



Termes et expressions du droit foncier anglais

(common law et equity)

La source principale de ce dictionnaire d'environ 250 termes et expressions du droit foncier en Angleterre et au Pays de Galles est l'ouvrage de Marie-France Papandréou-Deterville sur *le droit anglais des biens*, paru en 2004. Les emprunts à cet ouvrage sont à ce point nombreux qu'il n'a pas paru souhaitable, pour la lisibilité, de multiplier les guillemets.

Les autres sources de ce dictionnaire sont les dictionnaires juridiques britanniques, les ouvrages généraux de F. Gilissen, René David, celui de Jean-Louis Halpérin, les notices de l'Encyclopédie Britannique.

Comme les notices ont été constituées en utilisant des idées et des descriptions qui se trouvent souvent en différents endroits des ouvrages cités (y compris pour la source principale), la rédaction finale et la retranscription des concepts sont de notre fait et ne sauraient être imputées aux auteurs.

Les notices à caractère exclusivement historique sont en grisé.

(GC)

Absolute — Absolu. Appliqué à un *estate*, signifie que le droit n'est pas conditionnel. Un fief absolu ne peut prendre fin à la différence d'un fief modifié, conditionnel ou soumis à une clause résolutoire.

Absolutely — En pleine propriété. Terme employé dans les successions.

Actions au Moyen Âge — Au Moyen Âge, à partir du XIIIe s, les actions qui peuvent être introduites en *common law* par une procédure formaliste devant les cours royales, sont l'action pétitoire dite *writ of right*, pour revendiquer la propriété, et les deux actions possessoires dites *writ of novel disseisin* et *writ of mort d'ancestor*, par lesquelles un tenancier peut demander à recouvrer sa tenure.

Action for the Recovery of land — Action de recouvrement d'un bien-fonds. Action générale que toute personne dépossédée peut intenter, « en se fondant sur la force de son propre titre et non sur la faiblesse de celui du défendeur » (jurisprudence de 1743, citée par Papandréou-Deterville, p. 78). La mise en forme de cette action a été progressive et elle s'est faite par la transformation de l'action d'*ejectment* en une action plus générale de recouvrement d'un fonds. À la fin du Moyen Âge et à l'époque moderne, la forme de l'action est originale puisqu'elle se fait par le biais de personnages fictifs sur lesquels on transfère le conflit (voir à **Tenure et estate**). Mais, à partir du XVIIIe s, l'action se noue directement entre les parties prenantes. Les fictions sont définitivement abolies en 1852.

Administrateur — Voir à *trustee*.

Adverse possession — Possession contraire. Situation de possession d'un bien-fonds appartenant à un propriétaire par un dépossédant, ce dernier entendant prouver son intention de posséder le bien et de déposséder le propriétaire au terme de la prescription acquisitive.

Allodium — Alleu. Terre qui est en propriété absolue, *estate* réel totalement indépendant, sans sujétion, rente, service ou reconnaissance envers un supérieur. C'est l'opposé du fief. Cette forme d'*estate* paraît rare en *common law* parce que la forme normale est le fief simple. On estime que l'alleu n'existe pas en Angleterre, en raison du système pyramidal des tenures. Le système manorial anglais est strictement féodal.

An estate in land is time on land and land for a time — Un *estate* sur la terre c'est du temps sur la terre et une terre pour un temps. Formule prononcée lors du cas *Walshingham*, jugé en 1573, et qui exprime bien la nature de l'*estate* : une situation de bénéfice sur le bien-fonds, exprimée dans le temps et toujours relative, parce que personne n'a de bénéfice exclusif ni perpétuel sur un bien-fonds.

Animus possidendi — Voir à **Intention de posséder**.

Arrangements stricts — Voir à **Strict settlements**.

Asset — Avoir, capital, actif. Tous les avoirs ou biens qui constituent le gage général des créanciers d'une personne physique ou morale.

Baux au Moyen Âge — Dans la société féodale ou manoriale anglaise on pratiquait les locations de biens-fonds à durée déterminée (*Terms of years*) pour obtenir un prêt, le tenancier d'un fief engageant celui-ci pour garantir au prêteur le remboursement. En 1290, l'adoption de la loi *Quia emptores* (voir à cette expression) provoqua la multiplication des baux pour remplacer la sous-inféodation, désormais interdite : le fermier qui n'avait pas les moyens d'acheter un *estate* en fief prenait une terre à bail moyennant un loyer qu'il payait grâce aux revenus du bien-fonds. Les locations se passent ainsi en marge du système féodal parce qu'elles concernent non l'octroi d'une tenure à une famille, mais la production d'un revenu et, d'autre part, parce qu'elle n'engage pas une relation de suzerain à vassal, mais une relation contractuelle sans saisine par le locataire. Le locataire n'a pas la protection que lui donnerait la saisine et son cortège d'actions réelles. Il bénéficie seulement de la protection de contrat solennel (*covenant*) et de responsabilité civile (*trespass*). La situation du locataire s'améliore à la fin du XVe s, lorsque l'action d'éviction lui assure une protection efficace lui permettant de recouvrer son bail en cas de trouble de la possession. Parce qu'on ne peut plus nier le fait que le droit du locataire a un rapport avec le fonds, le bail se transforme en tenure, bien que la société strictement féodale ait déjà disparu. Désormais le *leaseholder* tient le fonds du d'un *freeholder* (lui même dit "tenancier" en franche tenure) en tenure locative (*leasehold tenure*) et se voit reconnaître un *estate* à bail (*leasehold estate*). La location immobilière acquiert ainsi un caractère réel et ce droit incorporel acquiert le caractère de *chattel real*, le contrat de location étant un meuble qui a des attributs de la réalité.

Bénéficiaire du *trust* — Personne au profit de laquelle un *fund* (ou "universalité") a été constitué et géré par l'institution d'un *trust*. Le bénéficiaire a la jouissance des revenus du *fund*, mais n'a aucun pouvoir de gestion des éléments qui le composent, ce pouvoir étant dans les mains du *trustee*. En termes juridiques, cela signifie que le bénéficiaire dispose du droit dit *equitable estate* ou *interest*, qui est une propriété-jouissance. On dit que le bénéficiaire n'a pas de prérogative directe sur les éléments du *fund*, mais seulement des droits indirects qui « flottent » sur eux.

Beneficiary — voir à **Bénéficiaire d'un *trust***.

Biens et rapports sociaux — Le droit anglais des biens distingue très nettement les biens des droits portant sur les biens et crée ainsi un système souple et imaginaire de modes variés de détention et de contrôle des choses. Ces droits dont les choses sont l'objet sont, bien mieux que dans tout autre système de droits, l'image des rapports sociaux.

Bona vacantia — Biens vacants. Depuis la loi sur les *estates* de 1925, les biens d'un défunt sans héritiers ne ressortissent plus de l'échoite pour défaut d'héritier, mais deviennent biens de la couronne en tant que biens vacants.

Bourgage — Tenures en *bourgage*. Nom des tenures non nobles dans les villes. Par opposition aux tenures en *socage*.

Bref de droit — Voir à ***Writ of right***.

Cadastre ou Registration — Enregistrement. Cadastre est un terme récemment entré dans le vocabulaire anglais. Le mot est inconnu avant 1804 et l'adjectif cadastral n'apparaît qu'en 1858. La raison tient à la résistance des Anglais à tout enregistrement de la propriété par l'État qui, en rendant publiques les limites des biens-fonds, favorise leur taxation, et renforce l'autorité de l'État sur les particuliers. Cette situation a commencé à changer au XXe s, avec l'adoption d'un enregistrement foncier et la réalisation d'un cadastre correspondant. Voir à **Enregistrement**.

Centralisation judiciaire médiévale et moderne — Il existe une forme de centralisation judiciaire en Angleterre puisque le pouvoir judiciaire est dominé par trois cours siégeant à Westminster : l'Échiquier, le Banc du Roi, les Plaids Communs. Cette centralisation explique l'adoption d'un droit commun à tout le pays, le *common law*.

Cestui que trust — Désignation du **bénéficiaire** d'un *trust* en **French Law**.

Cestui que use — La forme complète, qui indique clairement le sens du terme "use", est : « *cestui a que use le feoffment fut fait* », c'est-à-dire, celui au bénéfice de qui le montage du *feoffment* a été fait. Nom du bénéficiaire d'un *use* ou *feoffment to use* (voir à ces mots). La protection du bénéficiaire d'un *use*, puis d'un *trust*, vient du fait que l'*equity* a reconnu l'opposabilité au bénéficiaire contre le *feoffee* ou le *trustee* indélicat, donnant au droit du bénéficiaire, d'abord personnel par le lien de confiance qui le lie au *feoffee/trustee*, également un caractère réel.

