**FENET (A.)**

*Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. I, Paris, 1836

**FUZIER-HERMAN (E.)**

*Répertoire général alphabétique du droit français*, t. VIII, par A. Carpentier et G. G. Fréjouan du Saint, L. Larose et Forcel, 1891

**GIRAUD (Ch.)**

*Précis de l'ancien droit coutumier français*, 2e éd., Paris, Cotillon, 1875

**GOUBEAUX (G.)**

« La règle de l'accessoire en droit privé », *Revue internationale de droit comparé*, 1970, vol. 22, n° 4

*Abstraction et réalisme dans la détermination de l'objet de la propriété immobilière*, in Mélanges Weill, Dalloz-Litec, 1983

**H.-M.**

*Dictionnaire du notariat : précédé d'un recueil des édits, lois etc. H - M*, t. IV, 3e éd., Paris, À l'administration du Journal du Notaires, 1832

**HUE DE MIROMESNIL (M.)**

*Encyclopédie Méthodique. Jurisprudence*, t. I, Paris, Liège, Panckoucke et Plomteux, 1782

**HULOT (M.)**

*Les institutes de l'Empereur Justinien*, Traduite en Français par M. HULOT, Metz et Paris, Behmer et Lamort, Rondonneau, 1806

**HULOT (M.) et BERTHELOT (M.)**

*Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. I, Metz et Paris, 1803

*Les cinquante livres du Digeste ou des Pandectes de l'Empereur Justinien*, t. VI, 1803

*Les cinquante livres du Digeste ou des Pandectes de l'Empereur Justinien*, t. VII, Metz et Paris, Behmer et Lamort, Rondonneau, 1805

**HURON (R.)**

*Notes sur le temps des physiciens et des mathématiciens*, Les études philosophiques, Nouvelle Série, 17e année, n° 1, Le temps, 1962

**L'ABBE DRIOUX (M.)**

*La somme théologique de Saint Thomas d'Aquin*, t. I, Paris, Librairie ecclésiastique et classique d'Eugène Belin, 1851

**L'ABBE PIERROT**

*Dictionnaire de théologie morale*, t. I, Paris, 1849

**LARICHE (L.-E.-A.)**

*Explication des Institutes de Justinien*, t. I, Paris, A. Durand et Pedone Lauriel, 1868

**LATAULADE et BOCQUET**

*L'avenir du bail à construction*, Gaz. Pal. 1974. 1. 439

**LE LAMY DROIT IMMOBILIER**

v° *Construction en volumes*, 2013

v° *La possession*, 2020

v° *Prescription acquisitive*, 2020

**LE TOURNEAU (P.)**

*Chapitre 2 - Contrats portant sur une chose - Œuvre collective sous la direction de Philippe le Tourneau*, Dalloz Action Droit de la responsabilité et des contrats, 2014.

**LEGUAY (G.) et DUSSAULX (F.-X.)**

*Dossier 112 - Assurance construction : assurance de dommages obligatoire - Œuvre collective sous la direction de Philippe Malinvaud*, Dalloz Action Droit de la construction, 2013

**LEROUX (P.) et REYNAUD (J.)**

*Encyclopédie nouvelle, ou dictionnaire philosophique, scientifique, littéraire et industriel*, t. II, ARI-BOS, Paris, Charles Gosselin, 1836

**LEROY-BEAULIEU (P.)**

*Précis d'économie politique*, 3e partie, chap. I, §5

**LES DIVERS ORATEURS DU CONSEIL D'ÉTAT ET DU TRIBUNAT**

*Recueil complet des discours prononcés lors de la présentation du Code civil*, t. I, Discours, Paris, Firmin Didot frères, 1850

**LES NOTAIRES ET JURISCONSULTES**

*Dictionnaire du notariat*, t. I, 4e éd., Paris, 1858

**LESENNE (N.-M.)**

*De la propriété avec ses démembrements (usufruit, usage, habitation et servitudes), suivant le droit naturel, le droit romain et le droit français*, Paris, Cosse et Marchal, 1858

**LEVY (J.-Ph.) et CASTALDO (A.)**

*Histoire du droit civil*, Dalloz, 2e éd., 2010

**LIBCHABER (R.)**

*La recodification du droit des biens*, Dalloz, Litec, Paris, 2004

**MACKELDEY (F.)**

*Manuel de droit romain, contenant la théorie des institutes, précédée d'une introduction à l'étude du droit romain*, Bruxelles, Ad. Wahlen et Cie., H. Tarlier, 1837

**MALAURIE (Ph.) et AYNES (L.)**

*Droit civil : les biens*, Cujas, 1990

**MALECOT (L.-A.) et BLIN (L.)**

*Précis de droit féodal et coutumier*, Paris, Cotillon et Cie, 1876

**MARCADE (V.)**

*Éléments du droit civil Français ou explication méthodique et raisonnée du Code civil*, t. II, 2e éd., Paris, Librairie de Jurisprudence de Cotillon, 1844

*Explication du Titre XX. Liv. III du Code Napoléon : contenant l'analyse critique des auteurs et de la jurisprudence ou commentaire-traité théorique et pratique de la prescription*, Nouvelle édition, Paris, Cotillon, Librairie du Conseil d'état, 1861

**MARCADE (V.-N.)**

*Éléments du droit civil français ou Explication méthodique du code Napoléon*, t. IV, 3e éd., Paris, Cotillon, 1847

*Explication théorique et pratique du Code Napoléon : contenant l'analyse critique des auteurs et de la jurisprudence*, t. III, 5e éd., Paris, Librairie de jurisprudence de Cotillon, 1859

**MATHIEU (M.-L.)**

*Droit civil. Les biens*, 2e éd., Sirey, Université, 2010

**MAYNZ (Ch.)**

*Cours de droit romain*, t. I, Bruxelles, Bruylant-Christophe et Cie, 1876

**MERLIN (M.)**

*Repertoire universel et raisonné de jurisprudence*, t. I, 5e éd., A-BAP., Paris, Garnery, 1827

**MOLITOR (J.P.)**

*Cours de droit romain approfondi : les obligations en droit romain avec l'indication des rapports entre la législation romaine et le droit français*, A. Durand, 1851

**MOURLON (F.)**

*Répétitions écrites sur le deuxième examen du Code Napoléon : contenant l'exposé des principes généraux, leurs motifs et la solution des questions théoriques*, t. II, 2e éd., Paris, A. Marescq, 1832

*Répétitions écrites sur le deuxième examen du Code Napoléon*, t. II, 5e éd., Paris, A. Marescq Ainé, 1859

**MOUSSERON (J.-M.)**

« Valeurs, biens, droits », *Mélange en hommage à André Breton et Fernand Derrida*, 1991

**ORTOLAN (J.L.E.)**



*Explication historique des instituts de l'Empereur Justinien*, 5e éd., t. I, Paris, Videcoq fils aîné, 1851

**ORTOLAN (M.)**

*Explication historique des Instituts de l'Empereur Justinien*, t. I, 5e éd., Paris, Videcoq fils aîné, 1851

**PATAULT (A.-M.)**

*Regard historique sur l'évolution du droit des biens. Histoire de l'immeuble corporel*, in *L'évolution contemporaine du droit des biens*, 3e journée R. Savatier, Poitiers, 1990

**PLANIOL (M.)**

*Traité élémentaire de droit civil conforme au programme officiel des facultés de droit*, 9e éd., t. II, Paris, Librairie générale de droit & de jurisprudence, 1923

**POTHIER (R.-J.)**

*Œuvres posthumes de M. Pothier, dédiées à Monseigneur le Garde des Sceaux de France*, t. II, Orléans et Paris, 1777

*Pandectes de Justinien*, t. XVI, Paris, Dondey-Dupré, 1822

*Pandectes de Justinien, mises dans un nouvel ordre, avec les lois du code et les nouvelles qui confirment, expliquent ou abrogent le droit des pandectes*, Traduites par M. De Bréard-Neuville, t. XVII, Paris, Dondey-Dupré, 1823

**POTHIER (R.J.) et BUGNET (J.J.)**

*Œuvres de Pothier, annotées et mises en corrélation avec le Code civil et la législation actuelle*, 2e éd., t. IX, Paris, Cosse, 1861

**POTHIER (R.-J.) et RONDONNEAU (L.)**

*Œuvres de Pothier*, Paris, Librairie de Jurisprudence de J. P. Roret, 1831

**PROMPSAULT (L.J.-H.-R.)**

*Dictionnaire raisonné de droit et de jurisprudence en matière civile ecclésiastique*, t. I, Paris, L'abbé Migne, 1849

**PROUDHON**

*Œuvres posthumes de P.-J. Proudhon. Théorie de la propriété*, t. II, Paris, Librairie Internationale, 1866

*Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens considérés principalement par rapport au domaine privé*, Bruxelles, Meline, Cans et Compagnie, 1842

**REBOUL-MAUPIN (N.)**

*Droit des biens*, 2e éd., Dalloz, HyperCours, 2008

*Droit des biens*, 7e éd., Dalloz, HyperCours, 2018

**REMY (J.)**

*Œuvres complètes de J. Domat*, Nouvelle éd, t. I, Paris, Firmin Didot père et fils, Charles Béchét, 1828

*Œuvres complètes de J. Domat*, t. II, Nouvelle édition, Paris, Alex-Gobelet, 1835

**RODRIGO (P.)**

*Aristote, l'eidétique et la phénoménologie*, Collection Krisis, Editions Jérôme Millon, 1 janvier 1995

**ROMEYER DHERBEY (G.)**

*Les choses mêmes : la pensée du réel chez Aristote*, Dialectica, L'âge d'homme, 1983

**ROUTIER (Ch.)**

*Principes généraux du droit civil et coutumier de la province de Normandie*, Rouen, Chez Pierre Le Boucher, libraire, sous la Galerie du Palais, 1742

**SAINT-ALARY-HOUIN (C.)**

*Dossier 290 - Droit de superficie. Œuvre collective sous la direction de Philippe Malinvaud*, Dalloz Action Droit de la construction, 2019 2018

**SAINT-JOSEPH (A.-F.) et SAINT-JOSEPH (A.)**

*Concordance entre les codes civils étrangers et le Code Napoléon*, t. IV, 2e éd., Paris, Cotillon, 1856

**SEUBE (J.-B.)**

*Droit des biens*, Litec, 2004

*Droit des biens*, Litec-LexisNexis, 2010

**SIMLER (Ph.)**

*Copropriété et propriété en volumes : antinomie ou symbiose ? : Mélanges P. Catala*, Litec, 2001

*Les biens*, 4e éd., Droit en +, Presses universitaires de Grenoble, 2018

**TERRE (F.) et SIMLER (Ph.)**

*Droit civil. Les biens*, 10e éd., Précis, Dalloz, 2018

*Les biens*, Précis Dalloz, 9e éd., 2014

**TEULET (A.-F.)**

*Dictionnaire des codes français*, Nouvelle éd., Paris, A. Marescq aîné, 1875

**TESTU (F.X.)**

*Chapitre 11 Éléments du contrat*, Dalloz référence Contrats d'affaires, 2010

**THEVENOT-DESSAULES (M.), LESPARAT (M.) et DUSSANS (M.)**

*Dictionnaire du Digeste, ou Substance des pandectes justiniennes*, t. II, Paris, Garnery, 1809

**THEZARD (L.)**

*Répétitions écrites sur le droit romain*, Paris, A. Durand, 1864

**TOMASIN (D.)**

*Chapitre 112 - Notion de lot*, Dalloz action La copropriété, 2019 2018

*Livre 1 - L'immeuble soumis ou placé sous le statut de la copropriété*, Dalloz action La copropriété, 2019 2018

**UNE SOCIÉTÉ DE JURISCONSULTES, DE PUBLICISTES ET DE GENS DE LETTRES**

*Encyclopédie de jurisprudence, ou dictionnaire complet, universel, raisonné, historique et politique de jurisprudence de toutes les nations de l'Europe*, t. I, Bruxelles, J. L. De Boubers, 1777

**UNE SOCIÉTÉ DE JURISCONSULTES ET DE MAGISTRATS**

*Répertoire général du Journal du Palais, contenant la jurisprudence de 1791 à 1850, l'histoire du droit, la législation et la doctrine des auteurs*, t. I, A.-AS., Paris, Plon frères, 1854

*Répertoire général du Journal du Palais, contenant, la jurisprudence de 1791 à 1850, l'histoire du droit, la législation et la doctrine des auteurs*, t. III, CAS.-COM., Paris, Plon Frères, 1854

*Répertoire général du Journal du Palais, contenant, la jurisprudence de 1791 à 1850, l'histoire du droit, la législation et la doctrine des auteurs*, t. X, P.-Q., Paris, Plon Frères, 1854

**VALIN (R.-J.)**

*Nouveau commentaire sur la coutume de La Rochelle et du pays d'Aunis*, t. II, La Rochelle, René-Jacob Desbordes et Durand, 1756

**VAN WETTER (P.)**

*Cours élémentaire de droit romain : contenant l'histoire du droit romain et la législation de Justinien*, t. I, 2e éd., Gand, Paris, Ad. Hoste, A. Durand et Pedone-Lauriel, 1875

**VAUGEOIS (A.)**

*De la distinction des biens en droit romain et en droit français*, Caen, E. Poisson, 1860

**VILLEY (M.)**

*Le droit romain*, Que sais-je ?, Presses Universitaires de France, 2002

**VON PUFENDORF (S.)**

*Le droit de la nature et des gens, ou système général des principes les plus importants de la morale, de la jurisprudence, et de la politique : traduit du latin de feu Mr. Le Baron de Pufendorf, par Jean Barbetrac*, t. I., Amsterdam, Gérard Kuyper, 1706

**WALLET(P.) et CHAMBELLAND (P.)**

*La construction en volumes*, Masson, 1989

*La pratique de la division en volumes*, Pratique de l'immobilier, Masson, 1989

**ZENATI (F.)**

*L'immatériel et les choses*, Arch. Phil. droit 43, 1999

**ZENATI-CASTAING (F.) et REVET (Th.)**

*Les biens*, Coll. Droit fondamental, PUF, 2008

*Les biens*, 3e éd., PUF, n° 146, 2008

*Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, t. VI, Metz et Paris, Behmer et Lamort, Rondonneau, 1804

## II/ OUVRAGES SPECIAUX, MONOGRAPHIES, THESEES

**BERGEL, BRUSCHI et CINAMONTI**

*Traité de droit civil, Les biens*, 2e éd., LGDJ Lextenso éd., 2010

**BLOCH (C.)**

*La cessation de l'illicite : recherche sur une fonction méconnue de la responsabilité civile extracontractuelle*, Thèse Aix-Marseille 3, 2006

**BRISSE SAINT-MACARY (J.)**

*De l'accession artificielle immobilière : essai d'un fondement juridique rationnel*, Thèse Bordeaux, 1929

**CHAPUT (J.-C.) et ROCHEGUDE (S.)**

*De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier*, Defrénois, 2007

**CHEN (H.-Y.)**

*Urban Air Rights as Market Devices: Exploring Financialization in Taipei Metropolitan Area*, Thèse Durham University, 2018

**DESVAUX DE MARIGNY (M.G.)**

*La nature juridique du volume*, Mémoire M2, La Réunion, 2010 2011

**Dictionnaire du Moyen Français (DMF)**

*Analyse et Traitement Informatique de la Langue Française (Atilf)*, 1500 1330

**DROSS (W.)**

*Le mécanisme de l'accession. Éléments pour une théorie de la revendication en valeur*, Thèse Nancy II, 2000

**FICHE DE REVISION**

N° 3209 – *La propriété et la possession*, Dalloz, 2020

**FICHES D'ORIENTATION**

*Division en volumes*, Dalloz, juillet 2019

*Association syndicale libre*, Dalloz, juillet 2029

**GHIGLINO (M.) et AGOSTINI (F.-X.)**

N° 3274 – *La propriété collective : indivision et copropriété*, Fiches de révisions, 2020

**GOUBEAUX (G.)**

*La règle de l'accessoire en droit privé*, Paris, LGDJ, 1969

**JAMBU-MERLIN**

*Le navire : hybride de meuble et d'immeuble ?*, Études Flour, Defrénois, 1979, p. 305

**LE RUDULIER (N.)**

*La division en volumes*, Thèse Nantes, 2010

**MALAURIE (Ph.) et AYNES (L.)**

*Droit civil, Les biens*, 7e éd., Defrénois, 2015

**MARTY (J.-P.)**

*La dissociation juridique de l'immeuble, contribution à l'étude du droit de superficie*, préf. P. Hébraud, LGDJ, coll. « Droit privé », n° 152, 1979

**PAQUET (Y.)**

*Le lot de copropriété, entre complexité et illusion. Analyse de la nature juridique du lot de copropriété*, Université Grenoble Alpes, 2016

**PARANCE (B.)**

*La possession des biens incorporels*, préf. L. Aynès, LGDJ, 2008

**PELISSIER (A.)**

*Possession et meubles incorporels*, Thèse Montpellier 1, 2000

**PIEDELIEVRE (S.)**

*Traité de droit civil, la publicité foncière*, LGDJ, 1re éd., p. 63, 2000

**PLANIOL (M.) et RIPERT (G.)**

*Traité pratique de droit civil*, t. III, LGDJ, 1952

**PORTALIS (J.-É.-M.)**

*Discours, rapports et travaux inédits sur le Code civil*, Paris, Joubert, 1844

**POURQUIER (C.)**

*Propriété et perpétuité, Essai sur la durée du droit de propriété*, PUAM 2000, n° 138 S.

