

## TABLE DES MATIÈRES

|  |    |
|--|----|
| <b>Introduction</b> . . . . .  | 1  |
| <b>Chapitre 1- Approche historique</b> . . . . .   | 19 |
| I. Les modèles propriétaires entre droit romain et féodalité . .   | 20 |
| A. Propriété romaine et unité de la propriété . . . . .  | 20 |
| 1. La propriété comme puissance portant sur<br>les choses . . . . .  | 20 |
| 2. La propriété comme puissance portant sur des<br>choses corporelles ou incorporelles . . . . .                                   | 22 |
| B. Propriété féodale et division de la propriété . . . . .   | 24 |
| 1. Propriété féodale et division des pouvoirs sur<br>la terre . . . . .  | 24 |
| 2. Les modèles de la propriété féodale. . . . .  | 25 |
| a) Féodalité anglaise et propriété démultipliée. . .   | 26 |
| b) Féodalité française et propriétés simultanées . .   | 30 |
| c) Réception de la propriété féodale en Nouvelle-<br>France et au Canada anglais . . . . .   | 34 |
| II. Ruptures et réminiscences des modèles propriétaires<br>dans la modernité . . . . .   | 37 |
| A. Les relents de la féodalité dans la modernité. . . . .  | 37 |
| 1. Rupture et relents du modèle féodal de la propriété<br>dans la modernité civiliste . . . . .                                    | 37 |
| a) Rupture historique avec le modèle de la<br>propriété féodale : révolution française et<br>abolition du double domaine . . . . . | 37 |

|  |           |
|--|-----------|
| b) Vers une résurgence du modèle féodal de la propriété dans la modernité civiliste ? . . . . .        | 39        |
| 2. Relents du modèle féodal de propriété et évolution vers une propriété libre en common law . . . . . | 42        |
| B. Émergence d'une théorie du droit subjectif. . . . .   | 45        |
| C. Reconnaissance du titre ancestral en droit canadien . . . . .                                       | 47        |
| Conclusion du chapitre . . . . .   | 52        |
| <b>Chapitre 2 À l'origine du titre : la possession et ses effets . . . . .</b>                         | <b>55</b> |
| I. La notion de possession . . . . .   | 58        |
| A. Les éléments de la possession . . . . .   | 58        |
| 1. <i>Corpus et animus</i> . . . . .   | 58        |
| 2. Rôle du <i>corpus</i> et de l' <i>animus</i> . . . . .  | 62        |
| B. L'essence de la possession . . . . .  | 66        |
| 1. Possession et propriété . . . . .   | 66        |
| 2. La possession comme communication . . . . .   | 69        |
| a) Fonction de la possession . . . . .   | 70        |
| b) Objet de la possession . . . . .  | 71        |
| c) Définition commune . . . . .  | 73        |
| II. Les principaux effets de la possession. . . . .  | 74        |
| A. Prescription acquisitive et possession adverse . . . . .  | 75        |
| 1. Notions et conditions . . . . .   | 75        |
| a) Notions de prescription acquisitive et de possession adverse. . . . .                               | 75        |
| b) Conditions de la prescription acquisitive et de la possession adverse. . . . .                      | 79        |
| c) La spécificité du titre ancestral. . . . .  | 82        |