Chattel — Tout objet mobilier corporel, par opposition au fonds ; également appelé *goods*. Tous les biens personnels, corporels (objets matériels) ou incorporels (droits). Nom générique pour désigner les meubles par opposition aux immeubles, et dans ce cas il inclut les tenures à bail, concernant ainsi le droit foncier. *Chattel* vient de *cattle*, bétail, parce qu'au Moyen Âge ce bien personnel était très important.

Chattels personnal — Les biens purement mobiliers, qui comprennent les *choses* ou *things in possession*, c'est-à-dire corporels, et les *choses* ou *things in action*, ou incorporels.

Chattels real — Les biens personnels, les biens meubles. Les tenures à bail (***estates of leasehold***), en ce qu'elles sont des choses personnelles ou mobilières ayant un caractère foncier, c'est-à-dire réel.

Codification — En Angleterre, c'est la mise par écrit, sous une forme ordonnée et systématique, de l'ensemble des règles du droit, écrites, non écrites, jurisprudentielles, issues de manuels. Le sens est différent, par exemple, de la codification en droit français.

Collatéral ou allodial — Dans la théorie de C. R. Noyes (voir M. Galey, en bibliographie), désigne le système de la propriété dans le droit civiliste français et germanique, par opposition au système **linéaire ou féodal** du *Common law* (voir à ces termes).

Common law — Corps de règles élaborées par les juges des Cours royales au Moyen Âge et qui se sont substituées aux coutumes locales afin d'être appliquées dans tout le royaume. Le *common law* est donc le droit commun des Anglais, corps de règles juridiques et principalement jurisprudentielles, élaboré ou fixé à partir du XI^e s et qui forme la base du droit anglais. Ce corps de règles est devenu une des principales familles de droits dans le monde. L'expression de *common law* date du XIII^e s. Il est préférable de mettre le *common law* au masculin parce que *law* se réfère ici au droit : c'est le droit commun. Mais on dit aussi, en *law French*, la **comune ley**. Le *common law* a été complété, à partir du XIV^e s par un autre droit, l'**equity**. Voir à ce mot.

Common law anglais et jus commune continental — On ne doit pas tenir pour équivalents le *common law* anglais et le *jus commune* utilisé sur le continent pour désigner le droit savant élaboré à partir du droit romain à partir du XVI^e s. et qui servait de droit supplétif aux différents droits de chaque pays. Le **common law** est un droit jurisprudentiel, non issu de lois, et sans rapport avec le droit romain.

Commonhold — Copropriété. C'est une notion récente en droit foncier anglais, introduite par la loi de 2002 (*Commonhold and Leasehold Reform Act*). La "tenure commune" ou copropriété est une tenure de type du *freehold* et non un *estate*. Chaque copropriétaire est dit *unit-holder*. Voir à **Copropriété**.

Commonhold Association — Société qui, depuis la loi de 2002 réformant la copropriété, est propriétaire des autres parties d'un immeuble que celles que tiennent les *unit-holders* chacun pour leur part.

Compulsory purchase — Expropriation pour cause d'utilité publique.

Comune ley — Loi commune. Voir à **common law**.

Conditional fee — Ou encore **fee simple upon condition** ; fief conditionnel. Ce sont des fiefs simples qui ont été cédés sous une condition résolutoire qui, lorsqu'elle survient, autorise le cédant ou son héritier à prendre possession du fonds. Mais sans cette prise de possession, le fief simple conditionnel ne s'éteint pas.

Constructive possession — Possession exercée par l'intermédiaire d'autrui, par exemple celle du *trustee*.

Contenu de l'estate en fief simple — Il comprend l'usage (*right to use* : habiter la maison ou l'appartement, cultiver les champs), la jouissance (*right to income* : droit aux revenus provenant du fonds, récoltes ou loyers), le droit de disposition (*right to capital and alienation* : consommer, ouvrir une carrière, abattre des arbres, détruire une construction, laisser à l'abandon et empêcher les autres de l'occuper ; mais aussi diviser, constituer une tenure à bail, limiter l'usage en conférant des droits à des tiers, donner un droit à bail avec réversion exempt de droits, ce que l'administration fiscale cherche à limiter, aliéner entre vifs, enfin recourir à un trust pour un arrangement patrimonial). Le contenu de l'*estate* en fief simple connaît aussi des **restrictions de common law** (voir à cette expression).

Conveyancing — Transfert de biens immobiliers. Procédures de transfert.

Copropriété — Le droit anglais connaît deux formes de **commonhold** ou copropriété : la **propriété commune** (*joint tenancy*) et la **propriété indivise** (*tenancy in common*) ; voir à ces expressions. En matière de copropriété immobilière, les droits fonciers sont dits aussi *co-ownership, concurrent interests, estates and interests in community*. Voir à **Commonhold**.

Copyhold — “Tenure par copie”. La définition légale est : tenure à la volonté du seigneur, conformément à la coutume du manoir (*Holding at the will of the Lord according to the custom of the manor*). Tenure succédant, à partir de la fin du XIV^e s, à la tenure en *villeinage* parce que le statut servile évolue. Cette tenure se rapproche alors de la tenure en *socage* des hommes libres. Elle porte le nom de *copyhold* parce que les droits des tenanciers sont reconnus « *by copy of the court roll* », c’est-à-dire inscrits sur les registres de la cour du manoir, lorsque le seigneur rend en tenure libre la tenure que le *copyholder* lui a d’abord remise. Toutes les tenures en *copyhold* ont été affranchies en 1925, avec obligation de rachat des droits seigneuriaux sous délai de 10 ans.

Copyhold Acts — La tenure de ce nom a fait l’objet de dispositions législatives en 1841-1847, puis en 1894.

Corporeal hereditament — Bien matériel transmissible par décès.

Corpus — Contrôle effectif de la chose, par la culture d’un champ, l’occupation d’une maison, l’utilisation économique d’un bien-fonds, etc. Cette notion est fondamentale dans la définition de la possession, l’autre étant l’intention de posséder (***animus possidendi***).

Covenant — Contrat solennel.

Deed, title deed — Titres constitutif de la propriété. Acte solennel écrit, signé, la signature devant être attestée, et remis (*delivery*) à l’autre partie, cette remise déterminant la date à laquelle l’acte produit ses effets.

Deed of grant — Acte solennel de cession qui remplace, depuis 1925, le ***feoffment by livery of seisin***.

Demesne médiéval — Nom du manoir anglais, comprenant la terre du seigneur et celles des tenanciers libres ou serviles et incluant les droits de justice. Voir aussi à ***In demesne***.

Demise — Bail. Voir à ***Lease***.

Descent to the heir — Dévolution directe à l’héritier.

Determinable fee — Fief résoluble. Il s’agit d’un fief simple modifié, c’est-à-dire qui se termine à un événement déterminé (ex. tant que tel arbre sera debout ; jusqu’au mariage de tel ou tel ; etc.).

Domanialité — Dans la mesure où la terre n'est exclusivement à personne, mais que toutes les tenures procèdent du *Lord Paramount* ou lord suprême (généralement, le souverain) qui se trouve au sommet de la pyramide des relations personnelles et des relations foncières, on peut classer le système anglais dans la catégorie des systèmes domaniaux de type seigneurial, **linéaire et féodal** (voir à ces mots) selon la classification de C. R. Noyes. Si ce concept de domanialité n'existe pas avec ce sens au Moyen Âge et représente une conceptualisation actuelle, le système foncier anglais connaît *demesne, in demesne, dominium, domanium*, c'est-à-dire toute une famille de termes et d'expressions qui renvoient bien aux formes socio-foncières et qui indique que le système est plus qu'un système de propriété, à savoir un véritable système social et foncier de domanialité hiérarchique. Il connaît ensuite, dès son origine, une série importante de notions fondées sur le fief qui montrent la diffusion du modèle féodal dans le droit foncier. Par conséquent, il serait anachronique de réduire le système foncier anglais médiéval en disant que le roi est le "propriétaire" de toute la terre anglaise : théoriquement le souverain est lui-même investi d'un fief simple (le *Land Registration Act* de 1925 reconnaît au souverain un fief simple précisément pour pouvoir l'enregistrer), sauf que lui ne le tient de personne (preuve que le système féodal est alors devenu nominal), et qu'ensuite et en aval, il en saisit ou investit ensuite les *Landlords* ou *tenants in chief*. Ceci indique que la "propriété" en Angleterre n'est pas, fondamentalement, une concession ou un démembrement de la propriété d'un seul, le souverain, encore moins de l'État, mais bien un système domanio-manorial fondé sur la multiplicité et la superposition des droits. "Manorial" vient du fait que la seigneurie banale anglaise porte, depuis la fin du XIe s, le nom de **manor**. En raison du principe domanio-manorial, le droit anglais ne connaît pas l'alleu ni la possibilité d'accéder à la propriété par la simple occupation : on ne peut qu'occuper une terre déjà elle-même située à un certain niveau de la hiérarchie féodale et prise dans un écheveau d'*estates*. En reprenant la classification de C. R. Noyes, mais en la précisant par une perspective historique, on peut dire que le régime foncier anglais est un régime domanial de type seigneurial ou manorial dont la structure a été strictement linéaire et féodale, pendant un peu plus d'un siècle (fin XIe-XIIe s), avant d'évoluer rapidement vers une forme plus hybride ou altérée, dès lors que les aristocrates et les francs-tenants ont identifié des modes originaux pour sortir leurs biens de la hiérarchie féodale et échapper ainsi partiellement à la puissante tutelle de la royauté, ainsi qu'aux règles contraignantes du *common law* (voir à **Use**, et à **Insécurité juridique médiévale et moderne**). Aujourd'hui, le système anglais est un système toujours domanial dans la forme (par exemple on parle toujours de franchises tenures, de fiefs, de saisine), mais uniquement nominal (par exemple les obligations féodales de la tenure ont toutes disparu), car les contenus des relations interpersonnelles et des relations socio-foncières ont, évidemment, profondément changé.

