

## 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 les choses . . . . .	20
2. La propriété comme puissance portant sur des choses corporelles ou incorporelles . . . . .	22
B. Propriété féodale et division de la propriété . . . . .	24
1. Propriété féodale et division des pouvoirs sur 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- France et au Canada anglais . . . . .	34
II. Ruptures et réminiscences des modèles propriétaires dans la modernité . . . . .	37
A. Les relents de la féodalité dans la modernité. . . . .	37
1. Rupture et relents du modèle féodal de la propriété dans la modernité civiliste . . . . .	37
a) Rupture historique avec le modèle de la propriété féodale : révolution française et 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 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 la propriété . . . . .	170
B. La question de la durée de la propriété et la vocation 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 ( <i>res nullius</i> ). . . . .	176
b) Acquisition des biens abandonnés ( <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 voisinage et de la <i>nuisance</i> . . . . .	199
A. Les notions de trouble de voisinage et de nuisance : une possible définition unitaire . . . . .	200
B. Le fondement des troubles de voisinage et de la nuisance : entre droit des obligations et droit des biens. . . . .	203
1. Fondement mixte des troubles de voisinage et 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> ) et biens personnels ( <i>personal property</i> ) . . . . .	248
2. Biens corporels et biens incorporels ; <i>corporeals</i> et <i>incorporeals</i> . . . . .	252
II. La détermination du bien objet de propriété . . . . .	255
A. L'opposition traditionnelle du droit civil et de la common law dans leur conception du bien objet de propriété . . . . .	255
1. Le bien objet de propriété et la corporalité en droit civil . . . . .	255
2. Le bien objet de propriété et l'incorporalité en common law . . . . .	258
B. Vers un rapprochement de la conception du bien objet de propriété en droit civil et en common law . . . . .	261
1. Reconnaissance et importance des biens incorporels . . . . .	262
2. Rapprochement des traditions dans leur définition des critères du bien objet de propriété . . . . .	268
Conclusion du chapitre . . . . .	273
<b>Chapitre 7 Fragmentation et modifications de           la propriété . . . . .</b>	<b>275</b>
I. Situations de fragmentation et de modifications de la propriété . . . . .	277
A. Fragmentation de la propriété : démembrements et intérêts successifs ou limités . . . . .	277
B. Modifications de la propriété : modalités de la propriété et intérêts concurrents . . . . .	283
II. Démembrements et intérêts successifs ou limités sur la terre . . . . .	288
A. Usufruit et domaine viager ( <i>life estate</i> ) . . . . .	288

B. Emphytéose, bail à construction et domaine à bail ( <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 et covenants restrictifs . . . . .	303
D. La question du <i>numerus clausus</i> . . . . .	305
III. Modalités de la propriété et intérêts concurrents sur la terre . . . . .	313
A. Copropriété indivise et tenance commune ( <i>tenancy in common</i> ) ; tenance conjointe ( <i>joint tenancy</i> ) et tontine . . . . .	314
B. Copropriété divisée et condominium ( <i>commonhold ownership</i> ). . . . .	320
C. Superficie, propriété superficière et intérêt volant ( <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 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 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