---

|   |            |
|---|------------|
| 2. Justifications de la prescription acquisitive et de la possession adverse . . . . .            | 86         |
| a) Justifications théoriques . . . . .  | 86         |
| b) Justification pratique et rôle de la publicité des droits . . . . .                            | 87         |
| B. La protection possessoire . . . . .  | 89         |
| 1. Types d'actions . . . . .  | 91         |
| 2. Conditions et étendue de la protection possessoire . . . . .                                   | 94         |
| a) Conditions de la protection . . . . .  | 95         |
| b) Étendue de la protection . . . . .   | 96         |
| Conclusion du chapitre . . . . .  | 100        |
| <b>Chapitre 3 Justifications théoriques de la propriété . . . . .</b>                             | <b>103</b> |
| I. Les justifications conséquentialistes . . . . .  | 109        |
| A. Justifications de la propriété et utilitarisme . . . . .                                       | 110        |
| 1. Jeremy Bentham . . . . .   | 111        |
| 2. Jean-Baptiste Say . . . . .  | 112        |
| B. Justifications de la propriété et analyse économique du droit . . . . .                        | 113        |
| 1. Ronald Coase . . . . .   | 113        |
| 2. Posner et les limites de l'analyse économique du droit . . . . .                               | 114        |
| II. Les justifications déontologiques . . . . .   | 116        |
| A. Kant et la justification par la moralité et la première possession . . . . .                   | 117        |
| 1. Principaux éléments de la pensée de Kant en matière d'appropriation et de possession . . . . . | 117        |
| 2. Approche critique . . . . .  | 119        |

|  |            |
|--|------------|
| B. Hegel et la justification par la liberté et le développement moral . . . . .                    | 121        |
| 1. Principaux éléments de la pensée de Hegel en matière de propriété . . . . .                     | 121        |
| 2. Évaluation critique de la pensée de Hegel . . . . .   | 123        |
| III. Les justifications basées sur le droit naturel et l'éthique de la vertu . . . . .             | 125        |
| A. Locke et la justification par le travail : une théorie de l'appropriation illimitée ? . . . . . | 125        |
| 1. Théorie lockéenne et sa critique . . . . .  | 125        |
| 2. Reformulation moderne de la théorie de Locke et ses limites . . . . .                           | 128        |
| B. Justice, Bien et Vertu : les justifications du droit naturel classique . . . . .                | 131        |
| 1. Platon . . . . .  | 131        |
| 2. Aristote et les néoaristotéliens. . . . .   | 134        |
| a) La pensée d'Aristote . . . . .  | 134        |
| b) Les néoaristotéliens et la vertu propriétaire . . . . .   | 136        |
| Conclusion du chapitre . . . . .   | 139        |
| <b>Chapitre 4 À la recherche de la propriété : entre droit civil et common law . . . . .</b>       | <b>143</b> |
| I. La conceptualisation de la propriété . . . . .  | 149        |
| A. Les définitions fonctionnelles de la propriété . . . . .  | 149        |
| 1. Attributs et incidents de la propriété . . . . .  | 149        |
| 2. Limites des définitions fonctionnelles de la propriété . . . . .                                | 152        |
| B. L'essence de la propriété . . . . .   | 154        |
| 1. La propriété relationnelle . . . . .  | 155        |
| 2. La propriété comme relation d'exclusivité . . . . .   | 157        |

|  |            |
|--|------------|
| II. La caractérisation de la propriété . . . . .   | 161        |
| A. La question du caractère absolu ou relatif de<br>la propriété . . . . .   | 162        |
| 1. Caractère absolu et indivisibilité du titre . . . . .   | 162        |
| 2. Caractère absolu et limites de la propriété . . . . .   | 169        |
| 3. Caractère absolu et opposabilité à tous de<br>la propriété . . . . .  | 170        |
| B. La question de la durée de la propriété et la vocation<br>perpétuelle du fief simple ( <i>fee simple estate</i> ) . . . . . | 171        |
| III. L'acquisition et la protection de la propriété . . . . .  | 175        |
| A. Acquisition de la propriété . . . . .   | 175        |
| 1. Acquisition originaire . . . . .  | 176        |
| a) Acquisition des choses sans maître<br>( <i>res nullius</i> ). . . . .   | 176        |
| b) Acquisition des biens abandonnés<br>( <i>res derelictae</i> ) et des trésors . . . . .                                      | 178        |
| c) Acquisition des biens par accession . . . . .   | 182        |
| 2. Acquisition dérivée : transfert de propriété. . . . .   | 185        |
| B. Protection de la propriété . . . . .  | 190        |
| Conclusion du chapitre . . . . .   | 194        |
| <b>Chapitre 5 Les limites de la propriété . . . . .</b>  | <b>197</b> |
| I. Limites dans l'intérêt privé : l'exemple des troubles de<br>voisinage et de la <i>nuisance</i> . . . . .                    | 199        |
| A. Les notions de trouble de voisinage et de nuisance :<br>une possible définition unitaire . . . . .                          | 200        |
| B. Le fondement des troubles de voisinage et de la<br>nuisance : entre droit des obligations et droit<br>des biens. . . . .    | 203        |
| 1. Fondement mixte des troubles de voisinage et<br>de la nuisance. . . . .   | 203        |