Domesday Book — Document de type terrier ou censier, rédigé en 1086, répertoriant les 15 000 **manors** ou domaines, et les 200 000 foyers existant alors en Angleterre. Il est le premier et le plus important inventaire du système manorial (ou seigneurial) anglais.

Dower — Douaire. En droit médiéval anglais, le douaire de la veuve est fixé à un tiers des biens du mari décédé. La douairière, qui a la saisine de cette part des biens, dispose d'un *estate viager* (*estate for life*).

Droit commun — voir à **Common law**.

Droit de propriété — C'est un droit de propriété possessoire, et non absolue (sauf pour les Droits de la Couronne). Par conséquent des expressions comme *true owner* (véritable propriétaire) ou *abstract ownership* (propriété abstraite), bien qu'employées par des juristes ou des magistrats, ne correspondent pas à la réalité juridique anglaise. Même le *Land Registration Act* de 1925 qui a créé un système d'enregistrement des titres fonciers n'a pas remis en cause la relativité des titres. Si l'on voulait définir le droit de propriété en droit anglais, on pourrait dire que c'est, entre différents droits en présence, le meilleur droit à la possession (voir à **Meilleur titre**).

Droit d'entrée — Voir à **Right of entry**.

Droit de se faire soi-même justice — En droit foncier anglais, il est possible de se faire soi-même justice à condition que le recours à la force ne soit pas excessif, et que la personne qui l'entreprend soit fondée dans ses droits et respecte les limites du *Criminal Law Act* et du *Protection from Eviction Act* de 1977 qui limitent les cas où cela est possible sans intenter une action.

Droit des actions — On qualifie ainsi le droit anglais en ce sens que les juges analysent les situations au cas par cas et font prévaloir le remède approprié plutôt que de juger a priori selon le classement des droits que possèdent les personnes.

Droit équitable — Droit de l'*equity*. Corps de règles issues de la jurisprudence de la cour du chancelier jugeant en équité. En matière foncière, les règles du droit équitable se fondent sur les relations entre les personnes et au profit des personnes sans le recours à des définitions de droit subjectif faisant intervenir le lien des personnes aux choses, ou des autorités extérieures telles que l'État.

Droit privé — « Tous les systèmes de droit privé connaissent la distinction fondamentale des droits patrimoniaux en deux grandes classes : les droits réels (la propriété et ses démembrements) et les droits personnels (ou de créance ou d'obligation) » (Ginossar, p. 2 ; cité par Papandréou-Deterville, p. 51). Cette distinction existe en droit anglais, mais elle n'a pas le même sens qu'en droit civil français ou germanique, parce que le droit anglais ne connaît pas le droit subjectif.

Droit réel — En droit anglais, les conditions pour qu'un droit soit considéré comme réel sont : de pouvoir être défini (*definable*) ; d'être identifiable par des tiers ; de jouir d'un certain degré de permanence et de stabilité (arrêt de la Chambre des Lords en 1965 ; Papandréou-Deterville, p. 44).

Droits réels en équité sans équivalent en common law — L'*equity* a développé des droits réels nouveaux n'ayant pas d'équivalents exacts en *common law*, en les faisant passer du domaine des contrats où les situe le *common law* au domaine des

biens. Ce sont : les *estate contracts* ou contrats en vue d'un transfert immobilier ; les *restrictive covenants*, ou clauses restrictives de l'usage d'un fonds ; l' *equitable lien*, ou privilège du vendeur non payé ; enfin, l'*equity of redemption*, ou droit réel de rachat du débiteur hypothécaire. Une évolution récente inclut dans les droits réels les droits du comportement des parties : l'*estoppel* de propriété (*proprietary estoppel*) empêche une des parties à revenir sur une promesse ou une déclaration et la force à s'y conformer, ce qui revient à donner à celui qui a agi sur la foi de cette promesse, un droit réel, alors même qu'aucun contrat n'a été conclu, et qu'aucun transfert n'a eu lieu.

Droit subjectif — Conception relative aux prérogatives de la personne sur les choses. L'Angleterre ne connaît pas le droit subjectif parce que son système historique institutionnel et social n'a pas eu besoin d'élaborer un système qui dirait comment les personnes sont reliées à l'État (droit public), aux biens (droit de la propriété) et entre elles (droit des obligations ou de créance). Le cœur de l'histoire anglaise étant la construction, entre les personnes (voir à *Equity acts in personam*), d'une société aristocratique fondée sur une hiérarchie sociale et non la construction, extérieure aux personnes, d'un État source du droit et des relations sociales, la conception même des droits est fondamentalement différente. Alors que dans les pays romano-germaniques, les droits sont des pouvoirs issus d'un démembrement de la puissance publique, en Angleterre, les droits sont envisagés comme des protections contre les interférences d'autrui (voir à *remedies*), ce qui leur donne une définition "négative".

Droits successifs — En droit anglais, possibilité laissée au tenancier en fief simple de créer des successions d'*estates* sur un même bien, par exemple en le taillant (voir à *tailed, entailed*) ou en créant des arrangements patrimoniaux, par la voie d'un *use* ou d'un *trust*. Voir aussi à *Settlement*.

Easement — Servitude ou service foncier existant lorsqu'il y a un fonds dominant (*dominant tenement*) et un fonds servant (*servient tenement*) : il s'agit du droit de passage (*rights of way*), du droit de vue (*right of light*), du droit de prise d'eau (*right of water*).

Échelle des actions en droit féodal anglais — Au moins à partir du XIIIe s, il existe une échelle des actions en *common law* qui situe au plus haut niveau le bref de droit (*writ of right*), au niveau intermédiaire le bref d'entrée (*right of entry*), et au plus bas niveau la nouvelle dessaisine (*novel disseisin*) et l'action pour mort d'ancêtre (*mort d'ancestor*).

Effet probatoire de la possession — En l'absence de preuve littérale, la possession constitue la preuve principale d'une saisine en fief simple, c'est-à-dire du droit le plus étendu qu'on puisse avoir sur un bien-fonds. Mais la possession reste précaire en raison de la possibilité que quelqu'un fasse preuve d'un **meilleur titre** (voir à cette expression). C'est ce qui conduit à remonter à une époque assez lointaine pour renforcer la possession. Le délai de cette période probatoire s'est raccourci avec le temps. Pouvant être de l'ordre du siècle ou plus au Moyen Âge (voir à **Prescription des actions**) il était encore de 60 ans au XIXe s, de 40 en 1874, puis de 30 avec la loi de 1925. Depuis 1969 (*Law of Property Act*), il est de 15 ans. Il faut noter que l'effet

probatoire n'est pas une prescription acquisitive absolue, impensable en droit foncier anglais parce que la propriété y est fondamentalement relative et qu'on peut toujours exciper un meilleur titre. Voir aussi à **Land Registration Act**.

Ejectment — Action d'expulsion apparue au XVe s et qui remplace les différents brefs d'entrée (*writ of entry*) en tant que procédure de recouvrement d'une saisine. D'abord uniquement employée dans le cadre des tenures à bail, elle voit son champ s'élargir et elle donne naissance à l'action en recouvrement d'un bien-fonds.

Electronic conveyancing — Transfert par mode électronique. Possibilité d'effectuer le transfert d'un bien-fonds par une inscription électronique.

Entailed — Voir à **Tailed**.

Entailed interest — Droit taillé. Droit héréditaire correspondant à l'ancien fief taillé, c'est-à-dire le fief qui ne peut être transmis qu'aux descendants directs. Il existait des droits taillés uniquement transmissibles aux descendants mâles (*tail male*), et, au moins en théorie, aux seules descendantes de sexe féminin (*tail female*).