**PUIG (P.)**

*La qualification du contrat d'entreprise*, Thèse Paris 2, 1999

**RICHARD (D.)**

*De la propriété du sol en volume*, Thèse Paris 2, 2015

**ROLAIN (M.)**

*Les limitations au droit de propriété en matière immobilière*, Thèse Nice, 2015.

RUEDIN, R., *Le droit réel de superficie*, Thèse Neuchâtel, 1969

**ROUJOU DE BOUBÉE (M.-E.)**

*Essai sur la notion de réparation*, LGDJ, 1974

**SEUBE (J.-B.)**

*L'indivisibilité et les actes juridiques*, Thèse Montpellier 1, 1998

**VERMUNT (A.)**

*Division en volumes et copropriété : confrontation et perspectives*, Mémoire, Lille II, 2005

**ZENATI (F.)**

*Essai sur la nature juridique de la propriété : contribution à la théorie du droit subjectif*, Thèse Lyon, 1981

III/ ARTICLES, CHRONIQUES, ENCYCLOPÉDIES, RAPPORTS ET REVUES
--

**AGLAE (M.-J.)**

*Division en volumes et propriété privée sur le domaine public*, RD imm. 1993, p. 313

**ALFROY (D.)**

*Fasc. 1240 : BAIL COMMERCIAL. – Champ d'application du statut. – Définition. Objet du bail*, JCI. Bail à Loyer, 2018

**ATIAS (C.)**

*Art. 711 et 712 - Fasc. 20 : MODES DIVERS D'ACQUÉRIR LA PROPRIÉTÉ. – Action en revendication immobilière*, JCI. Civil Code, 2017

*Copropriété et division en volumes*, AJDI 2012, p. 276

*Les maux du droit et les mots pour le dire*, D. 1997.231

**ATIAS (C.) et GRIMONPREZ (B.)**

*v° Bornage*, Rép. civ. Dalloz, 2016

**ATIAS (C.) et LE RUDULIER (N.)**

*Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures*, Rép. imm. Dalloz, 2018

**AYNES (L.)**

*Notaire - Rapport de synthèse - Pratique par Laurent AYNÈS*, JCP N 1997, n° 28, 4098, p. 968

**BARRET (O.)**

v° *Vente : effets*, Rép. civ. Dalloz, 2007

v° *Vente : formation*, Rép. civ. Dalloz, 2007

**BARBIERI (J.-F.)**

*Biens - Qualification. Nature mobilière ou immobilière. Détermination. Incidence de la convention des parties (non) [Éd. G, 21825] . par Jean-François BARBIÈRI*, JCP N 1993, n° 17, 100601

**BEGAULT (P.)**

*Les ouvrages immobiliers complexes : point de vue pratique*, RD imm. 1999, p. 527

**BENOIT-CATTIN (Ph.)**

*Division en volumes à construire*, Construction - Urbanisme n° 11, Novembre 2004, comm. 217

**BERCHON (P.)**

v° *Trésor*, Rép. civ. Dalloz, 2009

**BERGEL (J.-L.)**

*Droits réels : énumération limitative*, RD imm. 1992.176

*Un droit réel de jouissance spéciale n'est pas limité à trente ans et ne s'éteint qu'au terme de la durée pour laquelle il a été consenti*, RD imm. 2014.634

*Un propriétaire peut consentir un droit réel de jouissance spéciale de son bien pour plus de trente ans*, RD imm. 2013.80

**BERLIOZ (P.)**

*La notion de fourniture de services au sens de l'article 5-1 b) du règlement « Bruxelles I » - Étude par Pierre Berlioz*, Journal du droit international (Clunet) n° 3, Juillet 2008, doctr. 6

**BERTREL (J.-P.)**

*L'accession artificielle immobilière. Contribution à la définition de la nature du droit de superficie*, RTD civ. 1994, p. 737

*Les ensembles immobiliers complexes*, Droit et patrimoine, 1994

**BINCTIN (N.)**

*Art. 565 à 577 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d'accession relativement aux choses mobilières*, JCI. Civil Code, 2014

**BONNEAU (Th.)**

*La diversification des valeurs mobilières : ses implications en droit des sociétés*, RTD com. 1998

**BOTREL (E.)**

« Dalloz actualité | Dalloz », *Servitude : la charge grevant le fonds servant ne doit pas priver le propriétaire de toute jouissance du bien*, Dalloz actualité, Civ. 3e, 6 juin 2019, FS-P+B+I, n° 18-14.547, 2019

**BOUDOT (M.)**

v° *Mitoyenneté*, Rép. civ. Dalloz, 2008

**BOURDEAU (N.)**

*Les ports de plaisance : enjeux juridiques et touristiques*, Tourisme et Droit 2006, n° 79, p. 20

**BREMOND (V.)**

Art. 2373 - Fasc. unique : *SÛRETÉS IMMOBILIÈRES. – Énumération*, JCI. Civil Code, 2016

Art. 2488 - Fasc. unique : *PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES. – Extinction*, JCI. Civil Code, 2014

**BRENET (Fr.)**

*Servitude conventionnelle - Servitude conventionnelle de droit privé sur le domaine public constituée avant l'entrée en vigueur du Code général de la propriété des personnes publiques - Commentaire par François BRENET*, Droit Administratif n° 6, Juin 2016, comm. 39

**BRENNER (C.) et LECUYER (H.)**

*La réforme de la prescription - Etude rédigée par Claude Brenner et Hervé Lécuyer*, JCP N 2009, n° 12, 1118

**CAMPROUX-DUFFRENE (M.-P.)**

*Entre environnement per se et environnement pour soi : la responsabilité civile pour atteinte à l'environnement - Étude par Marie-Pierre CAMPROUX-DUFFRÈNE*, Environnement n° 12, Décembre 2012, étude 14

**CAPOULADE (P.) et GIVERDON (C.)**

*Le lot défini comme droit d'utiliser une surface déterminée du sol pour construire constitue un immeuble par nature pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière*, D. 1990, p. 216

*Nature juridique des lots transitoires*, RD imm. 1998, p. 677

**CAPOULADE (P.), TOMASIN (D.) et LEBATTEUX (P.)**

*Droit de la copropriété*, AJDI 2014, p. 680



**CASAL (N.)**

« Fasc. 840 : SAISIE-VENTE. – Récoltes sur pieds », JCI. Voies d'exécution, 2018

**CHAMARD-HEIM (C.)**

*Fasc. 61 : DOMAINE PUBLIC. – Indisponibilité. Inaliénabilité. Imprescriptibilité*, JCI. Propriétés publiques, 2012

**CHAMBELLAND (P.), ROUSSEAU (Y.) et HALOCHE (A.)**

*La construction en volumes*, AJPI 1981. 688, spéc. 689, 1e col.

**CHAPUS (R.)**

*Droit administratif général*, t. II, 1986

**CHAPUT (J.-C.)**

*La commission de la copropriété et la construction en volumes*, RD imm. 2008, p. 388

*Volumes : comment échapper au régime de la copropriété*, RD imm. 2013, p. 87

**CHAPUT (J.-C.) et MALINVAUD (Ph.)**

*Dossier 550 - Volumes (construction en -)*, Dalloz action Droit de la construction, 2019 2018

**CHAPUT (J.-C.) et ROCHEGUDE (S.)**

*103e Congrès des notaires de France. La division de l'immeuble -.- Audit des procédures de division conventionnelle : des techniques contrôlées à l'organisation conventionnelle de l'espace - Étude par Jean-Christophe Chaput et Stéphane Rochegude*, JCP N 2007, n° 18, p. 1167

*103e Congrès des notaires de France La division de l'immeuble La division en volumes Une réponse pertinente aux relations entre domaine privé et domaine public ? - Étude rédigée par : Jean-Christophe Chaput et Stéphane Rochegude*, JCP N 2007, n° 37, 1248

*L'appréhension d'une troisième dimension*, LPA, 06 septembre 2007 n° 179, p. 21, 2007

*Peut-on déroger librement au statut de la copropriété ?*, AJDI 2007, p. 459

**CHARLIAC (H.)**

*App. Art. 544 à 577 - Fasc. 20 : COPROPRIÉTÉ. – Statut de la copropriété. – Structure*, JCI. Civil Code, 2019

**COHET (F.)**

v° *Accession*, Rép. civ. Dalloz, 2016

v° *Accession*, Rép. imm. Dalloz, 2016

**COHET-CORDEY (F.)**

*Création d'un droit réel démembré par voie contractuelle : quelle liberté ?*, AJDI 2013.540

**COMMISSION COPROPRIETE/VOLUMES - ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS**

*Fasc. 107-30 : DIVISION EN VOLUMES. – Cahier des charges. – Annexes, JCI. Construction - Urbanisme, 2019*

*Fasc. 107-31 : DIVISION EN VOLUMES. - Statuts de l'association syndicale libre des propriétaires de l'ensemble immobilier. - Annexes, JCI. Construction - Urbanisme, 2019*

*Fasc. 107-32 : DIVISION EN VOLUMES. – État descriptif de division en volumes. – Annexes, JCI. Construction - Urbanisme, 2019*

**COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIETE**

*Recommandation n° 5 du 1er avril 2008, relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division*

**CORNILLE (M.)**

*Domaine / Patrimoine - Danser privé, skier public : suivant les étages ! - Commentaire par Maxime Cornille, JCP A 2014, n° 30-34, 2235*

**CORNILLE (P.)**

*Copropriété - Dispositions relatives à la copropriété de la loi ALUR concernant les constructeurs - Étude par Patrice CORNILLE, Construction - Urbanisme n° 5, Mai 2014, dossier 11*

**COUTANT-LAPALUS (Ch.) et al.**

*Fasc. 60 à 765 : ORDONNANCE N° 2019-1101 DU 30 OCTOBRE 2019 PORTANT RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS. – Actualités (\*), JCI. Copropriété, 2020*

**D'AVOUT (L.)**

*D'AVOUT, L. et MALLET-BRICOUT, B., La liberté de création des droits réels aujourd'hui, D. 2013, p. 53*

*Démembrement de propriété, perpétuité et liberté, D. 2012.1934*

**DAGOT (M.)**

*Donation - DES DONATIONS NON SOLENNELLES - Étude par Michel DAGOT, JCP N 2000, n° 39, p. 1392*

**DE GAUDEMAR (H.) et YOLKA (Ph.)**

*Fasc. 406-11 : DOMAINE PUBLIC ET SERVITUDES, JCI. Administratif, 2012*

**DE LAMBERTYE-AUTRAND (M.-C.)**

*Art. 516 - Fasc. unique : BIENS. – Distinctions, JCI. Civil Code, 2011*

*Art. 517 à 521 - Fasc. unique : BIENS. – Classification tripartite des immeubles. – Immeubles par nature, JCI. Civil Code, 2014*

*Art. 522 à 526 - Fasc. unique : BIENS. – Immeubles par destination. – Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, JCI. Civil Code, 2011*

*Synthèse - Biens, JCI. Civil Code, 2018*

**DE LAMBERTYE-AUTRAND (M.-C.) et DROSS (W.)**

*Synthèse - Biens*, JCI. Civil Code, 2020

**DEBRUCHE (A.-F.)**

*La restauration de l'intégrité du droit positif français à l'épreuve du tour d'échelle : luxe ou nécessité ?*, RTD civ. 2000, p. 507

**DECHELETTE-TOLOT (P.)**

*Copropriété et division en volumes*, Droit et ville 2011/2, n° 72, p. 21 à 30

**DEL REY-BOUCHENTOUF (M.-J.)**

*Les biens naturels*, D. 2004, p. 1615

**DELEBECQUE (Ph.) et PANSIER (F.-J.)**

*Art. 2375 et 2376 - Fasc. unique : PRIVILÈGES. – Privilèges généraux immobiliers*, JCI. Civil Code, 2015

*Art. 2374 - Fasc. unique : PRIVILÈGES. – Privilèges spéciaux immobiliers*, JCI. Civil Code, 2015

**DELESALLE (Th.)**

*Copropriété - La copropriété n'est plus une fatalité (ou comment se soustraire d'un statut préexistant) - Étude rédigée par Thierry Delesalle*, JCP N 2014, n° 28, 1244

**DESSUET (P.)**

*Bâtir un plan d'assurance pour couvrir les risques en matière de photovoltaïque*, RD imm. 2010, p. 472

**DESTAME (C.)**

*Vente d'immeuble à construire - Cession de volume contre remise de locaux à construire à usage commercial ou professionnel, compris dans un immeuble dont les trois quarts au moins de la superficie sont affectés à l'habitation par Claude DESTAME*, JCP N 1994, n° 52, 101277

**DJIGO (A.)**

*Fasc. 510 : COPROPRIÉTÉ. – Domaine public et ouvrage public*, JCI. Copropriété, 2013

**DJOURI (J.)**

*Servitudes*, Rép. civ. Dalloz, 2016

v° *Possession*, Rép. civ. Dalloz, 2017

v° *Servitudes*, Rép. civ. Dalloz

**DORANGE (A.)**

*La gestion procédurale du squat : la protection du domicile contre l'occupation sans droit ni titre*, RSC 2011. 371

**DREVEAU (C.)**

*Copropriété et division en volumes*, Dalloz actualité, 2010

**DROSS (W.)**

*Art. 2255 à 2257 - Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Possession*, JCI. Civil Code, 2018

*Art. 2255 à 2257 - Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Possession*, JCI. Civil Code, 2013

*Art. 2258 à 2271 - Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Définitions et conditions*, JCI. Civil Code, 2018

*Art. 2258 à 2271 - Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Définitions et conditions*, JCI. Civil Code, 2013

*Art. 543 - Fasc. unique : BIENS. – Droits dont les biens peuvent être l'objet*, JCI. Civil Code, 2010

*Art. 546 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d'accession*, JCI. Notarial Répertoire, 2012

*Art. 546 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d'accession*, JCI. Notarial Répertoire, 2018

*Art. 547 à 550 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose*, JCI. Civil Code, 2018

*Art. 547 à 550 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose*, JCI. Civil Code, 2012

*Art. 551 à 553 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Acquisition de la propriété par union ou incorporation. – Propriété du dessus et du dessous du sol*, JCI. Civil Code, 2017

*Art. 554 et 555 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. - Droit d'accession sur ce qui s'unit ou s'incorpore aux choses immobilières. - Constructions, plantations et ouvrages*, JCI. Civil Code, 2017

*Art. 556 à 564 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Accession naturelle au profit d'un immeuble*, JCI. Civil Code, 2012

*Art. 556 à 564 - Fasc. unique : PROPRIÉTÉ. – Accession naturelle au profit d'un immeuble*, JCI. Civil Code, 2018