|  |     |
|--|-----|
| 2. Les conséquences du fondement mixte des troubles de voisinage et de la nuisance : l'aspect relationnel de la propriété . . . . .  | 209 |
| II. Limites dans l'intérêt public : l'exemple de l'expropriation . . . . .   | 211 |
| A. Diversité du cadre constitutionnel et législatif . . . . .  | 213 |
| B. La notion d'expropriation et l'extension des limites de la propriété. . . . .   | 217 |
| 1. La conception notionnelle de l'expropriation . . . . .  | 217 |
| a) Extension du pouvoir d'exproprier . . . . .   | 218 |
| b) Extension de l'expropriation à de nouveaux biens . . . . .  | 219 |
| c) Extension des justifications de l'expropriation et utilité publique . . . . .   | 222 |
| d) Expropriation et propriété : l'expropriation comme aliénation forcée . . . . .  | 223 |
| 2. La conception fonctionnelle de l'expropriation . . . . .  | 225 |
| III. Limites dans l'intérêt public ou collectif : encadrement limitatif de la propriété et réglementation environnementale . . . . . | 227 |
| A. L'encadrement limitatif de la propriété . . . . .   | 228 |
| 1. Limites physiques : le dessus et le dessous . . . . .   | 228 |
| 2. Limites juridiques . . . . .  | 231 |
| B. L'exemple de la réglementation environnementale. . . . .  | 232 |
| Conclusion du chapitre . . . . .   | 237 |
| <b>Chapitre 6 Les biens.</b> . . . . .   | 241 |
| I. La conceptualisation du bien . . . . .  | 244 |
| A. L'ambiguïté de la notion de bien . . . . .  | 244 |

|   |            |
|---|------------|
| B. La variété des typologies de biens . . . . .   | 247        |
| 1. Meubles et immeubles ; biens réels ( <i>real property</i> )<br>et biens personnels ( <i>personal property</i> ) . . . . .      | 248        |
| 2. Biens corporels et biens incorporels ; <i>corporeals</i> et<br><i>incorporeals</i> . . . . .                                   | 252        |
| II. La détermination du bien objet de propriété . . . . .   | 255        |
| A. L'opposition traditionnelle du droit civil et de la<br>common law dans leur conception du bien objet<br>de propriété . . . . . | 255        |
| 1. Le bien objet de propriété et la corporalité en<br>droit civil . . . . .   | 255        |
| 2. Le bien objet de propriété et l'incorporalité en<br>common law . . . . .   | 258        |
| B. Vers un rapprochement de la conception du bien objet<br>de propriété en droit civil et en common law . . . . .                 | 261        |
| 1. Reconnaissance et importance des biens<br>incorporels . . . . .  | 262        |
| 2. Rapprochement des traditions dans leur définition<br>des critères du bien objet de propriété . . . . .                         | 268        |
| Conclusion du chapitre . . . . .  | 273        |
| <b>Chapitre 7 Fragmentation et modifications de<br/>la propriété . . . . .</b>  | <b>275</b> |
| I. Situations de fragmentation et de modifications de<br>la propriété . . . . .   | 277        |
| A. Fragmentation de la propriété : démembrements et<br>intérêts successifs ou limités . . . . .                                   | 277        |
| B. Modifications de la propriété : modalités de la<br>propriété et intérêts concurrents . . . . .                                 | 283        |
| II. Démembrements et intérêts successifs ou limités sur<br>la terre . . . . .   | 288        |
| A. Usufruit et domaine viager ( <i>life estate</i> ) . . . . .  | 288        |