Enregistrement — L'Angleterre a connu depuis assez longtemps un système d'enregistrement des actes de transferts de propriété (1709 pour le Middlesex ; puis *Land Registration Act* de 1862), connu sous le nom de *registration of deeds*. Mais, depuis 1925 et plus encore à la fin du XXe s, des évolutions beaucoup plus lourdes ont eu lieu. L'une est l'introduction d'un système d'enregistrement des titres fonciers par la loi de 1925, complétée par différentes lois de 1988 et 2002. En instaurant un registre des biens-fonds, un registre des propriétaires et un registre des charges (ce dernier existant de façon modeste depuis le XIXe s), tous trois publics depuis 1988, c'est d'un véritable cadastre foncier ou cadastre juridique dont il s'agit, complété par un volet cartographique. En effet, depuis 1992, le *Land Registry* coopère avec l'*Ordnance Survey* et avec le *Valuation Office* pour établir un service pilote d'information foncière dit *National Land Information Service (NLIS)*. Sur le principe, la réforme introduit trois principes qui, s'ils étaient strictement appliqués (ce qui n'est pas le cas), constitueraient un changement radical de perspective : 1. le registre reflète tous les faits relatifs au titre foncier ; 2. les *trusts* sont maintenus à l'écart du registre ; 3. toute personne qui a subi un dommage à la suite d'une erreur du registre doit être indemnisée. Cependant diverses limitations existent. L'enregistrement ne porte que sur les deux *estates* de *common law*. Ensuite, le principe n'est pas d'enregistrer de manière systématique et préalable les biens-fonds, mais de profiter d'une transmission pour réaliser l'enregistrement foncier et fiscal du bien, de manière publique, ce qui fait qu'aujourd'hui seule une moitié des biens-fonds est enregistrée en Angleterre et au Pays de Galles. Malgré ces restrictions, on peut qualifier de relativement profond le changement actuel et à venir que l'adoption d'un cadastre (principalement foncier) représente, compte tenu de la résistance historique de la population, et principalement de ses élites, à l'enregistrement piloté par l'État.

Equitable lien — Privilège du vendeur immobilier qu'il fait valoir lorsqu'il n'est pas payé et intente une action (voir à **Droits réels en équité sans équivalent en common law**)

Equity — Corps de règles judiciaires élaboré à partir du XIV^e siècle par des décisions du chancelier puis de sa cour, venant s'ajouter aux règles issues du *Common law*, ces dernières dites "légales" par opposition à celles désormais dites "équitables" (voir à **Legal vs equitable**). L'*equity* est apparu pour apporter des remèdes aux injustices les plus flagrantes dues au formalisme et à la rigidité du *common law*, c'est-à-dire en jugeant selon l'esprit et moins à la lettre. Le corps de règles équitables n'a pas la cohérence de celui du *common law* (voir à **Equity follows the law**) En revanche l'*equity* connaît une branche exclusive qui n'existe pas en *common law* : le *use*, devenu aujourd'hui le *trust*.

Equity acts in personam — L'Équité agit dans (ou sur) la personne. Cela signifie que l'*equity* a le pouvoir de faire emprisonner la personne qui refuse d'exécuter les décisions.

Equity follows the law — L'Équité suit la Loi (*Common law*) : adage indiquant que les règles de l'Équité sont un complément des règles du *Common law* et non une concurrence. C'est ce qui explique que l'adoption des règles de l'Équité n'a pas bouleversé les concepts d'origine féodale du droit, notamment foncier.

Equity looks to the intent rather than to the form — Voir à **Intention en equity**.

Escheat — Echoite. Au Moyen Âge, retour de la tenure noble au seigneur supérieur lorsque le tenant n'a pas de descendants.

Estate — État, statut. À l'origine le mot désigne le statut d'une personne dans le monde féodal. Mais, en se dégageant progressivement de la personne, il s'est mis à signifier un droit réel foncier limité dans le temps et dont l'application peut être immédiate ou différée. Enfin, le terme en est venu à désigner le patrimoine laissé par le défunt. Le Dictionnaire de Bouvier ne donne pas moins de 57 entrées pour qualifier le mot. En tant que droit réel dont la chose est l'objet, l'*estate* est le droit du tenancier sur le fonds mesuré en termes de durée. Le souverain étant le seigneur (au moins théorique) de l'ensemble des terres du royaume, chaque tenancier dispose donc d'une espèce de *quantum* ou part en durée sur la terre : exactement à l'opposé d'un droit subjectif et exclusif de propriété, c'est un droit relatif. Il est aussi « une entité abstraite placée entre le propriétaire d'un bien immeuble et la chose matérielle » (Papandréou-Deterville, p. 15). C'est la condition ou la circonstance selon laquelle une personne considère la propriété dans laquelle elle a un intérêt, et, par extension, cet intérêt lui-même. Quand l'*estate* est à durée indéterminée, il est soit perpétuel (ex des biens du défunt transmis à tous ses héritiers sans limitations : *fee simple absolute*), soit taillé (transmission limitée aux héritiers en ligne directe descendante : *entailed interest*), soit enfin viager (prenant fin au décès du titulaire : *life interest*). Quand il est à durée déterminée, il donne naissance à une tenure à bail à durée déterminée ou *term of years*. Quand il donne lieu à possession immédiate il est dit *estate in possession* ; quand la possession est différée (droits futurs), il est dit alors en retour (*reversion*) ou en réversion (*remainder*). Enfin, jusqu'en 1925, chacun des droits qui viennent d'être nommés pouvait exister à la fois en *common law* et en *equity*. Depuis la réforme de 1925, il n'y a plus que deux *estates* de *common law* : le fief simple absolu en possession (*fee simple absolute in possession*), et la

tenure à bail absolue (*term of years absolute* ou *leaseholds*). Mais tous les autres droits, y compris ceux émanant du *common law* (par exemple celui de tailler un fief, de transmettre en viager), ne disparaissent pas : ils sont désormais équitables et passent par un *trust*. Autrement dit, le principe reste appliqué : tout *estate* ou ancien *estate* en *common law* a sa copie équitable dans le cadre d'un *trust*. Voir à **Tenure et estate** ; à **Simultanéité des estates** ; à **An estate in land..**

Estate en fief simple — Forme la plus courante de la propriété foncière, celle qui s'apparente le plus à la propriété immobilière du droit civil français. Voir à **Fee simple absolute**.

Estates in expectancy — Les *estates* qui donnent lieu à la possession future, soit en réversion (*remainder*), soit en retour (*reversion*).

Estates in possession — Les *estates* qui donnent lieu à la possession immédiate.

Estate of freehold — Bien en libre tenure. Droits de propriété libre et perpétuelle (jadis tenus par des hommes libres ou *freeholders*), dont la durée dépend de la classe d'héritiers concernés : **estate in fee simple**, concédé au tenancier et à tous ses héritiers en ligne directe et collatérale ; **fee tail** ou **estate tail** ou **estate entail**, limité au tenancier et à ses héritiers descendants ; **life estate**, s'il s'agit d'une concession en viager.

Estate of leasehold — Droit de tenure à bail, tenure qui possède un terme fixé. Jusqu'à l'époque moderne le *leasehold* était un contrat, c'est-à-dire une forme non féodale de possession de la terre, et n'avait pas de caractère réel. C'est-à-dire qu'il conférait la possession mais pas la saisine, et que son terme était déterminé (**term of years**). Mais l'évolution historique a fait du *leasehold* un *estate* portant sur un fonds et se rapprochant donc des droits fonciers réels tout en restant des meubles, d'où leur caractère hybride de **chattels reals**. Voir à **tenure à bail**.

Estate owner — Expression contemporaine pour désigner le titulaire d'un *estate* de *common law*, fief simple ou tenure à bail à durée déterminée. Mais on n'est pas propriétaire d'un *estate*, on est titulaire : la personne est investie d'un *estate* et détient, par conséquent, son bien-fonds en fief simple.

Estoppel — Interdit, interdiction. Refus de droit de nier un titre ou un droit. « Interdiction faite à une personne de nier les faits qu'elle a affirmés ou laissé croire à une autre personne qui s'est fondée sur ces faits pour agir à son détriment. » (MFPD, glossaire) Impossibilité, pour une personne, de nier ou de désavouer le titre d'un tiers dont elle tire son propre droit.