*Droit réel de jouissance spéciale ou servitude : est-il toujours utile de choisir ?*, RTD civ. 2019, p. 622

*L'article 552 n'est-il qu'une présomption de propriété ?*, RTD civ. 2015, p. 902

*L'affaire Maison de poésie devant les juges de renvoi*, RTD civ. 2014, p. 920

*L'ordre public permet-il que soit créé un droit réel perpétuel ?*, RTD civ. 2013.141

*Preuve de la superficie et accession au cube*, RTD civ. 2017, p. 699

*Que l'article 544 du Code civil nous dit-il de la propriété ?*, RTD civ. 2015, p. 27

*Synthèse - Possession et prescription acquisitive*, JCI. Civil Code, 2017

*Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2017

*Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2019

*Synthèse - Possession et prescription acquisitive*, JCI. Civil Code, 2019

*V° Prescription - Fasc. 40 : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Possession*, JCI. Notarial Répertoire, 2013

*V° Prescription - Fasc. 50 : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Définitions et conditions*, JCI. Notarial Répertoire, 2013

*V° Prescription - Fasc. 70 : PRESCRIPTION ET POSSESSION. – Prescription des choses mobilières*, JCI. Notarial Répertoire, 2013

*Synthèse - Accession*, JCI. Civil Code, 2019

*Une approche structurale de la propriété*, RTD civ. 2012, p. 419

**DROUILLER (C.)**

*Perpétuité et droits réels de jouissance spéciale au regard de l'ordre public*, AJ contrat 2019, p. 170

**DUFAU (J.)**

*Collectivité territoriale - FAIRE COHABITER DOMAINE PUBLIC ET PROPRIÉTÉ PRIVÉE - Étude par Jean DUFAU*, JCP N 1999, n° 22, p. 913

**DUROY (S.)**

*Fasc. 46 : DOMAINE PRIVÉ. – Biens immobiliers et mobiliers*, JCI. Propriétés publiques, 2013

*v° Fasc. 46 : DOMAINE PRIVÉ. – Biens immobiliers et mobiliers*, JCI. Rural, 2013

**DUTRIEUX (D.)**

*Fasc. 13-25 : PRÉEMPTION. – Droit de préemption urbain et ZAD. – Règles communes. – Champ matériel d'application*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016

*Une nouvelle définition de la division primaire ?*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 43-44, act. 925, 2012

*V° Domaines - Fasc. 20 : DOMAINES. – Domaine public des personnes publiques. – Définition. Consistance. Constitution. Protection*, JCI. Enregistrement Traité, 2011

**DUVAL (J.)**

*Fasc. 151 : Aspects juridiques du développement de projets d'installation photovoltaïques*, JCI. Construction - Urbanisme, 2010

*Fasc. 151 : Aspects juridiques du développement de projets d'installation photovoltaïques*, JCI Construction-Urbanisme, Cote 01, 2010 2011

*Fasc. 1760 : POSSESSION – PRESCRIPTION. – Dispositions juridiques*, JCI. Roulois, 2016

*Fasc. 1130 : LES BIENS. – Classification*, JCI. Roulois, 2019

*Fasc. 1156 : BIENS. – Régimes divers*, JCI. Roulois, 2020

*Fasc. 1156 : BIENS. – Régimes divers*, JCI. Roulois, 2012

**FICHES D'ORIENTATION**

*V° Lotissement*, Dalloz, 2019

**FOURNIER (A.)**

*Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations - Étude rédigée par : Alain Fournier*, JCP N 2006, n° 42, p. 1330

*Division en volumes et copropriété : un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes - Étude par Alain Fournier*, JCP N 1999, n° 9, p. 422

*Publicité foncière - DIVISION EN VOLUMES : SOLUTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT DES ÉTATS DESCRIPTIFS DE DIVISION - Étude par Alain FOURNIER, JCP N 2002, n° 40, 1538*

*Publicité foncière - DIVISION EN VOLUMES ET COPROPRIÉTÉ : Un lot de copropriété ne peut pas être divisé en volumes - Étude par Alain FOURNIER, JCP N 1999, n° 9, p. 422*

*v° Publicité foncière, Rép. civ. Dalloz, 2007*

**FOURNIER (A.) et RENAULT-FOURNIER (A.)**

*Les principes fondamentaux de la division en volumes dans la nouvelle recommandation n° 5 de la commission relative à la copropriété - Étude rédigée par : Alain Fournier et Ariane Renault-Fournier, JCP N 2008, n° 41, p. 1304*

**FRANÇOIS (J.)**

*Qu'est-ce qu'un droit réel de jouissance spéciale ?, D. 2019. 1660*

**FREMONT (P.)**

*V° Ventes d'immeubles - Fasc. 15 : VENTES D'IMMEUBLES. – Publicité foncière. – Conditions, JCI. Enregistrement Traité, 2002*

**FREMONT (P.), MONToux (D.) et PIEDELIEVRE (S.)**

*V° Publicité foncière - Fasc. 40 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Formation de la documentation foncière. – Formalité unique. Fichier immobilier, JCI. Civil Annexes*

**GABORIEAU (D.)**

*Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE, JCI. Construction - Urbanisme, 2002*

**GAONAC'H (A.)**

*Eaux : propriété et usage, JCI. Civil Annexes, 2016*

*Eaux : propriété et usage, Rép. imm. Dalloz, 2016*

**GAUDEMET (Y.)**

*Ouvrage immobilier complexe et domanialité publique, RD imm. 1999, p. 507*

**GAUDRAT (P.)**

*Œuvres protégées. – Notion d'œuvre (CPI, art. L. 111-1, L. 112-1 et L. 112-2), JCI. Civil Annexes, 2008*

*V° Propriété littéraire et artistique - Fasc. 1134 : OBJET DU DROIT D'AUTEUR. –*

**GAZZANIGA (J.-L.)**

LARROUY-CASTERA, X. et OURLIAC, J.-P.

*V° Eaux - Fasc. 20 : EAUX. – Régime juridique. – Propriété et usages, JCI. Rural, 2016*

**GAZZANIGA (J.-L.), OURLIAC (J.-P.) et LARROUY-CASTERA (X.)**

*V° Eaux - Fasc. 30 : EAUX. – Régime juridique. – Cours d'eau et droits de riveraineté, JCI. Rural, 2016*

**GIL (G.)**

*App. Art. 544 à 577 - Fasc. 40-3 : COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. – Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté*, JCI. Civil Code, 2018

*Art. 646 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Bornage*, JCI. Civil Code, 2015

**GIVERDON (C.)**

*Gestion des ouvrages immobiliers complexes et adaptation du statut de la copropriété*, RD imm. 1999, p. 558

**GREGORCZYK (C.)**

*Le concept du bien juridique : l'impossible définition*, t. XXIV, Archives Phil. Dr., 1979

**GRIMONPREZ (B.)**

*Prescription acquisitive*, Rép. imm. Dalloz, 2018

*v° Prescription acquisitive*, Rép. civ. Dalloz, 2010

*v° Prescription acquisitive*, Rép. civ. Dalloz, 2018

*v° Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013

*v° Superficie*, Rép. civ. Dalloz, 2013

**GUEDE (X.) et al.**

*Servitudes ou empiètements : une question de sécurité juridique !*, AJDI 2015, p. 188

**GUIGUET-SCHIELE (Q.)**

*Repenser l'échange*, RTD civ. 2013, p. 539

**HERAIL (J.)**

*v° Legs*, Rép. civ. Dalloz, 2008

**HUBRECHT (H.-G.) et MELLERAY (F.)**

*Le Code général de la propriété des personnes publiques - Étude par Hubert-Gérald HUBRECHT et Fabrice MELLERAY*, Droit Administratif n° 8-9, Août 2006, étude 15

**HUDAULT (J.)**

*XXVe congrès de l'Association française de droit rural - Introduction - Étude par Joseph Hudault*, Droit rural n° 369, Janvier 2009, dossier 2

**HUGOT (J.)**

*Fasc. 13-25 : PRÉEMPTION. – Droit de préemption urbain et ZAD. – Règles communes. – Champs matériel d'application*, JCI. Construction - Urbanisme, 2007

**JAFFUEL (D.-C.)**

*App. Art. 544 à 577 - Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. - Historique et généralités*, JCI. Civil Code, 2016

**KAIGL (Ph.)**

*Art. 714 - Fasc. unique : MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ. – Choses communes*, JCI. Civil Code, 2017

**KALIEU**

« Fongibilité des immeubles », *L'apport de la théorie civiliste au droit de propriété des constructions sur un fonds public*, RFDA 2017, p. 341

**KEBIR (M.)**

*Démembrement de la propriété : droit réel de jouissance spéciale*, Dalloz actualité 21 novembre 2012 : Civ. 3e, 31 octobre 2012, FS-P+B+R, n° 11-16.304

**LAFOND (J.)**

*Fasc. 107-10 : VENTE D'UN LOT. – Information de l'acquéreur sur l'état de l'immeuble*, JCI. Copropriété, 2017

*V° Copropriété - Fasc. 2 : COPROPRIÉTÉ. – Bâtiment unique. – Mise en copropriété. – Vérifications préalables*, JCI. Notarial Formulaire, 2017

*V° Copropriété - Fasc. 254 : COPROPRIÉTÉ. – Relations du notaire avec les organes de la copropriété. – Copropriétés en difficulté*, JCI. Notarial Formulaire, 2015

*V° Vente d'immeuble - Fasc. 400 : VENTE D'IMMEUBLE. – Désignation de l'immeuble*, JCI. Notarial Formulaire, 2011

*V° Copropriété - Fasc. 30 : COPROPRIÉTÉ. – Règlement de copropriété. – Établissement*, JCI. Notarial Formulaire, 2017

*Volumes et copropriété - Étude rédigée par Jacques Lafond*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 37, 14 Septembre 2007, 1246

**LAMARCHE (Th.)**

*L'accession différée : une nouvelle approche des grandes classifications*, RTD civ. 2006, p. 1

**LAMOUREUX (M.)**

*Le bien énergie*, RTD com. 2009, p. 239

**LAMY-WILLING (S.)**

*Urbanisme - Le permis de construire : délimitation du terrain d'assiette et critères de divisibilité - Étude par Sébastien LAMY-WILLING*, Construction - Urbanisme n° 10, Octobre 2018, étude 10, 2018

**LAPORTE-LECONTE (S.)**

*Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016

*Fasc. 261-45 : LE BORNAGE*, JCI. Construction - Urbanisme, 2013

**LAPP (Ch.)**

*La réalisation de l'ouvrage complexe. Maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'œuvre*, RD imm. 1999, p. 533



**LAUDE (A.)**

*La fongibilité : diversité des critères et unité des effets*, RTD com. 1995, p. 307

**LAURENT-BONNE (N.)**

*Le droit réel de jouissance spéciale dans un contexte familial*, AJ fam. 2019. 144

**LE MARCHAND (C.)**

*Les partenariats en matière d'urbanisme - Focus par Claudine Le Marchand*, Construction - Urbanisme n° 12, Décembre 2004, alerte 29

**LE RUDULIER (N.)**

*Division en volumes et copropriété : quels choix ?*, AJDI 2011, p. 271

*Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Construction - Urbanisme, 2016

*Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Notarial Formulaire, 2016

*Fasc. 107-20 : DIVISION EN VOLUMES. - Construction et gestion*, JCI. Construction - Urbanisme, 2013

*Fasc. 520 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes*, JCI. Copropriété, 2016

*Fasc. 521 : DIVISION EN VOLUMES. - Construction et gestion*, JCI. Copropriété, 2013

*Preuve de la propriété du dessus*, AJDI 2014, p. 229

*Preuve de la propriété du sous-sol : seuls le titre ou l'usucapion sont recevables*, AJDI 2012, p. 140

*Urbanisme - Le lotissement du ciel - . - Division en volumes et règles de scission de la propriété foncière - Étude Étude rédigée par Nicolas Le Rudulier*, JCP N 2011, n° 14-15, p. 1120

*V° Division en volumes - Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. - Construction et gestion*, JCI. Notarial Formulaire, 2014

**LEBATTEUX (A.)**

*Copropriété - Les dispositions de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 relatives aux modifications de la structure de la copropriété (syndicat secondaire, surélévation, scission) et aux copropriétés en difficulté - Étude par Agnès LEBATTEUX*, Loyers et Copropriété n° 2, Février 2020, dossier 9

*Statut de la copropriété - Division en volume : absence d'organisation des aménagements communs et application du statut de la copropriété - Commentaire par Agnès LEBATTEUX*, Loyers et Copropriété n° 4, Avril 2017, comm. 93

**LEBATTEUX (P.)**

*Copropriété - Comment redéfinir la notion d'ensemble immobilier et l'application du statut ? - Étude par Patrice LEBATTEUX*, Loyers et Copropriété n° 10, Octobre 2015, dossier 2

**LEBATTEUX-SIMON (A.)**

*Alternatives - Les alternatives à la copropriété - Étude par Agnès LEBATTEUX-SIMON*, Loyers et Copropriété n° 1, janvier 2015, étude 1

*Copropriété - Vademecum de la scission en volumes - Étude par Agnès LEBATTEUX-SIMON*, Loyers et Copropriété n° 10, Octobre 2015, dossier 5

**LIBCHABER (R.)**

v° *Biens*, Rép. civ. Dalloz, 2016

**LIET-VEAUX (G.)**

*Fasc. 455-10 : Lotissements. - Réalisation*, JCI. Administratif, 2007.

**LOISEAU (G.)**

*Art. 527 à 532 - Fasc. 10 : BIENS. – Biens meubles par nature ou meubles corporels*, JCI. Civil Code, 2011

**MAGISTRATS (S.) de J. et de**

*Répertoire général du Journal du Palais, contenant, la jurisprudence de 1791 à 1850, l'histoire du droit, la législation et la doctrine des auteurs*, Plon, 1854

**MALINVAUD (Ph.)**

*Les ouvrages immobiliers complexes*, RD imm. 1999, p. 487  
*Photovoltaïque et responsabilité*, RD imm. 2010, p. 360

**MARIE (S.)**

*Fasc. 550 : LOTISSEMENT. – Définition. Champ d'application*, JCI Administratif, 2019

**MARTIN (D.R.)**

*La propriété, de haut en bas*, D. 2007, p. 1977

**MATHIEU (M.)**

*V° Propriété - Fasc. 40 : PROPRIÉTÉ. – Prescription acquisitive*, JCI. Notarial Formulaire, 2015

**MIGNOT (M.)**

*Art. 1582 - Fasc. unique : VENTE. – Nature et forme. – Définition. Caractères. Formes*, JCI. Civil Code, 2017

*Art. 2272 à 2275 - Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE IMMOBILIÈRE*, JCI. Civil Code, 2016

*Synthèse - Existence et formation du contrat de vente*, JCI. Civil Code, 2018

*V° Prescription - Fasc. 60 : PRESCRIPTION ACQUISITIVE IMMOBILIÈRE*, JCI. Notarial Répertoire, 2016

**MISCHLER (R.)**

*Fasc. 415 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Particularités du régime foncier des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. – Droits inscrits. Inscription définitive ou provisoire*, JCI. Alsace-Moselle, 2012

**MOLLION (G.)**

*Contrat administratif - La théorie de l'accessoire dans les contrats publics - Étude par Grégory Mollion, Contrats et Marchés publics n° 8-9, Août 2009, étude 10*

**MONTOUX (D.)**

*V° Testament - Fasc. 200 : TESTAMENT. – Inefficacité des legs pour causes antérieures au décès du testateur, JCI. Notarial Formulaire, 2013*

**MONTOUX (D.) et ZALEWSKI-SICARD (V.)**

*V° Propriété - Fasc. 10 : PROPRIÉTÉ. – Distinction des meubles et des immeubles, JCI Notarial Formulaire, 2015*

**MORAND-DEVILLER (J.)**

*Fasc. 35 : PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN. – Monuments historiques. – Mesures de protection, JCI. Construction - Urbanisme, 2017*

**MORELON (Fr.)**

*Création de l'ouvrage immobilier : aspects techniques et pratiques de la division des volumes, RD imm. 1999, p. 502*