---

|  |            |
|--|------------|
| B. Emphytéose, bail à construction et domaine à bail<br>( <i>leasehold estate</i> ) . . . . .  | 293        |
| C. Servitudes, <i>easements</i> et profits à prendre ( <i>profits à prendre</i> ) . . . . .  | 299        |
| 1. Le rapprochement entre servitudes et <i>easements</i> . . . . .   | 299        |
| 2. Droits connexes aux servitudes : profits à prendre<br>et covenants restrictifs . . . . .  | 303        |
| D. La question du <i>numerus clausus</i> . . . . .   | 305        |
| III. Modalités de la propriété et intérêts concurrents sur<br>la terre . . . . .   | 313        |
| A. Copropriété indivise et tenance commune ( <i>tenancy in common</i> ) ; tenance conjointe ( <i>joint tenancy</i> )<br>et tontine . . . . . | 314        |
| B. Copropriété divisée et condominium ( <i>commonhold ownership</i> ). . . . .   | 320        |
| C. Superficie, propriété superficière et intérêt volant<br>( <i>flying freehold</i> ) . . . . .  | 323        |
| Conclusion du chapitre . . . . .   | 327        |
| <b>Chapitre 8 Trust et fiducie . . . . .</b>   | <b>329</b> |
| I. Une opposition potentielle des modèles fiduciaires . . . . .  | 333        |
| A. Le modèle explicatif du dédoublement du titre en<br>common law . . . . .  | 333        |
| 1. Généralités sur le trust de la common law . . . . .   | 333        |
| a) Origine historique du trust . . . . .   | 333        |
| b) Définition du trust . . . . .   | 334        |
| c) Création et types de trust . . . . .  | 336        |
| 2. Analyse du trust de la common law et nature<br>des droits des parties . . . . .   | 337        |
| a) Droit du fiduciaire (trustee) . . . . .   | 337        |



|   |            |
|---|------------|
| b) Droit du bénéficiaire (beneficiary ou cestui que trust) . . . . .  | 338        |
| B. Le modèle explicatif du patrimoine d'affectation détaché du droit réel en droit civil québécois . . . . .              | 341        |
| 1. La fiducie du <i>Code civil du Québec</i> : un patrimoine d'affectation détaché du droit réel . . . . .                | 341        |
| a) Origine historique de la fiducie . . . . .   | 341        |
| b) Définition dans le <i>Code civil du Québec</i> : la fiducie comme patrimoine d'affectation . . . . .                   | 343        |
| c) Création et types de fiducie . . . . .   | 345        |
| 2. Difficultés théoriques liées au modèle de la fiducie québécoise et pistes de solutions. . . . .                        | 346        |
| a) Difficultés théoriques . . . . .   | 346        |
| b) Solutions potentielles . . . . .   | 348        |
| II. Un rapprochement possible des modèles fiduciaires . . . . .   | 353        |
| A. La thèse de l'absence de dédoublement du titre en common law . . . . .   | 354        |
| B. La possibilité d'une propriété fiduciaire en droit civil . . . . .   | 356        |
| 1. La propriété fiduciaire du <i>Code civil du Bas Canada</i> . . . . .   | 356        |
| 2. La propriété fiduciaire du droit civil français . . . . .  | 357        |
| a) Définition et similarités avec le trust de la common law . . . . .   | 357        |
| b) Analyse et droits des protagonistes . . . . .  | 359        |
| c) Le lien entre fiducie et patrimoine en droit français : patrimoine d'affectation ou patrimoine de division ? . . . . . | 364        |
| 3. La propriété fiduciaire du droit écossais . . . . .  | 368        |
| Conclusion du chapitre . . . . .  | 370        |
| <b>Conclusion générale . . . . .</b>  | <b>375</b> |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Bibliographie</b> . . . . .             | 379 |
| <b>Table de la Législation</b> . . . . .   | 437 |
| <b>Table de la jurisprudence</b> . . . . . | 455 |
| <b>Index analytique</b> . . . . .          | 465 |