Fee — Fief. Nom donné à un bien-fonds sur lequel on exerce un droit et qu'on tient de quelqu'un d'autre. Élément du droit de propriété, transmissible aux héritiers. Il peut être qualifié d'**absolu**, lorsqu'il ne prend pas fin à la suite d'un événement déterminé ; **simple**, lorsqu'il passe à tous les héritiers ; **taillé**, lorsqu'il passe uniquement aux seuls descendants ; **base fee**, lorsqu'il s'agit d'un fief simple obtenu par la transformation partielle d'un fief taillé en fief simple ; **conditionnel**, lorsqu'il est placé sous condition, c'est-à-dire qu'il est soumis à une condition ou situation qui

conduit le cédant à pouvoir reprendre le bien ; **determinable**, lorsqu'il prend automatiquement fin à la survenance d'un événement déterminé et qu'il fait alors retour au cédant ; **en possession**, lorsque la jouissance du droit est immédiate au décès du titulaire. Le terme fait partie de ces quelques mots fondamentaux du droit foncier anglais qui existent depuis le temps du régime manorial mais qui ont évolué avec la transformation de ce régime en régime nominal. Voir à **Services dus par le fief**.

Fee simple absolute — Fief simple absolu. *Estate* ou patrimoine du défunt transmis à tous ses héritiers sans limitations de durée. Le fief simple absolu constitue la forme la plus courante du fief à la fin du Moyen Âge. Il est le nom actuel de la forme d'*estate* ou de propriété la plus courante en droit foncier anglais : voir à **Fee simple absolute in possession**.

Fee simple absolute in possession — Fief simple absolu en possession. Depuis la réforme de 1925, et bien que cette loi ne le définisse pas, le fief simple absolu en possession désigne la forme d'*estate* la plus courante en droit foncier anglais. Le titulaire d'un tel droit possède le droit le plus large qu'on puisse avoir sur un immeuble. La notion est héritière de deux notions initialement séparées : le fief simple absolu qui est un droit de transmission aux héritiers, non limité ; la possession qui indique que la jouissance du droit est immédiate au décès du titulaire. Précisément, dans l'expression composée, "fief" désigne le caractère transmissible aux héritiers ; "simple" signale qu'aucune limitation n'est opérée parmi les héritiers, le fief passant à tous les héritiers ; "absolu" signifie que le fief ne peut pas prendre fin à la suite d'un événement quelconque qui ferait suite à l'effet d'une condition résolutoire et qu'il ne s'agit donc pas d'un fief modifié, conditionnel ou résoluble ; "en possession" signifie que l'effet est immédiat, le propriétaire entrant immédiatement en possession du bien-fonds. Tout ceci montre bien qu'il s'agit du droit le plus étendu qu'on puisse trouver en droit foncier anglais. Si le fief simple absolu en possession est l'objet d'un **trust** (voir à ce mot), le bien est détenu par le *trustee* au profit de bénéficiaires, titulaires de droits réels équitables qui sont taillés ou en viager, en possession ou futur.

Feeoffee to use — Personne de confiance à qui un **feoffor** transmet la saisine d'un bien pour qu'il le possède au profit d'un ou de plusieurs bénéficiaires dans le cadre d'un **use** ou **feoffment to use**. Le tiers peut faire partie des bénéficiaires du **use**.

Feoffment by livery of seisin — Jusqu'en 1925, mode de transfert d'un bien immobilier ou d'un droit, consistant à transférer le fief par délivrance de la saisine au nouveau titulaire. Remplacé à cette date par le **deed of grant**.

Feoffment to use — Expression désignant la technique du **Use** (voir à ce mot) et qui indique l'opération de constitution d'un bénéfice par le **feoffor** par la transmission d'un bien-fonds à un tiers (**feoffee to use**) au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires.

Feoffor — Terme apparu au XVe s et qui désigne la personne qui prend l'initiative de constituer un **use** (bénéfice) au sujet d'un bien-fonds. Voir à **Use**.

Feudal incidents — Services dus par la tenure au Moyen Âge et comprenant : l'hommage (*homage* et *fealty*), les prestations en argent (*aids*), le relief en cas d'héritage (*relief*), la tutelle des enfants mineurs (*wardship*), le mariage en cas de refus du choix fait par le seigneur (*marriage*), le retour de la terre en cas d'absence d'héritiers (*escheat*), le retour de la terre à la couronne en cas de haute trahison (*forfeiture*).

Fixture — Installation fixe ; meuble attaché à la terre ou à la construction à perpétuelle demeure. Meuble qui a un lien substantiel avec le sol et la construction auxquels il est rattaché.

Flying freehold — Propriété qui s'étend au dessus ou au dessous d'une propriété voisine.

Fractions d'un droit entier — En droit anglais, les fractions d'un droit sont des formes normales de tenure ou d'*estate*, alors qu'en droit civil continental les fractions ou démembrement d'un droit sont considérées comme étant des exceptions.

Fragmenté vs unitaire — Traditionnellement on présente le droit anglais de la propriété comme étant une conception fragmentée par opposition à la conception unitaire et absolu de la propriété en droit français.

Franc-tenant — Au Moyen Âge, celui qui est saisi ou mis en saisine par le seigneur d'une tenure, et qui doit l'hommage, la rente et les charges féodales. Le franc-tenant peut exploiter lui-même la terre ou la faire exploiter par ses paysans (*vilains*).

Frankalmoign — Franche aumône. Nom d'une tenure ecclésiastique, selon laquelle le fief doit le service divin ou celui des prières pour les morts.

Freehold — Franche tenure ou tenure libre. Au Moyen Âge et à l'époque moderne, le mot désignait la tenure détenue par un homme libre, dite aussi *free tenure*, et qui était une tenure en fief simple. La diffusion de la tenure libre a été favorisée par le fait que le roi concédait des lots sur son propre domaine, les paysans tenant ainsi directement du roi leur terre, sans intermédiaire féodal. Aujourd'hui, le terme ne dénote plus le statut de la personne ni celui de la tenure, mais le *quantum* d'un droit, et dans ce cas précis, un *estate* à durée indéterminée. Le terme *freehold* s'est ainsi rapproché du terme *estate*. Voir à ***estates of freehold***.

Freehold strata title — Titre de propriété dans le cas des immeubles verticaux. Voir à ***commonhold***.

Fund — Universalité objet d'un *trust* ; patrimoine qu'on peut avoir avantage à constituer sous cette forme pour détenir en *trust* un ensemble de biens et de droits ; ensemble de biens qui, dans un but déterminé, est considéré comme formant une entité globale, indépendante des éléments actifs et passifs qui la constituent. Le *fund* est un support capable de soutenir un édifice complexe formé d'*estates*, de *powers* et de droits futurs, ce que le fonds (*fundus*) assumait seul à l'époque médiévale. Il permet de conserver des biens dans une famille au moyen d'un arrangement patrimonial ; il sert, pour un entrepreneur, à constituer un fonds de pension pour

ses employés ; il sert à affecter un bien d'un débiteur au paiement d'une dette ; il sert aussi pour la transmission du patrimoine d'un défunt au représentant personnel qui l'administre et distribue les surplus. Lorsque des biens immeubles ou meubles sont inclus dans un *fund*, ils perdent leur identité, c'est-à-dire la distinction entre droits réels et droits personnels, pour n'être vus que comme une richesse. Il n'est pas nécessaire qu'un *fund* dispose de la personnalité morale.

Gift — Donation, donation entre vifs.

Good and chattels — Biens et meubles. Voir à **Chattels, chattels real**.

Hereditament — « Toute chose corporelle ou incorporelle qu'une personne peut avoir par héritage et qui, à moins d'un legs, passe à son héritier et non à son *personnal representative* comme la *personnal property* » (Jurisprudence anglaise ; trad. Papandréou-Deterville, p. 17). Ce terme a été remplacé par celui de *property* depuis les lois de 1925.

Heirlooms — Objets de famille. Biens ou meubles qui, en raison de leur lien avec la terre ou avec les coutumes, étaient dévolus aux héritiers à la mort du propriétaire : titres de propriété ; lettres patente conférant une dignité ; poissons d'un étang ; colombes d'un colombier ; etc.

Holding — Tenure. Voir **Commonhold, Copyhold, Leasehold, Freehold**.

Immediate binding trust for sale — *Trust* en vue de la vente, immédiat et obligatoire. Son origine remonte à la seconde moitié du XIXe s. *Trust* entre vifs par lequel quelqu'un qui s'est enrichi par le commerce place tous ses biens immobiliers et mobiliers dans un *fund* pour les mettre sur le même plan et les traiter comme une valeur.

Incorporeal hereditament — Bien incorporel transmissible par décès. Ce sont des biens-fonds par détermination de la loi, par exemple les nombreux droits portant sur la terre. Il en existe une dizaine. Certains ont conservé un intérêt aujourd'hui : les *easements* ou servitudes, les *profits à prendre* (autre type de servitude, en français dans le droit anglais), les *rentcharges* ou rentes foncières garanties par un bien-fonds. Les autres sont des droits tombés en désuétude : *annuities* (rente non garantie par le fonds, mais par un contrat), *corodies* (aide pécuniaire ou en nature accordée par une abbaye à un serviteur de la Couronne à la demande du souverain), *advowsons* (droit de présentation à un bénéfice) ; *tithes* (dîme due par les paroissiens au prêtre desservant la paroisse ou payée à un laïc ; aboli en 1936), *titles of honour* (titres de noblesse), *offices* (emplois et charges considérés comme participant à la terre puisque le titulaire était payé par un don en terre), *franchises* (franchises et privilèges accordés par la Couronne à l'un de ses sujets).