**MORTIER (R.) et SAINT-AMAND (P.J.)**

*Cession de droits sociaux - La numérotation des actions - Étude par Renaud MORTIER et Pascal Julien SAINT-AMAND, Droit des sociétés n° 12, Décembre 2015, étude 21*

**OOSTERLYNCK (É.)**

*Art. 544 - Fasc. 10 : PROPRIÉTÉ. – Éléments. Caractères. Limitations, JCI. Civil Code, 2012*

**PAINCHAUX (M.)**

*Art. 640 à 643 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Eaux de ruissellement. Eaux de source. Eaux des étangs, JCI. Civil Code, 2016*

**PERINET-MARQUET (H.)**

*Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé, RD imm. 2009, p. 16  
Droit des biens - Chronique rédigée par Hugues Périnet-Marquet, JCP G 2007, n° 42, doct. 197*

*Évolution de la distinction des meubles et des immeubles depuis le Code civil, Études Béguin, Litec, 2005*

*Les ouvrages immobiliers complexes, RD imm. 1999, P. 565*

*Les techniques de montages d'un projet photovoltaïque, RD imm. 2010, p. 352*

**PICOD (Y.)**

*v° Obligations, Rép. civ. Dalloz, 2017*

**PIEDELIEVRE (S.)**

*Immobilier - Droit de l'immeuble - Chronique Chronique rédigée par : Stéphane Piedelièvre, JCP N 2013, n° 4, 1007*

*V° Publicité foncière - Fasc. 10 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Présentation générale, JCI. Civil Annexes, 2016*

*V° Publicité foncière - Fasc. 20 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Champ d'application, JCI. Civil Annexes, 2016*

*V° Publicité foncière - Fasc. 30 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Effets, JCI. Civil Annexes, 2016*

*V° Publicité foncière - Fasc. 50 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Formation de la documentation foncière. – Forme et énonciation des actes, JCI. Civil Annexes, 2017*

*V° Publicité foncière - Fasc. 50 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Formation de la documentation foncière. – Forme et énonciation des actes, JurisClasseur Civil Annexes, 2017*

*V° Publicité foncière - Fasc. 60 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Formation de la documentation foncière. – Contrôle des pièces déposées. Cause de refus ou de rejet, JCI. Civil Annexes, 2017*

*V° Publicité foncière - Fasc. 70 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Formation de la documentation foncière. – Procédure de refus ou de rejet. Régularisation, JCI. Civil Annexes, 2017*

*V° Publicité foncière - Fasc. 80 : PUBLICITÉ FONCIÈRE. – Utilisation de la documentation foncière. – Demande de renseignements, JCI. Civil Annexes, 2017*

#### **PROUTIERES-MAULION (G.)**

*L'évolution de la nature juridique du poisson de mer, D. 2000, p. 647*

#### **PUBLICITE FONCIERE**

*Publicité foncière - Copropriété. Copropriété en volumes et copropriété classique. Numérotation des lots et mesures pratiques, JCP N 1989, n° 49, 1175*

*Publicité foncière - Désignation des immeubles. Copropriété en volumes. Subdivision de lots-volumes issus de copropriétés différentes en copropriété classique. Assiette de cette copropriété et numérotation des lots, JCP N 1989, n° 48, p. 1164*

#### **RAMBAUD**

*Le lotissement de l'espace, Inf. rap. copr. 1984.77*

#### **RAUNET (M.), LEONETTI (R.) et DECOMPOIX (R.)**

*V° Vente d'immeuble - Fasc. 370 : VENTE ET AUTRES CESSIONS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, JCI. Notarial Formulaire, 2017*

#### **RAVANAS (E.)**

*Environnement – Quelques réflexions autour de problématiques immobilières rencontrées dans les projets éoliens et photovoltaïques, JCP N 2009, n° 40, 1275*

#### **REYGROBELLET (A.)**

*Chapitre 23 - Activités ne donnant traditionnellement pas naissance à un fonds de commerce, Dalloz action Fonds de commerce | Dalloz, 2012*

#### **RICHARD (D.)**

*Construction - Les nouvelles servitudes du Code des transports ou la distinction entre sujétion et propriété revisitée par le concept de volume immobilier - Étude par David RICHARD, Construction - Urbanisme n° 1, Janvier 2017, étude 1*  
*Le BIM à l'épreuve du droit des biens, RD imm. 2018, p. 484*

**ROULLEAU (G.)**

*Des plus petites copropriétés aux très grands ensembles, les géomètres-experts formulent des propositions concrètes - Libres propos par Gérard Roulleau, JCP N 2012, n° 29, 2012, act. 730*

**ROUVIERE (F.)**

*App. Art. 637 à 639 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Obligations réelles, JCI. Civil Code, 2013*

*Art. 644 et 645 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Droits des riverains des eaux non domaniales (eaux courantes, règlements d'eau, eaux d'irrigation), JCI. Civil Code, 2014*

*Art. 686 à 689 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Servitudes du fait de l'homme. – Qualification et domaine, JCI. Civil Code, 2019*

*Le caractère subsidiaire du cautionnement, RTD com. 2011, p. 689*

**SAINT ALARY (R.) et SAINT ALARY HOUIN (C.)**

*v° Superficie n° 9. - Droit de la Construction, 3e éd.*

**SALUDEN (M.)**

*App. Art. 544 à 577 - Fasc. 40-2 : COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. – Syndicat. Syndicats particuliers. Scission de copropriété. Union de syndicats, JCI. Civil Code, 2018*

*App. Art. 544 à 577 - Fasc. 51 : COPROPRIÉTÉ. – Travaux et transformations. – Transformations, JCI. Civil Code, 2015*

**SANDER (E.)**

*Fasc. 310 : DROIT DES OBLIGATIONS. – Formalisme des actes relatifs à la propriété immobilière et aux servitudes. – Acte sous seing privé, JCI. Alsace-Moselle, 2018*

**SANTONI (L.) et BENOIT-CATTIN (Ph.)**

*Fasc. 32-4 : LOTISSEMENTS. – Définition juridique. – Champ d'application, JCI. Construction - Urbanisme, 2012*

*V° Lotissements - Fasc. 20 : LOTISSEMENTS. – Définition juridique. – Champ d'application, JCI. Civil Annexes, 2012*

**SARDOT (Ch.) et TEITGEN (A.)**

*Immobilier - La multifonctionnalité dans l'immeuble : une mixité des fonctions ab initio - Étude rédigée par Christophe Sardot et Antoine Teitgen, JCP N 2018, n° 18-19, 1179*

**SAUVAGE (F.)**

*Usufruit - LES NOUVELLES FRONTIÈRES DU QUASI-USUFRUIT - Étude par François SAUVAGE, JCP N 2000, n° 16, p. 691*

**SAVATIER (R.)**

*La propriété de l'espace, D. 1965, Chron. XXXV, p. 213*

*La propriété des volumes dans l'espace et la technique des grands ensembles immobiliers, D. 1976, chron. XVIII, p. 103*

*Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui, t. II, n°s 41 et s., Paris, Dalloz, 1959*

*Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels, R.T.D. civ., 1958*

**SIMLER (Ph.)**

*Art. 2323 à 2326 - Fasc. unique : SÛRETÉS RÉELLES. – Classification, JCI. Civil Code, 2015*

*Création de l'ouvrage immobilier complexe et droit de propriété, RD imm. 1999, p. 489*

**SERIAUX (A.)**

*v° Propriété, Rép. civ. Dalloz, 2016*

**SIZAIRE (D.)**

*Dispositions communes à la vente à terme et à la vente en l'état futur d'achèvement. – Forme et modalités de l'acte de vente, JCI. Notarial Formulaire, 2018*

*Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE, JCP G 1988, n° 50, doct. 3367*

*DIVISION ET VOLUMES - Étude par Daniel Sizaire, JCP N 1998, n° 11, p. 388*

*Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis par Daniel SIZAIRE, JCP N 1988, n° 42, 101102*

*Fasc. 20 : DIVISION EN VOLUMES. – Application et mise en œuvre, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1998*

*Fasc. 83-30 : VENTES D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE. – Secteur protégé. –*

*Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l'association foncière urbaine, RD imm. 1999, p. 551*

*v° Division en volumes - Fasc. 10 : DIVISION EN VOLUMES. - Nature et principes, JCI. Géomètre expert - Foncier, 1997.*

*Volumes - CA Rennes, 1e ch. A, 22 juin 2004, SCI de Bellamy c/ Synd. copro. 85 rue Paul Bellamy à Nantes - Commentaires, Construction - Urbanisme n° 11, Novembre 2004, comm. 210*

**SIZAIRE (D.) et DESTAME (C.)**

*Division en volumes : reconstruction et réparations par Daniel SIZAIRE et Claude DESTAME, JCP N 1993, n° 16, 100568*

**SIZAIRE (D.) et FOURNIER (A.)**

*L'organisation des ensembles immobiliers complexes. Observations complémentaires sur la portée de l'arrêt de la Cour de cassation du 17 février 1999, JCP N 2000, n° 37, p. 1311*

**SOAZIC (M.)**

*Fasc. 550 : LOTISSEMENT. - Définition. Champ d'application, JCI. Administratif, 2019*

**SOLER-COUTEAUX (P.)**

*Domaine privé - Incompatibilité de la domanialité publique avec le régime de l'association foncière libre - Commentaire par Pierre SOLER-COUTEAUX, Contrats et Marchés publics n° 4, Avril 2020, comm. 127*

*La constitution de volumes n'entraîne pas division de la parcelle d'assiette, RD imm. 2008, p. 116*

*Sur la notion d'emprise au sol, RD imm. 2008, p. 293*

**SORBARA (G.)**

« Dalloz.fr | RFDA »

**STEMMER (B.) et PERINET-MARQUET (H.)**

*Fasc. 640 : BAIL D'HABITATION. – Règles particulières à certains baux. – Bail à construction, JCI. Bail à loyer, 2010*

**TARDIEU-GUIDUES (E.)**

*Biodiversité - Réflexions sur la loi française relative à la biodiversité - Étude par Élisabeth TARDIEU-GUIGUES, Propriété industrielle n° 2, Février 2016, étude 3*

**TARLET (F.)**

*Domaine / Patrimoine - L'externalisation des propriétés publiques mobilières - Étude Intervention prononcée par : Fanny Tarlet, JCP A 2012, n° 17, 2138*

**TESTU (F.-X.)**

*L'autonomie de la volonté source de droits réels principaux, JCP N 2013, 1262*

**TOMASIN (D.)**

*Chapitre 324 - Division du syndicat - Administration - Propriété, Dalloz action La copropriété, 2019 2018*

*La division en volumes suppose le choix d'une « organisation différente » de la copropriété, AJDI 2013, p. 444, 2013*

*Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges, D. 1992, p. 277*

**VAILLANT (Th.) et MUZARD (A.)**

*Copropriété - Les critères de choix entre ASL et AFUL en volumétrie - Étude rédigée par Thierry Vaillant et Anne Muzard, JCP N 2016, n° 21, 1172, 2016*

**VALEYRE (B.)**

*La structure juridique du centre commercial, RD imm. 1994, p. 577*

**VIDELIN (J.-Ch.)**

*Synthèse - Gestion des propriétés publiques*, JCI. Propriétés publiques, 2019

**VIGNEAU (D.)**

*Synthèse - Règles particulières sur les legs*, JCI. Civil Code, 2018

**VIGNERON (G.)**

*Fasc. 90-20 : STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ. – Champ d'application du statut*, JCI. Construction - Urbanisme, 2019

**VIGNON-BARRAULT (A.)**

*Antennes-relais, panneaux photovoltaïques, publicités lumineuses...*, AJDI 2015, p. 265

**WALET (P.)**

*v° Construction en volumes*, Rép. civ. Dalloz, 1994

**WEBER (J.-F.)**

*L'expropriation du tréfonds ou l'estimation par volumes*, AJDI 1997, p. 189

**YOLKA (Ph.)**

*Fasc. 55 : SERVITUDES SUR LES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES*, JCI. Propriétés publiques, 2017

**ZALEWSKI-SICARD (V.)**

*Modes de gestion d'une opération immobilière - Construction, rénovation et copropriété : l'impact de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 - Focus par Vivien ZALEWSKI-SICARD*, Construction - Urbanisme n° 12, Décembre 2019, alerte 94

**ZATTARA-GROS (A.-F.)**

*v° Conv. EDH, protocole 1, art. 1 : droit de propriété*, Répertoire de droit européen, 2014

**ZENATI (F.)**

*Un lot transitoire de copropriété peut faire l'objet d'une saisie immobilière*, RTD civ. 1990, p. 304

**ZENATI-CASTAING (F.)**

*La proposition de refonte du livre II du Code civil*, RTD civ. 2009, p. 211

#### IV/ NOTES, OBSERVATIONS, RAPPORTS ET CONCLUSIONS DE JURISPRUDENCE

CA Paris, Chambre 16, 29 janvier 1982

CA Montpellier, ch. 1, 12 juill. 1984 : JurisData n° 1984-601211



- CA Orléans, ch. civ. 1<sup>re</sup> sect. 24 février 1993 : *JurisData n° 1993-040110*
- CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. B, 23 juillet 1997, *Stalteri* : *Bull. Aix 1997/2, p. 287, obs. Chabert*
- CA Nîmes 16 mars 2005, n° 14/00009
- CA Versailles, 3 décembre 2007, n° 06/03040
- CA Chambéry, 2<sup>e</sup> chambre civile, 30 septembre 2008, n° 08/01700
- CA Rennes, 18 juin 2009, n° 07/07194
- CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> chambre A, 13 mai 2011, n° 10/05950
- CA d'Aix-en-Provence, 24 juin 2011, n° 09/18348
- CA Montpellier, Ch. 01 A1, 2 novembre 2011, n° 10/01909
- CA Versailles, ch. 01 sect. 01, 17 novembre 2011, n° 10/02036
- CA Angers, 3 avril 2012, n° 11/00137
- CA Paris, 13 septembre 2012, n° 11/17462
- CA Versailles, 25 octobre 2012, n° 11/01765
- CA Versailles, 11 juillet 2013, n° 13/00939
- CA Angers, 13 février 2014, n° 14/00696
- CA Paris, 27 février 2014, n° 12/21205
- CA Nîmes, 16 mars 2015, n° 14/00009
- CA Angers, Chambre commerciale, section A, 24 mars 2015, n° 14/00696
- CA Poitiers, 13 novembre 2015, n° 14/02132
- CA Paris, Pôle 1, chambre 3, 3 mars 2016, n° 15/00179
- CA Orléans, Chambre civile, 3 octobre 2016, n° 15/00251
- CA Paris, 4 novembre 2016, n° 15/05517
- CA Paris, Pôle 4, chambre 2, 7 décembre 2016, n° 14/08274
- CA Riom, 13 décembre 2016, n° 14/01221

