

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre I: Introduction et historique	1
A. La conquête normande	1
B. Le régime féodal	2
C. Les tenures féodales	5
1. Tenures libres	5
2. Tenures non libres	7
D. Les services et autres attributs de tenure	7
E. L'évolution du régime féodal et la possession immobilière au XX ^e siècle	10
1. Aliénation du bien-fonds	10
2. Abolition des attributs féodaux.	10
3. Réduction du nombre de tenures.	11
Chapitre II: Distinctions à établir entre biens réels et biens personnels	13
A. Le classement des biens selon leur nature	13
1. Différentes significations du mot <i>bien</i>	13
2. Classement des biens d'après la common law	14
B. Les éléments constitutifs du bien réel	15
1. Description des héritages corporels et incorporels	15
2. Héritages incorporels de nos jours	15

C.	Les éléments constitutifs du bien personnel	15
1.	Chatels réels	16
2.	Autres chatels réels	17
3.	Chatels personnels	17
4.	Quelques distinctions importantes	18
D.	L'importance des distinctions de nos jours	19
1.	Restitution en nature	19
2.	Création et transport d'intérêts	19
Chapitre III: Distinctions à établir entre les droits reconnus en common law et en equity		21
A.	Les désavantages du régime des tenures	21
1.	Mode de transport	21
2.	Impossibilité de créer un intérêt futur	22
3.	Impossibilité de disposer d'un bien-fonds par testament	22
B.	Le <i>use</i> comme moyen de créer des intérêts futurs	23
1.	Définition du <i>use</i>	23
2.	Origines du <i>use</i>	23
3.	Fonctionnement du <i>use</i>	23
C.	Le statut juridique du <i>use</i>	24
1.	Rôle de la saisine	24
2.	Rôle des tribunaux d'equity	24
3.	Nature de l'entente entre le concédant et le fieffé soumis au <i>use</i>	25

D. L'utilisation du <i>use</i> pour faire échec au régime des tenures	25
1. Charges féodales	25
2. Déshérence et déchéance d'un intérêt	26
3. Dettes	26
4. Pouvoir de tester	26
5. Transports entre vifs	27
6. Règles de mainmorte	27
7. Création d'intérêts futurs.	27
E. Le <i>Statute of Uses</i>	28
1. Désavantages du <i>use</i> pour le roi	28
2. Effets du <i>Statute of Uses</i>	29
F. Les conséquences majeures du <i>Statute of Uses</i>	29
1. Élimination du pouvoir de tester.	29
2. Création d'intérêts futurs.	29
3. Nouveaux modes de transport des biens réels.	30
4. Création de la fiducie moderne.	31
G. Les distinctions fondamentales entre les intérêts reconnus en common law et ceux reconnus en equity	32
1. Caractéristiques principales	32
2. Intérêts reconnus en equity	34
Chapitre IV: Théorie du droit de la propriété foncière	35
A. La doctrine des domaines	35
1. Tenures franches: définitions sommaires	36
a) Le fief simple	36

b) Le fief taillé	37
c) Le domaine viager	37
2. Le bail: définition sommaire	38
a) Le bail à l'époque féodale.	38
b) Les types de baux.	38
(i) Les baux à durée déterminée	38
(ii) Les baux annuels	38
(iii) Les baux à discrétion	39
(iv) L'occupation après terme	39
3. La réversion et le résidu: définitions sommaires	39
a) Les intérêts possessoires et intérêts futurs	39
b) Définitions	39
B. Le fief simple	39
1. Origines	39
a) L'époque féodale	39
b) Les termes de délimitation et d'acquisition conventionnelle	40
2. Caractéristiques du fief simple.	41
a) Les droits du tenant	41
b) L'aliénation du fief simple	41
c) La durée du fief simple.	42
3. Droits accessoires du tenant en fief simple	42
a) Les mines et les minéraux	43
b) Les accessoires fixes	43
c) Les biens personnels trouvés sur le bien-fonds	43
d) Les trésors	43