Indefeasible title — Titre inattaquable.

In demesne — En domaine ; *in dominico suo*. À partir de la fin du XIIIe s et de la loi *Quia emptores* (voir à cette expression), le vassal peut échapper à la sous-

inféodation et tenir directement du roi son fief, « in demesne » disent alors les textes.

Insécurité juridique médiévale et moderne — La pratique des *uses* introduit une insécurité juridique en affaiblissant les titres. Personne ne peut savoir si le bien qu'il acquiert est ou non l'objet d'un transfert dans un *use*. D'autre part, l'*use* favorise la fraude fiscale en soustrayant le bien au paiement des charges féodales au roi. Comme le roi n'a personne au dessus de lui sur qui il pourrait transférer ses pertes, il y a donc perte considérable pour le royaume. C'est la raison de la tentative de Henri VIII de modifier le statut des *uses* en 1535 (*Statute of Uses*). La réforme fait disparaître le côté homme de paille du *feoffee* en l'investissant de l'*estate* de *common law* et en réunissant les deux *estates* (*legal* et *equitable*) dans la personne du bénéficiaire. Désormais les *uses* relèvent complètement du *common law*. Cependant cette loi sera tournée à partir du moment où l'*equity* reconnaîtra le *use* sur un *use*... ce qui est précisément à l'origine du *trust*. *Use* et *trust* sont, au départ, en association sur un même bien. Sans entrer dans les détails de cette évolution de deux siècles, l'*use upon a use* est reconnu comme relevant exclusivement de la Cour de chancellerie, c'est-à-dire du droit équitable. Ce sera le travail du législateur aux XIXe et XXe s que de supprimer cette confusion et ces archaïsmes issus d'une situation d'extrême superposition et imbrication de droits.

Intention de posséder — Lors d'une *adverse possession* s'exerçant au détriment d'un bien-fonds d'un propriétaire non enregistré, le dépossédant doit faire la preuve de son intention de posséder (*animus possidendi*) le bien-fonds et de déposséder le propriétaire. La jurisprudence consacre avec constance ce droit, y compris sans qu'il soit nécessaire que le dépossédant soit de bonne foi. Si le titre est enregistré (*Land Registration Act* de 2002, reprenant celui de 1980), la procédure est différente et la protection de la propriété meilleure : le dépossédant doit demander l'inscription d'un *estate* enregistré sur le bien-fonds à son nom, et le propriétaire dispose d'un délai de trois mois pour s'opposer, puis il doit intenter une action dans les deux ans, à défaut de quoi une nouvelle demande d'inscription au registre serait cette fois reçue. L'opposition est efficace sauf dans trois cas : si le propriétaire a laissé entendre à l'occupant que le bien lui appartenait ; si l'occupant bénéficie d'une disposition testamentaire ; enfin si l'occupation résulte d'une erreur de bornage.

Intention en equity — Les règles de l'équité ont dépassé les règles du *common law* en accordant la réalité à des droits que le *common law* refuse d'exécuter lorsqu'ils n'ont pas été constitués en respectant toutes les formalités requises. C'est le cas des hypothèques et des servitudes, que l'équité reconnaît en donnant priorité à l'intention sur la forme (*Equity looks to the intent rather than to the form*).

Interest — Intérêt (ou *right*, droit), au sens le plus général, désigne des prétentions (*claims*) que des personnes peuvent avoir comme faisant partie intégrante des faits, ce qui leur donne droit d'agir. On se protège des prétentions ou revendications d'intérêt ou de droit par des remèdes (*remedies*). Mais, en droit des biens, intérêt désigne le droit de propriété ou le droit réel. Depuis la réforme de 1925, qui a vu la simplification du régime des *estates* (voir à ce mot), les droits moindres qu'étaient l'*estate tail* ou le *life estate* sont devenus droit taillé pour le premier (*entailed*

interest) et doit viager pour le second (*life interest*). Depuis 1925 également alors que l'*estate* porte sur le fonds lui-même, l'*interest* porte sur le fonds d'autrui.

Interpolation — Technique juridique qui, en matière foncière, intercale entre le fonds de terre et la personne physique, des entités comme les *estates* ou les *funds*.

Iura in re aliena — Droits sur le bien de l'autre.

Iura in re sua — Droits sur ses propres biens. Désigne les biens meubles dont on peut avoir la propriété (*ownership*) ou la possession.

Judge-made-law — Loi faite par les juges. Expression qualifiant le fait que le *common law* est droit jurisprudentiel.

Land ou Fonds de terre — Ensemble formé par la terre elle-même, les plantations et les constructions qui s'y trouvent, ainsi que toutes les potentialités ou choses incorporelles que sont les servitudes, la présentation à un bénéfice ecclésiastique, les services dus au seigneur, la dîme, etc. (Papandréou-Deterville, p. 16 ; p. 20).

Knight service fee — Fief avec service de chevalier ; *per militare servitium*. Principale tenure militaire du système féodal au Moyen Âge : le vassal tient la terre en fief contre la fourniture du service d'un ou de plusieurs chevaliers. Cette forme de fief est abolie en 1660 par le *Tenure Abolition Act* de Charles II : les terres anciennement tenues en fief deviennent des *freeholds* et des *copyholds*.

Land Charges Registry — Registre des charges foncières. Ce registre a été créé au XIXe s et a été étendu par la loi de 1925. Il recense des droits réels affectant un bien-fonds : hypothèques de *common law* ; contrats en vue de la vente ou de la location ; conventions instituant une restriction à l'usage ou une servitude.

Land par anticipation — Cas où la somme d'argent destinée à l'achat d'un bien foncier reçoit la qualité de bien immobilier. Cette création de l'*Equity* a subsisté jusqu'à la loi de 1996 sur les *trusts*.

Land par destination — Meuble par nature devenu immeuble par accession parce qu'attaché au sol ou à une construction de manière à en faire partie, parce que ressortissant de la maxime *quicquid plantatur solo, solo cedit*. Ce bien appartient au propriétaire du fonds.

Land par nature — Bien-fonds constitué par le sol, les terrains à bâtir, les prés, les bois, les landes, les eaux, les plantations et les récoltes, ainsi que la colonne d'air qui est au-dessus et le tréfonds (mines et minerais).

Land Property Act (1922) — Loi qui réforme le droit anglais des biens, et dont il fut décidé, avant même son entrée en vigueur prévue au début de 1926, de la subdiviser en plusieurs lois adoptées en 1925. La loi réforme le droit des tenures (suppression des *copyholds*) et celui des *estates*. Voir à **Lois foncières de 1925**.

Land Registration Act (1925) — Loi qui introduit l'enregistrement des titres, ayant pour but de simplifier la preuve mais sans toucher au principe de relativité des titres : une personne qui a un meilleur titre peut demander la rectification du registre.

Land Registration Act (2002) — Loi qui règle les dispositions concernant les transferts de biens en regard de l'enregistrement des titres et qui limite les risques, pour un propriétaire possesseur de perdre par inadvertance ses biens enregistrés. Elle modifie la section 3(2) de la loi de 1965. Cette loi a été présentée par les autorités comme étant une loi pour le XXI^e s et constituant une révolution en matière de transfert (« *a Conveyancing Revolution* »).

Landlord — Cédant ou bailleur dans un contrat à bail. Aujourd'hui, le mot désigne le cédant qui donne en bail un bien-fonds à un preneur ou **tenant**, sans rapport avec le statut ancien de *Landlord*. Synonyme : **Lessor**.

Landlord and Tenants (Covenants) Act — Loi de 1995 sur la tenure à bail.

Law French — Français légal. Les juristes ont, en effet, utilisé le français jusqu'au XVIII^e s.

Lease — Bail (autre terme : **demise**). Document par lequel un cédant donne à un preneur le droit à la possession exclusive d'un bien-fonds pour une durée définie, moindre que celle pour laquelle le cédant détient le fonds, et contre le paiement d'un loyer.

Leasehold — Tenure à bail. Historiquement, c'est une tenure à bail issue d'un contrat entre le bailleur et le preneur dont l'emploi a été précoce en Angleterre. Elle a constitué ainsi un régime particulier de propriété sans emprise féodale, sans la rigidité de la transmission au seul aîné. Depuis la simplification introduite par la loi de 1925 la *leasehold* est la forme normale et unique des tenures à bail en *common law*, en parallèle au **fief simple absolu en possession** qui est la tenure franche de base. C'est-à-dire que tous les autres droits qui pourraient dériver de ces *legal estates* de *common law* sont du domaine de l'*equity*.