- CA Versailles, 25 septembre 2017, n° 15/03128
- CA Nouméa, chambre civile, 12 octobre 2017, n° 16/00221
- CA Paris, Pôle 4, Chambre 1, 17 novembre 2017, n° 15/15808
- CA Nouméa, 14 décembre 2017, n° 16/00107
- CA Paris, 11 janvier 2018, n° 16/05706
- CA Nouméa, 1<sup>er</sup> mars 2018, n° 16/00086
- CA Poitiers, 21 juin 2018, n° 18-000045
- CA Paris, Pôle 4, chambre 2, 12 septembre 2018, n° 15/16712
- CA Poitiers, 1<sup>re</sup> chambre civile, 24 septembre 2019, n° 17/02663
- CAA Paris, 11 juin 1997 : *RFDA 1998. 6, concl. Paitre, note Pacteau*
- CAA Nancy, 1<sup>ère</sup> chambre - formation à 3, 24 juin 2004, n° 00NC00512, *M. et Mme Y*
- CAA Nancy, 24 juin 2004 : *Constr.-Urb. 2004, comm. 217, obs. Ph. Benoit-Cattin ; DAUH 2005, n° 9, p. 524, n° 643 ; BJDU 2005, n° 1, p. 60, chron. E. Carpentier*
- CAA Paris, 4 avril 2006, *Mme Mercier* n° 04PA02037 : *AJDA 2006. 1294*
- CAA Nancy, 8 novembre 2007, *Mme Monique Y.*, n° 06NC00811
- CAA Versailles, 15 octobre 2009, *EDF c/ EPAD*, n° 07VE00626 : *Rev. CMP 2010, n° 39, obs. Llorens ; JCP Adm. 2010, n° 10, p. 10, chron. Chamard-Heim*
- CAA Bordeaux, 28 décembre 2009, *Assoc. Du comité des fêtes de Lavignolle de Salles*, n° 09BX01310 : *JCP Adm. 2010 ; 2147, note Yolka ; AJDA 2010. 750*
- CAA Bordeaux, 20 décembre 2012, *Régie municipale Espaces Cauterets*, n° 11BX03303 : *AJDA 2013. 830*
- CAA Marseille, 29 janvier 2016, *M. B.*, n° 14MA01011
- CAA Marseille, 29 mai 2017, *B. c/Cne de Fontvieille*, n° 16MA04745 : *Rev. CMP 2017. Comm. 216, note Eckert ; ibid. 2018. Chron. 7 obs. Soler-Couteaux, Zimmer et Waltuch*
- CAA Bordeaux, 13 juillet 2017, *Cne de Verdun-sur-Garonne*, n° 15BX01570
- CAA Paris, 26 septembre 2017, n° 16PA01540

CAA Versailles, 25 janvier 2018, *Synd. Copropriétaires de la résidence Le clos de Montreuil*, n° 16VE02639

CAA Lyon, 3<sup>e</sup> chambre, 12 mars 2020, n° 18LY03521

CE 28 juin 1901, *Roland Gonzalès : Lebon 596*

CE 8 décembre 1922, *Bidaut : Lebon 921*

CE 28 juin 1935, *Marécar : Lebon 734 ; DH. 1936. 3. 20, concl. Latournerie, note Waline ; GGGAB, 3<sup>e</sup> éd. Comm. 41, obs. Chamard-Heim*

CE 30 mai 1951, *Sempé : Lebon 297*

CE 30 octobre 1953, *SNCF : Lebon 463*

CE 20 avril 1956, *Dpt des Hautes-Alpes*

CE 21 décembre 1956, *SNCF : Lebon 492 ; AJDA 1957. 55, concl. Heumann*

CE 9 mai 1958, *Delort : AJDA 1958. 331, concl. Long*

CE 20 juin 1958, *Dame Prache : Lebon 366*

CE 1<sup>er</sup> juillet 1960, *Éts Soulat : Lebon 442*

CE 12 octobre 1973, *Kreitmann : Lebon 563 ; RD publ. 1974. 1150, concl. Gentot ; AJDA 1973. 586, chron. Franc et Boyon ; D. 1975. 164, note Distel ; CJEG 1974. 21, note Pleven*

CE 22 avril 1977, *Michaud : AJDA 1977. 441, concl. Franc, note de Laubadère ; Rev. Adm. 1977. 376, obs. Darcy*

CE 14 octobre 1977, *Defforge : RD publ. 1978. 1160*. Cependant CAA Nancy, 8 novembre 2007, *Mme Monique Y.*, n° 06NC00811

CE 3 février 1982, *Gaudet : Lebon 47*

CE 21 mars 1984, *Mansuy : Lebon 616 ; RD publ. 1984. 1059, note Gaudemet.*

CE 1<sup>er</sup> avril 1992, *SCI du Marais : Lebon 143*

CE 24 février 1999, *Sté Transurba : D. 9999. IR 110 ; JCP 2000. II. 10232, note Deumier ; JCP 1999. I. 175, n° 1, obs. Périnet-Marquet* (rejet de la requête en annulation de CAA Paris, 11 juin 1997 : *RFDA 1998. 6, concl. Paitre, note Pacteau*, annulant TA Versailles, 4 juillet 1996 : *D.1997. 33, concl. Demouveaux*)

CE 25 mai 2005, *Sté des cinémas Huez-Chamrousse*, n° 2746683 : *Mon. TP 19 août 2005, p. 206 ; AJDA 2005. 1804 ; Rev. CMP 2005, n<sup>os</sup> 7-8, p. 33, note Eckert*

CE 11 décembre 2008, *Perreau-Polier*, n° 309260 : *AJDA* 2009. 828, *comm. Févrot ; RJEP juin 2009*, n° 27, p. 20, *note Chamard-Heim ; RLCT avril 2009*. 42, *obs. Mondou*

Civ. 6 juillet 1897 : *DP* 1897. I. 536

Civ. 10 février 1931 : *DP* 1931. I. 96

Civ. 11 janvier 1950 : *D.* 1950. 125, *note Lenoan*.

Civ. 1<sup>re</sup>, 29 janvier 1958 : *D.* 1958. 187

Civ. 1<sup>re</sup>, 5 décembre 1960 : *Bull. civ. I*, n° 527

Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 1964 : *GAJC*, 12<sup>e</sup> éd., n° 72 ; *JCP* 1965. II. 14213, *note Esmein ; RTD civ.* 1965. 373, *obs. Bredin*

Civ. 1<sup>re</sup>, 13 janvier 1965, n° 62-10.951 P

Civ. 2<sup>e</sup>, 23 novembre 1966 : *Bull. civ. II*, n° 916

Civ. 1<sup>re</sup>, 10 avril 1967 : *Bull. civ. I*, n° 118

Civ. 1<sup>e</sup>, 17 juillet 1968 : *Bull. civ.* 1968, III, n° 354 ; *RTD civ.* 1969, p. 137, *obs. G. Cornu*

Civ. 3<sup>e</sup>, 28 février 1969 : *JCP* 1970. II. 16220, *note Béchade.* ; 22 février 1984 : *Gaz. Pal.* 1984. 2. *Pan.* 190, *obs. Piedelièvre*

Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1970 : *Bull. civ. III*, n° 202 ; *R.* 1969-1970, p. 35. *Comp.*

Civ. 1<sup>re</sup>, 18 juin 1970 : *D.* 1970. 561, *note A. B.* ; *JCP* 1972. II. 17165, *note Thuillier*

Civ. 3<sup>e</sup>, 15 janvier 1971 : *Bull. civ. III*, n° 40

Civ. 3<sup>e</sup>, 17 novembre 1971 : *Bull. civ. III*, n° 565

Civ. 3<sup>e</sup>, 8 décembre 1971 : *ibid.* III, n° 619

Civ. 3<sup>e</sup>, 6 janvier 1972 : *Bull. civ. III*, n° 9

Civ. 3<sup>e</sup>, 18 janvier 1972 : *Bull. civ. III*, n° 14

Civ. 3<sup>e</sup>, 18 janvier 1972 : *Bull. civ. III*, n° 39

Civ. 3<sup>e</sup>, 8 mars 1972 : *Bull. civ. III*, n° 169

Civ. 1<sup>re</sup>, 8 mai 1973 : *Bull. civ.* N° 152 ; *D.* 1973. *Somm.* 119

- Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 1973 : *Bull. civ. III, n° 405*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 12 février 1974 : *Bull. civ. III, n° 72 ; R. 1973-1974, p. 51 ; JCP 1975. II. 18106, note Despax*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 23 avril 1974 (3<sup>e</sup> moyen) : *JCP 1975. II. 18170, note Thuillier*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1974 : *Bull. civ. III, n° 441*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 4 février 1975 : *Bull. civ. III, n° 39 ; R., p. 64*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 22 juin 1976, n° 74-14.652, *Bull. civ. III, n° 279*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 30 octobre 1978 : *D. 1979. 654, note Prévault.*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 19 janvier 1983 : *Gaz. Pal. 1983. I. Pan. 153, obs. Piedelièvre*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 3 mai 1983 : *Bull. civ. III, n° 102 ; RTD civ. 1984. 333, obs. Giverdon*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 1983 : *Bull. civ. III, n° 269*
- Civ., 17 janvier 1984, n° 82-11.145
- Civ. 3<sup>e</sup>, 31 janvier 1984 : *D.1984.396, note Aubert*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 8 juillet 1987 : *D. 1987. IR 193*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 20 juillet 1988, n° 87-10.998 P : *Defrénois 1989. 359, obs. Souleau ; RTD civ. 1989, obs. Zenati*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 30 novembre 1988 : *Bull. civ. III, n° 172 ; D. 1990. Somm. 85, obs. A. Robert ; RTD civ. 1989. 772, obs. Zenati.*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 15 novembre 1989 : *Bull. civ. III, n° 213 ; R., p. 299 ; D. 1990. 216, note Capoulade et Giverdon ; RTD civ. 1990. 304, obs. Zenati*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 3 octobre 1990, n° 88-18.415 P
- Civ. 1<sup>re</sup>, 23 octobre 1990, n° 88-20-296 P
- Civ. 3<sup>e</sup>, 24 octobre 1990, n° 89-12.280 P : *D. 1991. Somm. 307, obs. A. Robert*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 1992, n° 90-13.145 P
- Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 1995, n° 93-14.418 P : *D. 1996. Somm. 57, obs. A. Robert ; Defrénois 1995. 1120, obs. Atias ; RTD civ. 1996. 363, obs. Hauser ; ibid. 658, obs. Zenati*

- Civ. 3<sup>e</sup>, 22 janvier 1997, n° 94-19.554
- Civ. 3<sup>e</sup>, 13 janvier 1999, n° 96-19.735 P : *JCP 1999. I. 175, n° 6, obs. Périnet-Marquet.*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 17 février 1999, n° 97-14.368
- Civ. 3<sup>e</sup>, 29 mars 2000, n° 98-15.734 P : *D. 2000. IR 143 ; JCP 2000. I. 265, n° 3, obs. Périnet-Marquet ; RDI 2000. 317, obs. Bruschi ; AJDI 2001. 273, obs. Talon*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2000, n° 98-18.857 P : *D. 2000. IR 252 ; JCP 2001. II. 10537, note Chalas ; ibid. I. 305, n° 2, obs. Périnet-Marquet ; JCP N 2001. 1587, note Lasserre-Kiesow ; RDI 2000. 530, obs. Bruschi*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 21 février 2001 : *RCA 2001, n° 139 ; JCP N 2001. 1399, obs. Grimonprez et Pitaud (1<sup>re</sup> esp.) ; RDI 2002. 373, obs. Trébulle*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 23 janvier 2002, n° 99-18.102 P : *D. 2002. 2265, note Depadt-Sebag ; ibid. Somm. 2504, obs. Reboul-Maupin ; JCP 2002. I. 176, n°, obs. Périnet-marquet*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2002, n° 000-18.201 P : *JCP 2003. I. 111, n° 20, obs. Storck ; ibid. 117, n° 2, obs. Périnet-Marquet ; RDI 2002. 384, obs. Bruschi ; Rev. Loyers 2002. 329, obs. J. Rémy*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 14 novembre 2002 : *Loyers et copr. 2003, n° 28, obs. Vial-Pedroletti*
- Civ. 2<sup>e</sup>, 8 juillet 2004, n° 01-13.074 P
- Civ. 1<sup>e</sup>, 8 novembre 2005, n° 03-13. 890 P : *RJPF 2006-1/34, obs. Casey ; LPA 3 mai 2006, note Chamoulaud-Trapiers*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 22 février 2006, n° 04-19.852 P : *D. 2006. IR 676 ; JCP 2006. I. 178, n° 2, obs. Périnet-Marquet ; AJDI 2006. 487, obs. Prigent ; RDI 2006. 208, obs. Bergel*
- Civ. 1<sup>re</sup>, 28 novembre 2006, n° 04-19.134 P : *JCP 2007. I. 117, n° 1, obs. Périnet-Marquet ; AJDA 2006. 2421 ; Dr. et patr. 7-8/2007.82, obs. Seube*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 19 mars 2008, n° 07-10. 679 P ; *JCP N 2008. 1328, n° 4, obs. Périnet-Marquet*
- Civ. 2<sup>e</sup>, 19 novembre 2008, n° 08-10.250 P : *Procédures 2009, n° 77, note Perrot*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 2 décembre 2009, n° 08-20.310 P
- Civ. 3<sup>e</sup>, 15 juin 2010 : *RTD civ. 2010. 590, obs. T. Revet*
- Civ. 3<sup>e</sup>, 8 septembre 2010, n° 09-15.554 P

Civ. 3<sup>e</sup>, 12 octobre 2011, n° 10-18.175 P : *D. 2012. 2128, obs. Mallet-Bricout et Reboul-Maupin ; AJDI 2012. 297, obs. Le Rudulier ; RDI 2012. 89, obs. Bergel ; JCP 2011, n° 1298, § 3, obs. Périnet-Marquet*

Civ. 3<sup>e</sup>, 5 janvier 2012, n° 10-26.965 P : *D. 2012.217 ; RDI 2012.271, obs. Bergel ; JCP 2012, n° 465, §3, obs. Périnet-Marquet*

Civ. 3<sup>e</sup>, 19 septembre 2012, n°s 11-13.679 et 11-13.789, *D. 2012. 2245, obs. Y. Rouquet, publiés au Bulletin*

Civ. 3<sup>e</sup>, 31 octobre 2012, n° 11-16.304 P : *R. 444 ; D. 2012.2596, obs. Tadros ; ibid. 201. 53, note d'Avout et Mallet-Bricout ; ibid. Pan. 2123, obs. Reboul-Maupin ; RDI 2013. 80, obs. Bergel ; RTD civ. 2013. 138, obs. Gautier ; ibid. 169, obs. Théry ; JCP 2012, n° 1400, note Testu ; RLDC 2013/101, n° 4964, note Dubarry et Julienne ; RDC 2013. 584, obs. Libchaber ; ibid. 627, obs. Seube.- Adde, Mortier, JCP N 2014, n° 1284*

Civ. 3<sup>e</sup>, 5 mars 2013, n° 12-12.191

Civ. 3<sup>e</sup>, 24 juin 2014, n° 12-24.636

Civ. 3<sup>e</sup>, 28 janvier 2015, n° 14-10.013 : *JurisData n° 2015-001087 ; Bull. Civ. III, n° 13*

Civ. 3<sup>e</sup>, 15 avril 2015, n° 13-26.101 : *Rev. Loyers juill. 2015, obs. Peignot*

Civ. 3<sup>e</sup>, 27 avril 2017, n° 16-10.753 P : *D. 2017. 1789, obs. Reboul-Maupin ; ibid. Chron. C. cass. 2321, note Méano ; RDC 2017. 516, note Danos ; Gaz. Pal. 2017. 2975, note Guiguet-Schielé*

Civ. 3<sup>e</sup>, 7 juin 2018, n° 17-17.240 : *JurisData n° 2018-009366*

Civ. 3<sup>e</sup>, 24 janvier 2019, n° 17-23.364

Com. 1<sup>er</sup> février 1984 : *Bull. civ. IV, n° 53 ; RTD civ. 1985. 738, obs. Giverdon et Salvage-Gerest*

Com. 5 mai 1970 : *Bull. civ. IV, n° 147*

Com. 13 avril 1972 : *Bull. civ. IV, n° 98*

Com. 10 juin 1974 : *Bull. civ. IV, n° 183*

Com. 24 mars 1981 : *Bull. civ. IV, n° 159*

Com. 9 juin 2004, n° 01-13.349 P : *D. 2004. Somm. 2405, obs. Reboul-Maupin ; Defrénois 2004. 1460, obs. Gelot*