e) Les animaux sauvages	44
f) Les droits sur l'air	44
g) Les droits sur l'eau	44
C. Le fief taillé	44
1. Origines et évolution	44
a) Le fief simple conditionnel	45
b) L'interprétation judiciaire	45
c) La loi <i>De Donis Conditionalibus</i>	45
d) Les moyens pour contourner la loi de 1285	46
e) Le <i>Fines and Recoveries Act</i>	48
2. Classement des fiefs taillés	49
3. Création des fiefs taillés	49
a) L'acte formaliste	49
b) Le testament	50
c) La réforme anglaise de 1926	50
d) La règle de l'arrêt <i>Wild</i>	51
e) La règle de l'arrêt <i>Shelley</i>	51
4. Abolition du fief taillé	51
D. Le domaine viager	52
1. Définition sommaire	52
2. Origines	52
3. Domaine viager conventionnel	52
a) Les catégories juridiques	53
(i) La délimitation pour la vie du tenant	53
(ii) La délimitation à vie d'autrui	53

b) L'application des principes	54
(i) Les problèmes d'occupation du bien-fonds.	54
(ii) La preuve du décès du <i>cestui que vie</i>	55
(iii) Les domaines viagers conditionnels et résolubles	55
(iv) Les domaines viagers en equity.	55
(v) Les domaines viagers créés au moyen d'un bail	55
c) Les droits et obligations du viager.	56
(i) Le contrôle du bien-fonds	56
(ii) La dégradation du bien-fonds.	57
– Dégradations avantageuses.	57
– Dégradations volontaires	57
– Dégradations par omission	58
– Dégradations en equity	58
(iii) Les emblavures	58
(iv) Les accessoires fixes.	58
– La règle générale	59
– Le degré d'annexion.	59
• Les droits respectifs du propriétaire et des tiers:	60
• Les droits respectifs du propriétaire et du locataire	61
• Les droits respectifs du viager et du résiduaire	61
• Les droits respectifs du vendeur et de l'acquéreur	61

• Les droits respectifs du débiteur hypothécaire et du créancier hypothécaire.	62
d) Les devoirs du viager	62
(i) Le devoir de réparer	62
(ii) Les assurances.	62
(iii) Les obligations hypothécaires.	62
(iv) Les impôts fonciers	63
4. Domaines viagers en common law	63
a) Le fief taillé après extinction de la possibilité de descendance	63
b) Le domaine <i>Iure Uxoris</i>	63
c) Le bénéfice du veuf.	64
d) Le douaire.	64
E. Le bail.	66
1. Historique et évolution	66
2. Catégories juridiques	67
a) Le bail à durée déterminée.	67
b) Le bail annuel.	68
c) Le bail à discrétion	69
d) L'occupation après terme.	69
3. Principales caractéristiques du bail	70
4. Distinctions à faire	71
a) La permission.	71
b) Les servitudes.	72
c) Les profits à prendre	72
5. Création du bail.	72

6. Droits et obligations des parties au bail	74
a) Le droit à la possession.	74
b) Le bon état des lieux loués	74
c) La dégradation des lieux loués.	76
d) Le paiement du loyer	77
7. Cession des baux et réversions	78
8. Distinction entre cession de bail et sous-location . . .	79
9. Extinction du bail.	80
a) Par avis	80
b) Par déchéance.	82
c) Par d'autres moyens	83
(i) La résignation	83
(ii) La fusion	84
(iii) L'impossibilité d'exécution	84
Chapitre V: Limites du droit de propriété.	87
A. La nature des limites du droit de propriété	87
B. Les conditions et les délimitations.	91
1. La distinction entre une condition suspensive et une condition résolutoire	91
2. La distinction entre une condition résolutoire et une délimitation.	93
C. La distinction entre une condition et un covenant restrictif.	95
1. L'importance de la distinction	95
2. La distinction par interprétation.	98
D. La validité des conditions et des délimitations	99
1. L'interprétation en faveur du concessionnaire	99

2. Les motifs d'annulation en général	101
3. L'incompatibilité.	102
4. L'incertitude	104
5. L'impossibilité	106
6. L'ordre public	107
7. La non-conformité à une règle de droit	110
Chapitre VI: Intérêts futurs	113
A. La classification des intérêts futurs	113
1. La définition d'un intérêt futur	113
2. Les intérêts dévolus et les intérêts éventuels	114
3. Les droits du concédant	125
a) La réversion	125
b) La possibilité de retour	125
c) Le droit de rentrée	126
4. Les intérêts concédés à des tiers	127
a) Les intérêts résiduels	127
b) Les intérêts non réalisés	127
c) Les intérêts futurs en equity	129
B. Les règles applicables aux intérêts futurs	130
1. Le caractère destructible des résidus éventuels	130
2. L'affaire <i>Shelley</i>	134
3. L'affaire <i>Wild</i>	139
4. La doctrine du meilleur titre	141
5. L'affaire <i>Whitby c. Mitchell</i>	143