Leaseholder — Tenancier à bail.

Leasehold interest — Droit de bail. Synonyme de **Term of years** ou **Term**, qualifiant l'*estate* conféré par le cédant au preneur d'une tenure à bail.

Legal estate in land — Droit de propriété en *common law*.

Leaseholder under a term of years — Tenancier à bail.

Legal vs equitable — Avec cette opposition on distingue les règles « légales » issues du corps du droit commun (*common law*) de celles, « équitables », issues de la jurisprudence de l'*equity*. C'est dans la protection de l'**use** que cette distinction a pris corps. Le maillon faible de l'*use* est le bénéficiaire qui, d'une part, peut ne pas voir ses droits reconnus par le **feoffee que use** (voir à cette expression), et qui, d'autre

part, peut avoir à se défendre contre d'autres personnes extérieures au *use* : l'héritier du *feoffee*, le créancier du *feoffee*, le donataire d'un bien tenu en *use*, l'acquéreur à titre onéreux qui sait qu'il achète un bien tenu en *use*. L'*equity* a adopté la position suivante : elle reconnaît la saisine légale du *feoffee* en *common law*, à savoir un *estate* en fief simple, mais elle ajoute des obligations qui limitent cette propriété en calquant sur l'*estate* de *common law* un *estate* équitable (*equitable estate*). Ainsi, le *feoffee* ou les personnes extérieures au montage de l'*use* mais qui sont saisies du bien pour telle ou telle raison, doivent reconnaître qu'ils n'en ont pas la propriété bénéficiaire. C'est ainsi que les *estates* existant en *common law* peuvent avoir leur double équitable.

Lessee — Voir à **Tenant**.

Lessor — Voir à **Landlord**.

Life tenant — Voir à **tenant of life**.

Limitation of action — Prescription de l'acte (*Limitation Act* de 1980). Cette procédure éteint non seulement le droit d'agir en recouvrement d'un bien-fonds, mais également du titre relatif à ce bien. L'action et le titre s'éteignent lorsqu'un squatter ou un dépossédant a occupé le bien-fonds pendant douze ans, sous la forme d'une possession contraire au titre du propriétaire. Et si le propriétaire n'a pas de titre enregistré, le squatter ou le dépossédant obtient au terme de la prescription un titre possessoire (*possessory title*). Cette disposition consacre la possession prolongée comme voie d'accès à la propriété possessoire, mais avec une philosophie différente de la disposition identique en droit continental. Ici, ce que sanctionnent la **limitation in action** et l'**adverse possession** c'est l'inactivité du propriétaire possessoire.

Linéaire et féodal — Dans la théorie de Noyes, cette expression désigne le système de la propriété dans le *Common Law*, par opposition au système **collatéral ou allodial** (voir à ces termes), tel le système civiliste français et germanique. Il y a propriété linéaire et féodale lorsque, à propos des biens, s'établissent aussi des liens de sujétion entre les personnes.

Livery of seisin — Mise en saisine (*livery* venant de *delivery of seisin*) ou investiture. Au Moyen Âge, acte cérémoniel par lequel le seigneur met le franc-tenant en saisine de la tenure qu'il lui concède, par lequel le **grantor** donne l'investiture ou la saisine au **grantee**.

Lois foncières de 1925 — On nomme ainsi un groupe de lois qui a remplacé le *Law of Property Act* de 1922, transformé, avant même son entrée en vigueur, en six lois différentes ; *Settled Land Act*, *Trustee Act*, *Law of Property Act*, *Land registration Act*, *Land Charges Act*, *Administration of Estates Act*. Ces lois ne modifient pas le système foncier anglais mais le simplifient par une refonte. Les questions de transfert et de transmission (*conveyancing*) sont au centre des préoccupations des lois, ce qui nécessitait une refonte des *estates* (suppression des *copyholds*, transformés en *freeholds* ou socages).

Lords in capite — Voir à **Tenants in capite**.

Lord paramount — Lord suprême ou situé au sommet (« par-dessus le sommet des monts »), seigneur qui l'emporte sur tous les autres. Dans le système manorial (ou féodal) anglais, le *Lord* qui n'a pas de supérieur et qui est à la tête de la hiérarchie des fiefs et donc des **Mesne Lords** voir à cette expression). Par antithèse, on a créé le terme *paravail* (*in the valley*) pour désigner les autres Lords, qui, eux, tiennent leur fief de quelqu'un.

Manor — Manoir. Nom de la seigneurie anglaise, notamment depuis l'inventaire des *manors* par le **Domesday Book** à la fin du XIe s.

Manorial Court — Cour manoriale. Cour de justice du seigneur.

Meilleur titre (principe du) — En droit foncier anglais, on ne juge pas d'une affaire en fonction de la présentation effective d'un titre qui aurait valeur universelle, mais en fonction de celui qui a le meilleur titre pour posséder, même si ni le demandeur ni le défendeur ne peuvent exhiber un titre ou en apporter la preuve. Meilleur titre signifie celui dont le droit à la possession paraît le mieux fondé en raison de l'antériorité, celui qui bénéficie de la présomption de saisine en fief simple.

Meres equities — Simples droits équitables. Ce sont des droits réels reconnus par l'équité mais non par le *common law*, synonymes alors de "droits réels équitables". Mais des sens plus précis l'emportent chaque fois que l'équité estime devoir intervenir afin de protéger une personne sans pour autant lui reconnaître un droit réel. Dans le droit de *fraud* ou *fraudulent representation*, on peut obtenir l'annulation d'un contrat de vente pour vice du consentement ; dans *undue influence*, on l'obtient pour pression exercée de façon induue ; avec le droit dit *mistake*, on obtient la rectification d'un acte de vente pour erreur commune ; droit de s'adresser à une juridiction de l'équité pour obtenir un remède équitable comme par exemple l'injonction. Ces droits, en perpétuelle évolution, témoignent de la capacité de *equity* à brouiller les catégories en faisant passer dans le champ des droits réels ce qui accessoire du droit réel, et mieux encore ce qui est droit personnel.

Mesne estate — *Estate* manorial. Droit de fief d'un **mesne lord** qui le conduit à pouvoir accorder la saisine d'un bien-fonds à un vassal.

Mesne Lord — Seigneur manorial. Seigneur qui, dans le système manorial, a des vassaux mais est lui-même vassal d'un **Landlord** ou **Tenant in chief** ou **in capite** et ne tient pas ses terres directement du roi. Il exerce la justice liée au manoir.

Mort d'ancestor (mort d'ancêtre) — Bref possessoire de type sommaire, permettant à un tenant de rentrer dans sa saisine, en invoquant la saisine d'un ancêtre. Il a été introduit par les Assises de Northampton, en 1176, dix ans après le bref de **Nouvelle dessaisine**.

Mortgage and charge — Hypothèque. Selon le droit auquel elle se rapporte elle est dite *legal* ou *equitable mortgage and charge*.

Mortgagee — Créancier hypothécaire.

Mortgagor — Débiteur hypothécaire.

Nemo dat quod non habet — Personne ne donne ce qu'il n'a pas. Maxime qui interdit à quelqu'un qui n'est plus titulaire d'un droit de transmettre un bien-fonds.

New conveyancing — Nouveau (mode de) transfert, dû aux effets des lois de 1925, 1988 et 2002. L'enregistrement d'un bien-fonds sur le *Land Registry* a désormais seul le pouvoir de transférer le bien-fonds. Cette publicité affecte la preuve du titre, jusque là si difficile à établir et à obtenir, en rendant l'historique inutile, l'acquéreur n'ayant plus à vérifier la chaîne du titre. Le titre fondé sur l'enregistrement est garanti par l'État et il est implicitement inattaquable.

Nominal (régime manorial) — Voir à **Régime manorial nominal**.

Nouvelle dessaisine (*novel disseisin*) — Bref possessoire le plus sommaire, à caractère répressif, destiné à permettre à un occupant de rentrer dans la possession de sa tenure. Introduit par les Assises de Clarendon en 1166, il occupe la base de la hiérarchie des brefs à partir de cette époque, avec le *writ of mort d'ancestor* introduit en 1176 (voir à cette expression).

Nulle terre sans seigneur — Formule du droit féodal indiquant qu'on ne doit trouver aucune terre qui ne soit tenue d'un seigneur supérieur, et qui signifie donc que l'alleu est théoriquement impossible. La traduction anglaise est « *no land (ou no property) without a liege (allegiance)* », de préférence à « *no land without a lord* » qui n'indique pas la hiérarchie des dépendances.