Crim. 15 février 1955 : *Bull. crim. n° 106*

- Crim. 26 février 1963 : *Bull. crim.* N° 92 ; *D.* 1963. *Somm.* 68
- Crim. 4 janvier 1977 : *Bull. crim.* N° 6. ; *Ibid.* n° 218 ; *Gaz. Pal.* 1983. 1. *Somm.* 96 ; *RSC* 1983. 670, *obs.* *Levasseur*
- Crim. 24 avril 1985 : *Bull. crim.* N° 158 ; *RSC* 1986. 103, *obs.* *Levasseur*
- Crim. 9 août 1989 : *Dr. pénal* 1990. 45. ; Paris, 16 juin 1987 : *préc.* *note* 3
- T. confl. 2 juillet 1962, *Cavat* : *Lebon* 826 ; *RD publ.* 1962. 1232
- TA Versailles, 28 février 1995 : *D.* 1995. 462, *note* *Demouveaux*
- TA Versailles, 4 juillet 1996 : *D.*1997. 33, *concl.* *Demouveaux*
- TA Paris, 8 décembre 2000 : *BJDU* 2/2001, *p.* 122
- TA Versailles, Chambre 3, 13 Mars 2001, n° 992253
- TGI Paris, 10 avril 1976 : *D.* 1976. *IR* 34
- TGI Paris, 15 mai 2003 : *Administrer* 11/2005. 38, *obs.* *Bouyeure*

## V/ LOIS, ORDONNANCES ET DECRETS

- Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière
- Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière
- Décret n° 75-1123 du 5 décembre 1975 instituant un nouveau code de procédure civile Le nouveau code de procédure civile et son annexe font l'objet d'une publication spéciale (C.P.C. 1 à 60) annexée au Journal officiel de ce jour
- Décret n°98-553 du 3 juillet 1998 modifiant, notamment pour l'application de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière et du décret n° 98-516 du 23 juin 1998 pris pour son application, le décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié
- Décret n° 2003-851 du 1er septembre 2003 relatif à la partie Réglementaire du livre VI du code rural et modifiant la partie Réglementaire des livres II et III du même code (annexe)
- Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires



Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

Décret n° 2008-1412 du 19 décembre 2008 instituant la contravention d'intrusion dans les lieux historiques ou culturels et modifiant le code pénal (deuxième partie : Décrets en Conseil d'Etat)

Décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 relatif aux première, deuxième, troisième et quatrième parties réglementaires du code général de la propriété des personnes publiques

Décret n° 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

Décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 relatif à la partie réglementaire du code forestier

Décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques et pour l'adaptation de la publicité foncière

Décret n° 2014-1273 du 30 octobre 2014 relatif aux exceptions à l'application du principe « silence vaut acceptation » sur le fondement du 4° du I de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ainsi qu'aux exceptions au délai de deux mois de naissance des décisions implicites sur le fondement du II de cet article (ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie)

Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables

Ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie Législative du code de l'environnement

Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

Ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 portant modification de diverses dispositions relatives à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction et aux géomètres experts

Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés

Ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques

Ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques

Ordonnance n° 2010-1307 du 28 octobre 2010 relative à la partie législative du code des transports

Ordonnance n° 2011-91 du 20 janvier 2011 portant codification de la partie législative du code minier

Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

Ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 relative à la partie législative du code forestier

Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations

Ordonnance n° 2016-518 du 28 avril 2016 portant diverses modifications du livre V du code de l'énergie

Ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019 prise en application de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice

Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Loi 1804-01-25 promulguée le 4 février 1804

Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière

Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement

Loi n° 93-1352 du 30 décembre 1993 de finances pour 1994

Loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux et errants et à la protection des animaux (1)

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit

Loi n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures (1)

Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités (1)

Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (1)

Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile (1)

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1)

Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures (1)

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1)

Loi n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures (1)

Loi n° 2015-714 du 24 juin 2015 tendant à préciser l'infraction de violation de domicile (1)

Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (1)

Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (1)

Loi n° 2017-1839 du 30 décembre 2017 mettant fin à la recherche ainsi qu'à l'exploitation des hydrocarbures et portant diverses dispositions relatives à l'énergie et à l'environnement (1)

Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 (1)

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1)

## VI/ DROIT COMPARÉ

**ABIDIN POLAT (Z.), ALKAN (M.), GÜRSOY SÜRMELELİ (K.)**

*Determining strategies for the cadastre 2034 vision using an AHP-Based SWOT analysis: A case study for the Turkish cadastral and land administration system*, Elsevier, *Land Use Policy*, Volume 67, 2017, p. 151-166

**BENHAMU (M.), DOYTSHER (Y.)**

*Towards a spatial 3D cadastre in Israel*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 27, 2003, p. 359-374

*Conveyance and Taxation of Air Rights*, Columbia Law Review, vol. 64, n° 2, JSTOR, 1964

**DRODEZ (P.), KOSMATIN FRAS (M.), FERLAN (M.), LISEC (A.)**

*Transition from 2D to 3D real property cadastre: The case of the Slovenian cadastre*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 62, 2017, p. 125-135

**E STOTER (J.), D PLOEGER (H.)**

*Property in 3D – Registration of multiple use of space: current practice in Holland and the need for a 3D cadastre*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 27, 2003, p. 553-570

**GRIFFITH-CHARLES (Ch.), SUTHERLAND (M.)**

*Analysing the costs and benefits of 3D cadastres with reference to Trinidad and Tobago*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 40, 2013, p. 24-33

**GUO (R.), LI (L.), YING (Sh.), LUO (P.), HE (B.), JIANG (R.)**

*Developing a 3D cadastre for the administration of urban land use: A case study of Shenzhen, China*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 40, 2013, p. 46-55

**HO (S.), RAJABIFARD (A.)**

*Towards 3D-enabled urban land administration: Strategic lessons from the BIM initiative in Singapore*, Elsevier, *Land Use Policy*, Volume 57, 2016, p. 1-10

**LANDIS (M. A.) et SMITH (L.)**

*Airspace Conveyance Policy Changes. New York City's new requirement has widespread implications*, New York Law Journal, Real Estate and Title Insurance Trends, 2009

**SHOJAEI (D.), OLFAT (H.), IGNACIO QUINONES FAUNDEZ (S.), KALANTARI (M.), RAJABIFARD (A.), BRIFFA (M.)**

*Geometrical data validation in 3D digital cadastre – A case study for Victoria, Australia*, Elsevier, *Land Use Policy*, Volume 68, 2017, p. 638-648

**SHOJAEI (D.), OLFAT (H.), BRIFFA (M.), RAJABIFARD (A.)**

*3D Digital cadastre journey in Victoria, Australia*, DOAJ, *ISPRS Annals of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences*, 2017, IV-4-W5: 117-123 DOI, 10.5194/isprs-annals-IV-4-W5-117-2017

**ONSRUD (H.)**

*Making a Cadastre law for 3D properties in Norway*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 27, 2003, p. 375-382

**STOTER (J.), PLOEGER (H.), VA OOSTEROM (P.)**

*3D cadastre in the Netherlands: Developments and international applicability*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 40, 2013, p. 56-67

**VAN DER MOLEN (P.)**

*Institutional aspects of 3D cadastres*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 27, 2003, p. 383-394

**VAN OOSTEROM (P.)**

*Research and development in 3D cadastres*, Elsevier, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 40, 2013, p. 1-6

VII/ MULTIDICPLINAIRE, DICTIONNAIRES ET AUTRES
--

**CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES (CNRTL)**

*Portail lexical - Lexicographie*, [En ligne : <https://www.cnrtl.fr/definition/>], 2008

**CHARTIER (M.-M.)**

*L'Institut Géographique National. Son œuvre actuelle dans la métropole*, L'information Géographique, volume 16, n° 4, 1952, p. 147 à 152

**CLOZIER (R.)**

*Le service du nivellement général de la France*, L'information Géographique, volume 2, n° 1, 1937, p. 14 à 15

**COULOMB (A.)**

*Le marégraphe de Marseille : patrimoine et modernité*, Revue XYZ, L'Association Française de Topographie n° 118, 200

**CORNELISSEN (Ch.)**

*Théorie de la valeur par Christian Cornélissen ; avec une réfutation des théories de Rodbertus, Karl Marx, Stanley Jevons et Boehm-Bawerk*, 2e éd., Paris, M. Giard et É. Brière, 1913

**DABOS (H.)**

*La théorie de la valeur : étude économique sur la notion de la valeur, qu'est-ce que la valeur ?*, Paris, Guillaumin et cie, 1879

**DE SAINT-EXUPERY (A.)**

*Le petit prince*, France, Gallimard, 1946

*The Little Prince*, Reynal & Hitchcock, New York, 1943

**Dictionnaire du Moyen Français (DMF)**

*Analyse et Traitement Informatique de la Langue Française (Atilf)*, 1500 1330

**GAFFIOT (F.)**

*Dictionnaire latin-français*, [En ligne : <https://www.lexilogos.com/latin/gaffiot.php>], Hachette, Paris, 1934

**HARRIS (D.C.)**

*Condominium and the City: The Rise of Property in Vancouver*, Law & Social Inquiry, Volume 36, Issue 3, 694-726, Summer 2011

**HUMBY (L.) et WHITTAL (J.F.)**

*3D Cadastral Parcels in South Africa – representing the third dimension in the South African cadastral system*, Conference: FIG Working Week, Helsinki, Finland, 2017

**JEANNEAU (G.), WOITRAIN (J.-P.) et HASSID (J.-C.)**

*Dictionnaire Latin-Français*

**LAROUSSE**

*Dictionnaire de français*, [En ligne : <https://www.larousse.fr/>], 2020

**LIAT CHOON (T.), HUSSIN (K.) et KHOO HOCK OON (E.)**

*New Cadastral System Approach for Planning Sustainability in Malaysia*, International Surveying Research Journal, 2011

**LURBE (P.)**

*Matière, nature, mouvement chez d'Holbach et Toland*, in *Dix-huitième Siècle*, n° 24, Le matérialisme des lumières, pp. 53-62, 1992

**NEUVIEME CONGRES INTERNATIONAL DE GEOGRAPHIE**

*Le Globe. Revue genevoise de géographie*, t. 47, 1908, p. 169-172

**PAASCH (J.M.) et PAULSSON (J.)**

*Terminological Aspects Concerning Three-dimensional Real Property*, Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, Volume 8, Number 1, 2011

**SAVATIER (H.)**

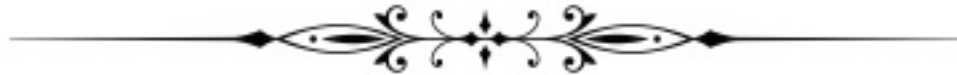
*La théorie moderne du capital et la justice*, Paris, Gaume et Cie, X. Rondelet et Cie, 1898

**SMITH (A.)**

*Recherche sur la nature et les causes de la richesse des nations*, Livre I, 1776

**VERRIER (P.)**

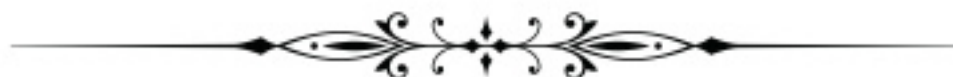
« Valeur d'usage, rapport d'échange et rapport capitaliste dans la théorie de K. Marx. », *Cahiers d'Économie Politique*, 1986, vol. 12, n° 1, pp. 157-174







# INDEX



# TABLE ALPHABÉTIQUE

(Les chiffres renvoient aux numéros de pages)

## A

- ACCESSION  
- *Par incorporation*, 643  
- *Par production*, 641
- ACCESSION, 546  
- *Différée*, 588  
- *Étymologie*, 545
- ACCESSION PAR INCLUSION  
- *Définition*, 641  
- *Naturelle*, 645, 653
- ACCESSION PAR INCLUSION  
- *Définition*, 598
- ACCESSOIRE  
- *Étymologie*, 129, 579  
- *Sens général*, 580
- ACQUISITION, 648
- ACQUISITIVE  
- *Étymologie*, 213
- AMÉLIORATION, 573
- AMOVIBLE  
- *Étymologie*, 135  
- *Sens général*, 135
- ANIMAUX SÉDENTAIRES  
- *Accession*, 660, 669
- ANIMAUX SÉDENTAIRES, 658
- ANIMUS  
- *Domini*, 204  
- *Étymologie*, 204
- APPARITION, 671
- APPROPRIABILITÉ, 197
- APPROPRIABILITÉ, 154
- APPROPRIATION  
- *Étymologie*, 152  
- *Par exclusion*, 183  
- *Par inclusion*, 172  
- *Par intrusion*, 159
- ARCHITECTE, 411
- ARTIFICE, 685
- ASSOCIATION  
- *Association Foncière Urbaine*, 443  
- *Association Syndicale Libre*, 440  
- *Syndicat*, 443  
- *Union des syndicats*, 445
- ASSURANCES, 446
- ATTRIBUT, 617, 647

## B

- BIENS  
- *Commercialité*, 47  
- *Critères*, 46  
- *Étymologie*, 42  
- *Summa divisio*, 313  
- *Valeur*, 47
- BONNE FOI  
- *Possesseur*, 683
- BONNE FOI, 237
- BONNE FOI, 594

## C

- CADASTRE, 345
- CARACTÈRE

- *automatique*, 585
  - CHARGES, 432
    - *Générales*, 432
    - *Spéciales*, 433
  - CHEMIN DE HALAGE, 690
  - CHOSSES
    - *Étymologie*, 56
    - *Fongibles*, 104
    - *Non fongibles*, 104
    - *Res corporales*, 262
  - CIRCULATION AÉRIENNE, 169
  - CLASSEMENT, 511
  - CONFLIT
    - *Prévention*, 570
    - *Règlement*, 570
  - CONTENANT
    - *Étymologie*, 52
    - *Sens général*, 52
  - CONVENTION
    - *Créant une organisation différente*, 469
  - CORPS
    - *Corps électrique*, 78
    - *Corps hertzien*, 78
    - *Corps lumineux*, 77
    - *Corps moléculaire*, 78
    - *Étymologie*, 66
    - *Proposition de définition*, 77
    - *Res corporales*, 67
    - *Res incorporales*, 67
    - *Sens général*, 66
  - CORPS CERTAIN, 85
  - CORPUS
    - *Étymologie*, 202
  - COURS D'EAU, 622
  - CRITÈRE
    - *Survivant*, 581
    - *Valeur*, 581
  - CROÛT DES ANIMAUX, 657, 668
- D**
- DÉCLASSEMENT, 506
  - *Désaffectation*, 508
  - DÉMOLITION, 591
  - DÉPENDANTE
    - *Étymologie*, 138
    - *Sens général*, 138
  - DÉTERMINÉE
    - *Étymologie*, 99
    - *Sens général*, 99
  - DIVISION
    - *Distincte*, 495
    - *Primaire*, 403
    - *Réelle*, 391
    - *Secondaire*, 406
  - DIVISION EN VOLUMES
    - *Définition*, 22, 386, 464
  - DOMAINE PUBLIC
    - *Inaliénable et imprescriptible*, 500
  - DROIT
    - *De démolition*, 194
    - *Réel de jouissance spéciale*, 490
  - DROIT COMPARÉ
    - *Australie*, 26
    - *Chine*, 25
    - *États-Unis*, 26
    - *Pays divers*, 27
    - *Royaume-Unis*, 26
  - DROIT DE SUPERFICIE
    - *Définition*, 319
  - DROIT ROMAIN
    - *Distinction*, 257
- E**
- EAU COURANTE NON DOMANIALE
    - *Accession*, 621
    - *Définition*, 623
  - EAUX
    - *De source*, 663
    - *Pluviales*, 663
    - *Souterraines*, 663
    - *Stagnantes*, 664
  - EAUX