Chapitre VII: Les perpétuités	147
A. L'interdiction des perpétuités	147
1. L'origine de la règle et son application en common law	147
2. Les intérêts visés par la règle.	150
B. Le choix d'une vie-mesure et le délai de perpétuité . . .	155
C. Les conséquences de l'application de la règle des perpétuités dans le cas d'intérêts concédés à des catégories de personnes.	160
D. Les conséquences de l'application de la règle des 165 perpétuités aux intérêts successifs.	165
E. Les réformes législatives	167
F. La règle relative à la capitalisation	174
Chapitre VIII: La copropriété	177
A. Introduction	177
B. La propriété conjointe.	178
1. Création	178
2. Conditions essentielles	178
3. Droit de survie.	179
4. Devoir de rendre compte	179
5. Disjonction.	180
C. La propriété commune	182
1. Création	182
2. Droits des copropriétaires.	182
3. Fin de la propriété commune	183

D. La cotenance héréditaire	184
E. La tenance unitaire	184
F. La législation en matière de biens matrimoniaux	184
Chapitre IX: L'aliénation de biens réels	187
A. L'inscription du bien	187
1. La convention d'inscription	187
2. Le rôle de l'agent immobilier	189
3. Le droit à une commission	193
B. La convention d'achat-vente	195
1. Les parties à la convention	195
2. La validité du contrat	200
3. Les erreurs de description.	208
4. Les contrats conditionnels	213
5. Les garanties relatives à la qualité de la construction	215
a) Règles générales.	215
b) L'effet de la fraude	216
c) Les vices cachés	217
d) Les maisons neuves	218
6. Les accessoires fixes	219
7. La position juridique des parties avant la clôture	222
a) Le vendeur en tant que fiduciaire	222
b) Qui doit assurer le bien-fonds?	222
c) L'évolution des circonstances	223
8. Les arrhes	225

9. Les options	226
a) Définition	226
b) La levée d'option.	226
10. Les recours possibles	227
a) L'exécution en nature	227
b) La résiliation	228
c) La rectification	229
d) Les dommages-intérêts et autres indemnités	230
e) Le privilège du vendeur ou de l'acheteur impayé	233
f) Les recours possibles après la clôture	234
Chapitre X: Transport et enregistrement	237
A. Le transport du titre	237
1. Les mesures préparatoires	237
a) Les vérifications habituelles	237
b) La recherche de titre	238
c) Les réquisitions et les objections quant au titre.	239
2. L'acte formaliste	240
a) Les conditions de forme	240
b) Les éléments constitutifs de l'acte formaliste	241
3. La clôture	245
a) Les clauses de délai	245
b) L'offre réelle d'exécution	246
B. L'enregistrement	247
1. La distinction entre les différents régimes	247

2. Les régimes traditionnels	248
a) Les effets de l'enregistrement	248
b) La doctrine de la connaissance	249
3. Le régime Torrens	250
a) Les principes généraux	250
b) Les garanties offertes par le régime Torrens	252
Chapitre XI: Possession adversative	255
A. La possession adversative et l'extinction du titre	255
1. Historique	255
2. Les effets de la prescription	256
B. Les éléments constitutifs de la possession adversative	257
1. Les délais	257
2. Le critère de «possession»	260
C. La validation de titre et la certification de titre	264
1. La validation de titre	264
2. La certification de titre	265
Chapitre XII: Les servitudes	267
A. Définitions et caractéristiques	267
B. Classement	268
C. Distinctions avec d'autres droits	269
1. Permission	269
2. Droits naturels	269
3. Droits publics	269

4. Profits à prendre	269
D. Création	270
E. La prescription acquisitive	272
1. Concession moderne perdue	273
2. Régime légal	273
F. Le délaissement de la servitude	274
G. Les servitudes les plus connues	275
1. Droit de passage	275
2. Droit d'éclairement	275
3. Droit d'usage de l'eau	276
4. Droit d'appui	276
Bibliographie	277
Table de la législation	283
Table de la jurisprudence	327
Index analytique	341