- <i>Souterraines</i> , 189	<b>H</b>
ÉCHANGE	
- <i>Étymologie</i> , 125	HÉRITAGE, 267
EMPIÈTEMENT, 574	HYPOTHÈQUE, 143
ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE	<b>I</b>
- <i>Définition</i> , 23, 387	
ESSAIM, 687	ILE DE LA RÉUNION, 413
ESSENCE	ILE MAURICE, 366
- <i>Étymologie</i> , 271	IMMATÉRIEL
ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION	- <i>Étymologie</i> , 56
- <i>Volumes</i> , 454	- <i>Sens général</i> , 57
EXCLUSION	IMMEUBLE
- <i>Étymologie</i> , 183	- <i>Par destination</i> , 140
EXISTENCE	IMMEUBLES, 250
- <i>Absolue</i> , 97	- <i>Définition</i> , 314
- <i>Perpétuelle</i> , 97	- <i>Par nature</i> , 251
<b>F</b>	IMMOBILITÉ
	- <i>Étymologie</i> , 297
FIXITÉ	IMPALPABLE
- <i>Ancrage</i> , 300	- <i>Étymologie</i> , 58
- <i>Étymologie</i> , 297	- <i>Sens général</i> , 58
- <i>Incorporation</i> , 305	IMPERCEPTIBLE
- <i>Situation fixe</i> , 303	- <i>Étymologie</i> , 61
- <i>Utilité</i> , 300	- <i>Sens général</i> , 62
FONGIBLE	IMPÔT, 128
- <i>Droit romain</i> , 103	INCLUSION
- <i>Étymologie</i> , 103	- <i>Étymologie</i> , 171, 575
- <i>Sens général</i> , 103	- <i>Exclusion</i> , 577
FRAUDE, 684	- <i>Obligation</i> , 576
FRUITS	- <i>Sens général</i> , 575
- <i>Accession</i> , 658, 667	INDEMNISATION, 594
- <i>Civils</i> , 657, 668	INDIVIDUALISATION
- <i>Industriels</i> , 657, 668	- <i>Étymologie</i> , 51
- <i>Naturels</i> , 657, 668	- <i>Notion</i> , 101
FRUITS, 655	- <i>Sens général</i> , 51
<b>G</b>	INDIVIDUALISÉ
	- <i>Étymologie</i> , 100
GENRE, 86	- <i>Sens général</i> , 101
GÉOMÈTRE-EXPERT, 411	INSTALLATION, 669
	INTRUSION
	- <i>Étymologie</i> , 159

## L

LEGS, 143

LOT

- *De copropriété*, 464

- *Distinction*, 409

LOT TRANSITOIRE

- *Définition*, 282

- *Nature*, 282, 364

LOTISSEMENT

- *Définition*, 477

## M

MARCHEPIED, 690

MATHÉMATIQUES, 551

MATIÈRE

- *Étymologie*, 111

- *Sens général*, 111

MAUVAISE FOI, 592

MÉTROPOLE, 413

MEUBLES, 249

MINES

- *Exploitation*, 186

MITOYENNETÉ, 574

MONDE

- *Monde de l'esprit*, 88

- *Monde réel*, 88

## N

NOTAIRE, 411

NUMÉROTATION

- *Continue*, 415

- *Prioritaire*, 417

## O

OBJET CERTAIN, 85

## P

PARTIES COMMUNES, 465

PASSAGE, 669

PERCEPTION, 667

PÉRISSABLE

- *Étymologie*, 132

- *Sens général*, 132

PERPÉTUELLE

- *Étymologie*, 95

- *Sens général*, 95

POSSESSION

- *À titre de propriétaire*, 229

- *Continue*, 217

- *Non équivoque*, 226

- *Non interrompue*, 220

- *Paisible*, 222

- *Publique*, 224

POSSESSION

- *Définition*, 200, 202

- *Étymologie*, 199

- *Volume*, 200

PRESCRIPTION

- *Étymologie*, 213

PRESCRIPTION ACQUISITIVE

- *Délai décennal*, 235

- *Délai trentenaire*, 233

PRESCRIPTION ACQUISITIVE

- *Condition*, 215

- *Définition*, 214

- *Volume*, 214

PREUVE, 619, 651

PRINCIPAL

- *Étymologie*, 129, 578

- *Sens général*, 579

PRODUCTION, 667

PROPRIÉTÉ

- *Acquisition*, 558

- *Attribut*, 556

- *Définition*, 540

- *Démembrement*, 394

- *Divise*, 461

- *Libre disposition*, 564

- *Preuve*, 560

PUBLICITÉ FONCIÈRE, 350

## R

RÉFORME

- *Avant-projet*, 367
- *L'avant-projet de réforme du droit des biens*,  
39

RÈGLEMENT D'EAU, 634

RÉPARATION, 573

RESTITUTION, 629

RIVERAINETÉ, 624

## S

SECONDAIRE

- *Étymologie*, 131
- *Sens général*, 131

SENS

- *Sensibilité*, 271
- Cinq sens*, 64

SERVITUDE

- *D'appui*, 634
- *D'aqueduc*, 633
- *D'écoulement des eaux*, 633
- *Définition*, 609
- *Dérivant de la situation de lieux*, 633
- *Fait de l'homme*, 632

SERVITUDE

- *De passage*, 162
- *Définition*, 420
- *Dérivant de la situation des lieux*, 607
- *Enclave*, 424

SERVITUDES

- *Aéronautiques*, 192

SUBSTANCE

- *Étymologie*, 114
- *Sens général*, 114

SÛRETÉS, 354

- *Gage immobilier*, 356
- *Hypothèque*, 359
- *Privilèges*, 355

## T

TITRE PUTATIF, 595

TRANSFUGE, 337

TRAVERSÉE, 624

## U

UNION

- *Étymologie*, 625
- *Sens général*, 626

UNIQUE

- *Étymologie*, 108
- *Sens général*, 108

USAGE

- *Étendu*, 628
- *Restreint*, 628

USAGE

- *Étymologie*, 122

USUCAPION

- *Étymologie*, 213

UTILITÉ

- *Étymologie*, 122

## V

VALEUR

- *d'échange*, 127
- *d'usage*, 122
- *En droit*, 121
- *En économie*, 120
- *Étymologie*, 120
- *Vénale*, 126

VENTE, 144

VIOLATION DE DOMICILE, 164

VOISINAGE

- *Accession*, 665, 671

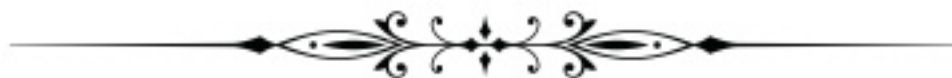
VOISINAGE, 664

VOLAILLES, 686

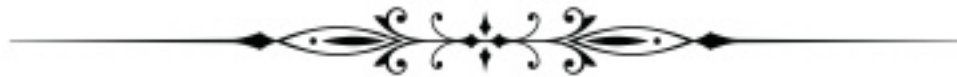
VOLUME

- *Définition*, 18
- *Désignation*, 410

- *Étymologie*, 17
- *IGN 1969*, 82
- *impassible*, 336
- *Impérissable*, 339
- *Inamovible*, 334
- *Invariable*, 336
- *Irremplaçable*, 341
- *NGF altitudes orthométriques*, 82
- *NIVELLEMENT*, 80
- *Non interchangeable*, 341
- *Unique*, 341



# TABLE DES MATIÈRES





# TABLE DES MATIERES

(Les chiffres renvoient aux pages)

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>8</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>14</b>
<b>PREMIERE PARTIE / LA NATURE DU VOLUME .</b>	<b>35</b>
<b>TITRE I / UN BIEN.....</b>	<b>42</b>
<i>Chapitre I / Une chose individualisable .....</i>	<i>50</i>
<b>Section 1. L'individualisation d'un contenant.....</b>	<b>52</b>
§1. Un corps altimétrique .....	53
<i>A. Une nature immatérielle .....</i>	<i>54</i>
I. Une chose impalpable .....	58
II. Une chose imperceptible.....	61
<i>B. Une nature corporelle .....</i>	<i>65</i>
I. <i>A priori</i> (non).....	66
II. <i>A posteriori</i> (oui).....	70
a. Un corps à trois dimensions .....	72
b. Un corps de géométrie cotée.....	79
§2. Un corps certain .....	83
<i>A. Une chose existante .....</i>	<i>87</i>
I. Une existence réelle.....	88
II. Une existence distincte .....	90
III. Une existence perpétuelle .....	95
<i>B. Une chose déterminée.....</i>	<i>99</i>
I. Un espace individualisé.....	100

II. Un espace non fongible.....	103
III. Un espace unique.....	107
<b>Section 2. La délimitation d'un contenu.....</b>	<b>110</b>
§1. La matière, accroissement du volume.....	113
<i>A. Accroissement en substance.....</i>	<i>114</i>
I. La matérialisation du volume.....	115
II. La perceptibilité du volume.....	117
<i>B. Accroissement en valeur.....</i>	<i>120</i>
I. La valeur d'usage du volume.....	121
II. La valeur d'échange du volume.....	125
§2. La matière, accessoire du volume.....	128
<i>A. Une chose secondaire.....</i>	<i>131</i>
I. Un caractère périssable.....	132
II. Un caractère amovible.....	135
<i>B. Une chose dépendante.....</i>	<i>137</i>
I. Quant à sa qualification.....	139
II. Quant à son régime.....	141
<i>Conclusion du chapitre premier.....</i>	<i>145</i>
<i>Chapitre II / Une chose appropriable.....</i>	<i>151</i>
<b>Section 1. Les modes d'appropriation du volume.....</b>	<b>155</b>
§1. L'appropriation par intrusion.....	157
<i>A. Le fait de s'introduire dans le volume.....</i>	<i>161</i>
I. L'analogie avec la servitude de passage.....	161
II. L'analogie avec la violation de domicile.....	163
<i>B. Le fait d'introduire de la matière dans le volume.....</i>	<i>165</i>
I. L'analogie avec les droits de pâturage, panage et glandée.....	166
II. L'analogie avec le droit de circulation aérienne.....	169
§2. L'appropriation par inclusion.....	170
<i>A. Le fait de se maintenir dans le volume.....</i>	<i>173</i>
I. L'analogie avec le droit d'usage et d'habitation.....	174
II. L'analogie avec l'occupation par les squatters.....	176
<i>B. Le fait de maintenir de la matière dans le volume.....</i>	<i>178</i>
I. L'analogie avec le droit de passage de canalisations.....	178
II. L'analogie avec l'empiètement en surface.....	180
§3. L'appropriation par exclusion.....	182
<i>A. Le fait d'extraire de la matière du volume.....</i>	<i>185</i>
I. L'analogie avec les exploitations minières.....	186
II. L'analogie avec la captation des eaux souterraines.....	188

<i>B. Le fait d'exclure de la matière du volume</i> .....	191
I. L'analogie avec les servitudes aériennes.....	192
II. L'analogie avec la démolition de la construction du tiers de mauvaise foi.....	194
<b>Section 2. La portée de l'appropriation du volume</b> .....	<b>197</b>
§1. La possession du volume.....	198
<i>A. L'acquisition de la possession</i> .....	201
I. Le <i>corpus</i> .....	201
II. L' <i>animus</i> .....	203
<i>B. La perte de la possession</i> .....	207
I. La perte de la possession par notre volonté.....	207
II. La perte de la possession malgré nous.....	209
§2. La prescription acquisitive du volume.....	211
<i>A. Les conditions de la prescription acquisitive</i> .....	215
I. La possession continue.....	216
II. La possession non interrompue.....	219
III. La possession paisible.....	221
IV. La possession publique.....	223
V. La possession non équivoque.....	226
VI. La possession à titre de propriétaire.....	229
<i>B. Le délai de la prescription acquisitive</i> .....	231
I. Le délai trentenaire.....	232
II. Le délai décennal.....	235
<i>Conclusion du chapitre second</i> .....	239
CONCLUSION DU TITRE PREMIER.....	242
TITRE II / UN IMMEUBLE.....	248
<i>Chapitre I / Immeuble contre-nature</i> .....	254
<b>Section 1. L'incompatibilité du volume avec l'analyse descriptive de</b>	
<b>l'immeuble par nature</b> .....	<b>255</b>
§1. L'inadaptation du volume à la description du droit romain et du droit	
féodal.....	256
<i>A. La description romaine de l'immeuble par nature</i> .....	257
I. Un objet matériel.....	259
II. Une <i>res corporales</i> (Digeste de Justinien).....	262

<i>B. La description féodale de l'immeuble par nature</i> .....	264
I. Une utilité .....	265
II. Un héritage .....	266
§2. L'inadaptation du volume à la description du droit positif .....	269
<i>A. La description législative de l'immeuble par nature</i> .....	270
I. Une chose sensible (Travaux préparatoires du Code civil) .....	270
II. Une chose matérielle (fonds de terre, bâtiments, etc.).....	273
<i>B. La description jurisprudentielle et doctrinale de l'immeuble par nature</i> .....	275
I. L'attachement à la matérialité .....	276
a. En jurisprudence (fresques, bas-reliefs, etc.).....	276
b. En doctrine (terrains, édifices, etc.).....	279
II. Le détachement de la matérialité .....	281
a. En jurisprudence (lot transitoire de copropriété) .....	281
b. En doctrine (la dématérialisation du fonds de terre).....	283
<b>Section 2. L'incompatibilité du volume avec l'analyse conceptuelle de</b> <b>l'immeuble par nature .....</b>	<b>286</b>
§1. L'inadaptation du volume au principe de corporalité .....	287
<i>A. Un principe hérité du droit romain, et abandonné par le droit féodal</i> .....	287
I. Un héritage du droit romain.....	288
II. L'abandon par le droit féodal .....	289
<i>B. Un principe restauré par le législateur de 1804</i> .....	291
I. Une restauration en filigrane du Code civil (Travaux préparatoires du Code civil).....	291
II. Un principe rémanent en droit positif .....	293
§2. L'inadaptation du volume au critère de fixité .....	295
<i>A. L'approche romaine et féodale du critère de fixité</i> .....	296
I. Un critère <i>physique</i> de fixité (droit romain).....	296
II. Un critère <i>fictif</i> de fixité (droit féodal).....	299
<i>B. L'approche du Code civil du critère de fixité</i> .....	302
I. Le critère <i>physique</i> de la situation fixe de la chose (Travaux préparatoires du Code civil) .....	303
II. Le critère <i>physique</i> de l'incorporation au sol ou au bâti .....	305
<i>Conclusion du chapitre premier</i> .....	309
 <i>Chapitre II / Immeuble par nature</i> .....	 313
<b>Section 1. La compatibilité du volume avec l'analyse pragmatique de</b> <b>l'immeuble par nature .....</b>	<b>315</b>

§1. La concordance implicite du volume au critère de fixité .....	316
<i>A. La filiation entre le volume et le droit de superficie</i> .....	317
I. Une filiation certaine .....	317
II. Le degré de filiation .....	319
<i>B. La filiation entre le volume et le fonds de terre</i> .....	324
I. Le volume, portion de l'immeuble .....	324
II. Le volume, fraction de l'immeuble .....	327
§2. La concordance explicite du volume au critère de fixité .....	329
<i>A. Un critère géophysique de fixité</i> .....	330
I. Une <i>res corporales sui generis</i> .....	331
II. Une <i>res immobiles eo ipso</i> .....	334
III. Une chose immuable .....	335
<i>B. Un critère temporel de fixité</i> .....	338
I. Une chose perpétuelle .....	338
II. Une chose non fongible .....	341

## **Section 2. La compatibilité du volume avec l'analyse systémique de**

### **l'immeuble par nature .....343**

§1. L'adaptation du volume au régime applicable à l'immeuble par nature .....	344
<i>A. L'application des règles du cadastre, de la publicité foncière, et de la juridiction compétente en cas de litige</i> .....	344
I. Le volume et le cadastre.....	345
II. Le volume et la publicité foncière .....	349
III. Le volume et la juridiction compétente en cas de litige .....	352
<i>B. L'application des règles des sûretés</i> .....	354
I. Le volume et les privilèges immobiliers.....	354
II. Le volume et le gage immobilier .....	356
III. Le volume et l'hypothèque .....	357
§2. La consécration du volume en droit positif.....	360
<i>A. La consécration par la doctrine et la jurisprudence</i> .....	361
I. Une consécration doctrinale explicite .....	361
II. Une consécration jurisprudentielle implicite (lot transitoire de copropriété) .....	363
<i>B. La consécration par le législateur</i> .....	365
I. Une consécration étrangère existante (cas de l'île Maurice).....	365
II. La consécration française en perspective (avant-projet de réforme du droit des biens) .....	367

### *Conclusion du chapitre second*..... 369

## CONCLUSION DU TITRE SECOND ..... 371

## CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE ..... 376

**DEUXIEME PARTIE / LE REGIME DU VOLUME 382****TITRE I / LA CONSTITUTION DU VOLUME ..... 385***Chapitre I / Division de la propriété ..... 390***Section 1. Une division réelle .....391**

## §1. Les dispositions générales de la division ..... 392

*A. L'objet de la division..... 393*

## I. Le droit de propriété (non) ..... 394

## II. L'objet du droit de propriété (oui) ..... 396

*B. La nature de la division ..... 402*

## I. Une division primaire (oui) ..... 403

## II. Une division secondaire (non) ..... 405

## §2. L'état descriptif de division en volumes ..... 407

*A. L'EDDV, outil d'identification..... 408*

## I. La dénomination du volume ..... 408

## II. La désignation du volume ..... 410

*B. L'EEDV, outil de numérotation..... 414*

## I. Une numérotation continue ..... 415

## II. Une numérotation prioritaire ..... 416

**Section 2. Une division cohérente .....418**

## §1. Le principe de cohésion ..... 419

*A. Le réseau de servitudes..... 420*

## I. Le recours aux servitudes ..... 421

## a. L'usus du volume ..... 422

## b. L'enclave du volume ..... 423

## II. Les types de servitudes ..... 425

## a. Les servitudes générales et les servitudes publiques ..... 426

## b. Les servitudes particulières ..... 428

*B. Le cahier des charges ..... 429*

## I. Les types de charges ..... 431

## a. Les charges générales ..... 431

## b. Les charges spéciales ..... 433

## II. La répartition des charges ..... 434

## §2. Le principe de gestion..... 436

*A. L'association syndicale de propriétaires ..... 437*

## I. L'association syndicale libre ..... 440

## II. L'association foncière urbaine ..... 443

## III. L'union de syndicats ..... 445

<i>B. Les assurances</i> .....	446
I. Les assurances collectives.....	447
II. L'assurance des travaux de construction.....	449
III. L'assurance multirisque.....	451
<i>Conclusion du chapitre premier</i> .....	453
<i>Chapitre II / Division en propriété</i> .....	460
<b>Section 1. Division en propriété divise</b> .....	<b>461</b>
§1. Distinction avec la copropriété des immeubles bâtis .....	462
<i>A. Critère de la distinction (parties communes)</i> .....	463
I. Selon la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.....	464
II. Selon les notaires, la doctrine et la jurisprudence.....	466
<i>B. Condition de la distinction</i> .....	467
I. L'obligation de précision (convention contraire créant une organisation différente).....	468
II. Le défaut de précision.....	473
§2. Distinction avec le lotissement et le démembrement.....	475
<i>A. Le volume et le lotissement</i> .....	476
I. La thèse réaliste.....	476
II. La thèse nominaliste.....	480
<i>B. Le volume et le démembrement de propriété</i> .....	485
I. Le volume et le <i>numerus clausus</i> consacré par la loi.....	486
II. Le volume et le droit réel de jouissance spéciale.....	490
<b>Section 2. Division en propriété distincte</b> .....	<b>495</b>
§1. Favorable à la cohabitation entre le domaine public et la propriété privée .....	497
<i>A. Les implications de la cohabitation</i> .....	499
I. L'inaliénabilité et l'imprescriptibilité du domaine public.....	499
II. La détermination des limites du domaine public.....	502
<i>B. Les conditions de la cohabitation</i> .....	505
I. Le déclassement du volume.....	505
II. Le classement du volume .....	510
§2. Favorable à la coexistence entre le volume et la copropriété des immeubles bâtis .....	515
<i>A. Les combinaisons permises</i> .....	516
I. Une copropriété dans un volume (oui) .....	516
II. Une copropriété unie au volume (oui).....	519
<i>B. Les combinaisons interdites</i> .....	520
I. Un volume dans une copropriété (non).....	521
II. Un volume dans un volume (non) : « volume sur volume ne vaut ».....	522

<i>Conclusion du chapitre second</i> .....	525
CONCLUSION DU TITRE PREMIER .....	531
TITRE II / LA PROPRIETE DU VOLUME .....	540
<i>Chapitre I / Vers un droit d’accession artificielle propre au volume</i> .....	545
<b>Section 1. L’introduction au droit d’accession</b> .....	<b>547</b>
§1. Les règles générales du droit d’accession .....	549
<i>A. La nature du droit d’accession</i> .....	549
I. Qualification (accession par inclusion) .....	550
II. Définition (droit de propriété sur ce qui s’inclut artificiellement dans le volume).....	552
<i>B. Le fondement du droit d’accession</i> .....	554
I. Un attribut de la propriété (articles 546 et 551 du Code civil) .....	554
II. Un mode d’acquisition de la propriété (article 712 du Code civil).....	557
III. Un mode de preuve de la propriété (article 546 du Code civil).....	559
§2. L’intérêt du droit d’accession.....	562
<i>A. La division de l’immeuble</i> .....	562
I. La division du fonds de terre .....	563
II. La nature de la division.....	565
<i>B. L’unification de l’immeuble</i> .....	566
I. L’unification du volume.....	567
II. L’intérêt de l’unification.....	569
<b>Section 2. Le recours au droit d’accession</b> .....	<b>571</b>
§1. Les conditions requises pour la mise en œuvre du droit d’accession...	571
<i>A. La condition de fait</i> .....	571
I. Les constructions, plantations et autres ouvrages.....	572
II. Le critère de l’inclusion dans le volume.....	575
<i>B. Les conditions de droit</i> .....	577
I. Le rapport d’accessoire à principal .....	578
II. La dualité de propriétaires .....	582
§2. La portée du droit d’accession .....	584
<i>A. L’acquisition de la propriété</i> .....	585
I. L’accession immédiate.....	585

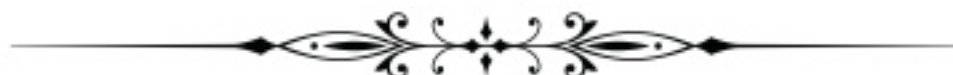


II. L'accession différée.....	587
<i>B. La renonciation à la propriété</i> .....	590
I. La démolition .....	590
II. L'indemnisation .....	594
 <i>Conclusion du chapitre premier</i> .....	598
 <i>Chapitre II / Vers un droit d'accession naturelle propre au volume</i> .....	601
 <b>Section 1. L'accession naturelle à seule fin d'usage</b> .....	604
 §1. L'introduction au droit d'accession .....	606
<i>A. La nature du droit d'accession</i> .....	606
I. Une servitude dérivant de la situation des lieux (rejet).....	607
II. Une accession naturelle (oui) .....	611
a. Qualification (accession par inclusion).....	611
b. Définition (droit d'usage sur ce qui s'unit naturellement au volume par l'effet de la traversée ou de la riveraineté).....	614
<i>B. Le fondement du droit d'accession</i> .....	616
I. Un attribut de la propriété (article 546 du Code civil).....	616
II. Un mode de preuve.....	618
 §2. Le recours au droit d'accession .....	620
<i>A. L'originalité du droit d'accession</i> .....	620
I. La condition requise pour la mise en œuvre du droit d'accession .....	621
a. L'eau courante non domaniale .....	621
b. Les critères de la riveraineté et de la traversée.....	623
II. L'acquisition d'un droit d'usage.....	627
<i>B. Les accessoires du droit d'accession</i> .....	631
I. Les servitudes ou services fonciers .....	632
II. Le règlement d'eau.....	634
 <b>Section 2. L'accession naturelle aux fins de propriété</b> .....	637
 §1. L'introduction au droit d'accession .....	638
<i>A. La nature du droit d'accession</i> .....	639
a. Qualification (accession par inclusion).....	639
b. Définition (droit de propriété sur tout ce que produit et qui est produit par le volume, et sur ce qui s'y inclut naturellement, à l'exclusion de l'eau courante non domaniale).....	644
<i>B. Le fondement du droit d'accession</i> .....	646
a. Un attribut de la propriété (article 546 du Code civil) .....	646
b. Un mode d'acquisition de la propriété (article 712 du Code civil).....	647
c. Un mode de preuve de la propriété (article 546 du Code civil).....	650
 §2. Le recours au droit d'accession .....	652

<i>A. Les conditions requises pour la mise en œuvre du droit d'accession</i>	653
I. Les choses accessoires	654
a. Les fruits	654
b. Les animaux sédentaires	658
c. Les eaux et voisinage (à l'exclusion de l'eau courante non domaniale)	660
II. L'union et l'inclusion dans le volume	665
a. Les critères de la production et de la perception (fruits)	667
b. Les critères du passage et de l'installation (animaux sédentaires)	669
c. Le critère de l'apparition (eaux et voisinage)	671
<i>B. La portée du droit d'accession</i>	673
I. L'acquisition de la propriété	674
a. La propriété des fruits	675
b. La propriété des animaux sédentaires	677
c. La propriété des eaux et voisinage	678
II. L'exclusion de la propriété	681
a. Le possesseur de bonne foi (fruits)	682
b. La fraude et l'artifice (animaux sédentaires)	684
1. Le cas des volailles et autres animaux de basse-cour	686
2. Le cas des essaims	687
c. Le non-respect des limites et besoins du volume, le non-respect du critère de l'inclusion, et le non-respect du marchepied ou chemin de halage (eaux et voisinage)	688
 <i>Conclusion du chapitre second</i>	 691
 CONCLUSION DU TITRE SECOND	 701
 CONCLUSION DE LA SECONDE PARTIE	 707
 CONCLUSION GÉNÉRALE	 713
 <b>TABLE DES ANNEXES</b>	 <b>746</b>
1. Code du volume	747
2. Proposition d'une « Taxinomie des biens »	768
3. Essai sur les différentes formes de division du fonds de terre	796
4. Essai sur la nature du droit sur l'eau courante non domaniale de l'article 644 du Code civil	802
 <b>BIBLIOGRAPHIE</b>	 <b>809</b>

**TABLE ALPHABÉTIQUE..... 857**

**TABLE DES MATIERES ..... 864**



## RESUME

Peut-on vendre des cubes d'air ? La division de la propriété foncière en volumes immobiliers est une invention de la pratique notariale. À l'origine, elle fut utilisée pour contourner l'inaliénabilité du domaine public en permettant à l'État de confier la construction de grands ensembles immobiliers complexes à des promoteurs immobiliers. Le quartier de La Défense à Paris en constitue une illustration probante. Cette technique a rencontré un succès croissant au fil des années dans de nombreuses opérations immobilières de petite comme de grande envergure, tant sur le plan national que régional (Océan Indien). À l'île de La Réunion, elle est notamment utile aux opérations photovoltaïques. Or, ce vif succès contraste avec la pauvreté de la recherche sur la question. Malgré des difficultés théoriques et pratiques notables, aucune étude de fond exhaustive n'a encore été menée sur le « volume immobilier » à proprement parler. Est-il un bien ? Même vide, est-il appropriable et commercialisable, ce indépendamment du sol ? Peut-on le vendre, le louer, le posséder, le prescrire, le donner en garantie ? Ce sont autant de questions, parmi bien d'autres, qui méritent d'être abordées afin d'offrir à cette pratique la sécurité juridique qui lui fait encore si cruellement défaut.

**DISCIPLINE** : Droit privé

**MOTS-CLES** : Accession par inclusion – Appropriation – Bien – Code du volume – Division en volumes – Eau courante non domaniale – Ensembles immobiliers complexes – État descriptif de division en volumes – Immeuble par nature – Possession – Prescription acquisitive – Propriété de l'espace – Taxinomie des biens – Volume.

**Centre de recherche juridique de l'Université de La Réunion**  
(15 avenue René Cassin, CS 92003, 97740 Saint-Denis, Cedex 9, LA REUNION)



## ABSTRACT

Is the space above and below our Land Property saleable? The "Volume immobilier", also called "Volume" or "Air Rights", is an invention of notarial practice. *De facto*, it is known as the division of space above and below Land's surface in Real Estate/Property Law [using a 3D Cadastral System]. It was first used by developers to construct complex buildings called "Ensembles immobiliers complexes" in cities and towns. This technique has two advantages. *Primo*, it allows developers to circumvent the rigidity of Condominium Law, and *secundo* it allows them to bypass the inalienability of Public Land [Public Domain]. A convincing example of "Air Rights" is the "Quartier de La Défense" in Paris. This technique has recently met with growing success in France Metropolitan and France Overseas. In Reunion Island, it is especially used in photovoltaic projects. This striking success contrasts, however, with the paucity of legal research on the subject. Despite significant difficulties [theoretical and practical], no in-depth research has yet been conducted on the "Volume" itself. Is it a good? Can it be appropriated or sold, regardless of the Land's surface and without any buildings? Can it be sold, rented or given as collateral? So many questions, and more, to study to give this Real Estate Technique the legal security it deserves.

**TITLE:** Air Rights

**FIELD:** Law

**KEY WORDS:** Air Rights – Airspace – Civil Law – Condominium – Division of airspace above and below Land's Property – Land – Property Law – Real Estate – Smart Cities – Vertical Cities – Volume – 3D Cadastral System


**Centre de recherche juridique de l'Université de La Réunion**  
(15 avenue René Cassin, CS 92003, 97740 Saint-Denis, Cedex 9, LA REUNION)



**LETTRÉ D'ENGAGEMENT DE NON-PLAGIAT**

Je, soussigné(e) ..... Marie Gaëlle Desvaux de Marigny.....  
en ma qualité de doctorant(e) de l'Université de La Réunion, déclare être conscient(e) que le plagiat est un acte délictueux passible de sanctions disciplinaires. Aussi, dans le respect de la propriété intellectuelle et du droit d'auteur, je m'engage à systématiquement citer mes sources, quelle qu'en soit la forme (textes, images, audiovisuel, internet), dans le cadre de la rédaction de ma thèse et de toute autre production scientifique, sachant que l'établissement est susceptible de soumettre le texte de ma thèse à un logiciel anti-plagiat.

Fait à ... l'île Maurice....., le (date) ...15 octobre 2020....

Signature : 

**Extrait du Règlement intérieur de l'Université de La Réunion**  
(validé par le Conseil d'Administration en date du 11 décembre 2014)

**Article 9. Protection de la propriété intellectuelle – Faux et usage de faux, contrefaçon, plagiat**

L'utilisation des ressources informatiques de l'Université implique le respect de ses droits de propriété intellectuelle ainsi que ceux de ses partenaires et plus généralement, de tous tiers titulaires de tels droits.

En conséquence, chaque utilisateur doit :

- utiliser les logiciels dans les conditions de licences souscrites ;
- ne pas reproduire, copier, diffuser, modifier ou utiliser des logiciels, bases de données, pages Web, textes, images, photographies ou autres créations protégées par le droit d'auteur ou un droit privatif, sans avoir obtenu préalablement l'autorisation des titulaires de ces droits.

**La contrefaçon et le faux**

Conformément aux dispositions du code de la propriété intellectuelle, toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle d'une œuvre de l'esprit faite sans le consentement de son auteur est illicite et constitue un délit pénal.

L'article 444-1 du code pénal dispose : « Constitue un faux toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d'expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques ».

L'article L335\_3 du code de la propriété intellectuelle précise que : « Est également un délit de contrefaçon toute reproduction, représentation ou diffusion, par quelque moyen que ce soit, d'une œuvre de l'esprit en violation des droits de l'auteur, tels qu'ils sont définis et réglementés par la loi. Est également un délit de contrefaçon la violation de l'un des droits de l'auteur d'un logiciel (...) ».

**Le plagiat** est constitué par la copie, totale ou partielle d'un travail réalisé par autrui, lorsque la source empruntée n'est pas citée, quel que soit le moyen utilisé. Le plagiat constitue une violation du droit d'auteur (au sens des articles L 335-2 et L 335-3 du code de la propriété intellectuelle). Il peut être assimilé à un délit de contrefaçon. C'est aussi une faute disciplinaire, susceptible d'entraîner une sanction.

Les sources et les références utilisées dans le cadre des travaux (préparations, devoirs, mémoires, thèses, rapports de stage...) doivent être clairement citées. Des citations intégrales peuvent figurer dans les documents rendus, si elles sont assorties de leur référence (nom d'auteur, publication, date, éditeur...) et identifiées comme telles par des guillemets ou des italiques.

Les délits de contrefaçon, de plagiat et d'usage de faux peuvent donner lieu à une sanction disciplinaire indépendante de la mise en œuvre de poursuites pénales.