Occupation — Au sens strict, cette forme d'acquisition n'est pas possible en droit foncier anglais en raison de la fiction de la domanialité globale, conception selon laquelle la couronne est seigneur de toute la terre anglaise. Dans le droit foncier médiéval anglais, la conception domanio-manoriale s'oppose donc très nettement à la conception romaine puisqu'il existait en Italie et dans les provinces, un *ager occupatorius*, ou territoire ouvert à la libre occupation. Mais l'occupation existe en droit foncier anglais lorsque ce mot désigne tout autre chose : la possibilité pour quelqu'un qui occupe une terre abandonnée d'en devenir possesseur par le jeu de la **possession adverse** ou **contraire** et de la **prescription extinctive**.

Old conveyancing — Ancien transfert, dit aussi **Unregistered conveyancing** : transfert sans enregistrement. Lors d'un transfert, il ne suffit pas que le vendeur prouve sa saisine en fief simple, mais qu'il démontre que le fief n'est pas affecté par l'existence de droits futurs, par exemple dans le cadre d'un **trust**. Le vendeur fournit un document d'au moins quinze ans (*a good root of title*), et tous les documents qui l'ont suivi. On recourt au **Land Charges Registry** sur lequel sont inscrits divers droits réels, ce qui a pour effet de faire connaître de façon effective les charges.

Origine des trusts — Les trusts sont nés de la pression de l'aristocratie et de la *gentry*, principalement, pour échapper aux dispositions rigides du **Statute of uses**. Pour les contourner, et par recours à des actes de droit privé, on prit l'habitude de

superposer deux *uses*, le second étant appelé *trust* : dans le premier, le *feoffor* transmet normalement le bien à un *feoffee* pour le compte d'un bénéficiaire, *cestui que use* ; dans le second *use*, le *feoffee* devient lui-même bénéficiaire du bien par le truchement d'une nouvelle personne ou *trustee*. Ainsi, le second accord triangulaire permettait au premier *feoffee* tenu, dans le premier *use*, par les règles du *Statute of uses*, de bénéficier de la protection en *equity*, cette fois en tant que *cestui que trustee* du second *use* ou *trust*. Le *trust* crée des *interests* ou *estates* pour les participants, protégés en *equity*, mais il le fait au prix d'un glissement de ce qui était droit de *common law* du premier *use*, au droit en *equity* du second. Ainsi, le *feoffee* du premier *use*, protégé en *common law* parce qu'il a la saisine, en devenant bénéficiaire du second *use* ou *trust*, n'a plus la saisine et est protégé en *equity* comme tout bénéficiaire d'un *use* ou d'un *trust*. Pour limiter la possibilité de faire des trusts sans limite de temps, on a adopté la règle contre les perpétuités (***rule against perpetuities***).

Ownership — Propriété. Mot apparu en Angleterre au XVI^e s. Le terme dispose de plusieurs sens. C'est d'abord la propriété absolue, comme dans le *dominium* du droit civil romain. Ensuite, et c'est le sens le plus courant, c'est la propriété sur une chose mobilière, que les juristes considèrent traditionnellement comme étant une propriété absolue et indivisible. Enfin, c'est la propriété foncière, de *common law* ou d'*equity*.

Ownership (2) — Propriété. Selon la définition de Tony Honoré (1961, p. 107), « le plus grand intérêt qu'il est possible de détenir sur une chose dans un système de droit arrivé à maturité ».

Personal property — Biens personnels : « biens mobiliers » (Papandréou-Deterville, p. 13).

Planning permission — Permis de construire.

Possession — Notion objective qui manifeste la détention et l'utilisation effective du bien par le possesseur et qui bénéficie de très fortes protections en droit anglais. Ensemble de plusieurs droits qui forment le droit de possession, et qui correspondent au fait que plusieurs personnes peuvent tirer de la même chose des utilités différentes. La possession est issue de la saisine médiévale. C'est le meilleur droit possible sur une chose et non un concept absolu. C'est une théorie de la relativité des titres conduisant à l'idée de propriété possessoire. En droit anglais, la possession connaît trois degrés : la possession de fait, la possession de droit, et le droit à la possession.

Possession contraire ou **possession adverse** — Droit pour quelqu'un d'occuper une terre déjà possédée par autrui et laissée à l'abandon et de faire alors valoir une **intention de possession** du bien et de dépossession réelle de l'ancien titulaire au moyen de la **prescription extinctive** de 12 ans.

Possessory assizes — Assises possessoires ; on dit aussi actions possessoires. Nouvelles procédures sommaires mises en place par Henri II au XII^e s, pour permettre au tenant de recouvrer sa tenure, et destinées à contrer la lenteur de la

procédure du bref de droit, jusque là procédure unique. Ces nouvelles procédures sont la **nouvelle dessaisine** (*novel desseisin*), apparue en 1166, et la **mort d'ancêtre** (*mort d'ancestor*), datant de 1176. Une troisième action possessoire est celle dite de **darrein presentment**, relative à la possession du droit de présentation à un bénéficiaire ecclésiastique. Ces actions sont réelles puisque leur but est de permettre au tenant de recouvrer sa terre.

Prescription acquisitive — Voir à *Limitation of action* et à *Prescriptions des actions*.

Prescription des actions — Date butoir de la mémoire juridique depuis le second *Statute of Westminster* de 1275. Pour tenir compte des aliénations successives d'une tenure, et dans le cadre d'un bref de droit, il a été décidé qu'on ne remonterait pas au-delà de 1189, année du couronnement de Richard I. Pour les brefs d'entrée, la date butoir est plus récente (1216, année du couronnement de Henri III).

Prescription extinctive — La situation de possession adverse ou contraire d'un squatter occupant un bien-fonds pendant douze ans, conduit à éteindre le titre du propriétaire possessoire antérieur, sauf dans certains cas ou certaines procédures. C'est pour cela que la loi accorde au dépossédant une prescription qu'il est préférable d'intituler extinctive (du titre du propriétaire) plutôt qu'acquisitive.

Présomption de saisine — Avantage donné à la possession afin d'assurer la paix publique en luttant contre les actes de dépossession, même lorsque l'action est engagée par un propriétaire contre un possesseur. La situation de possession fait présumer une saisine en fief simple.

Property (1) — Bien. Opposé à l'*estate*, qui est un élément ayant de la valeur, la *property* désigne le bien, en tenant compte du fait que la tendance du droit anglais est de transformer toute chose qui a de la valeur en bien.

Property (2) — Propriété. L'origine de cet emploi du terme au sens de propriété est médiévale, lorsqu'on distinguait les biens qui entrent dans le système féodal (*real property*) et ceux qui n'y entraînent pas (*personnal property*).

Profits à prendre — (en *French Law* dans le droit anglais) Type de servitude : services fonciers qui peuvent être créés indépendamment d'un fonds dominant, à la différence des *easements*.

Propriété commune (*joint tenancy*) — Traduction proposée par M.-F. Papandréou-Deterville pour désigner cette forme de copropriété qui concerne les époux. Elle caractérise une copropriété dont les copropriétaires ont des droits séparés mais qui forment un propriétaire unique face à un tiers.

Propriété indivise (*tenancy in common*) — Traduction proposée par M.-F. Papandréou-Deterville pour désigner cette forme de copropriété qui concerne la copropriété concernant plusieurs personnes.

Propriété mobilière — En droit anglais des biens, on possède les meubles. Ils ne sont pas soumis à la doctrine des tenures ni à celle des *estates*. Ils ne dépendent pas de la saisine d'un seigneur. Ils ne font pas l'objet de droits futurs.

Propriété possessoire — Concept que Marie-France Papandréou-Deterville propose pour nommer la propriété en droit anglais, parce que ce n'est jamais une propriété absolue, mais une propriété dérivée de la saisine.

Proprietor — Propriétaire. Personne dont le droit porte sur le bien-fonds ou l'*estate* enregistré.

Provisions d'Oxford — Disposition royale de 1258 qui interdisait désormais aux clercs de créer des brefs ou formulaires inscrits sur une liste des actions plaidables, sans l'autorisation royale. Cette décision renforça le formalisme du *common law*, provoqua des situations de blocage et conduisit progressivement à la création d'une jurisprudence nouvelle, celle du chancelier (*equity*).

Publicité foncière — Elle a été récemment introduite en Angleterre et au Pays de Galles. Au XIXe s on avait créé l'inscription des charges foncières sur un registre. Cette obligation a été étendue par la loi de 1925, qui a également créé l'enregistrement des titres fonciers. La situation actuelle est la coexistence d'un système sans publicité dit **old conveyancing** et d'un système de publicité dit **new conveyancing**, fondé sur le titre enregistré (**registered title**). Mais l'introduction de la publicité foncière, en rendant effective la connaissance des contraintes affectant le bien-fonds, constitue une rupture par rapport à la doctrine de la connaissance en droit équitable

Pyramide médiévale des tenures — Principe essentiel d'organisation des relations entre les personnes et la terre dans le système manorial anglais selon lequel les hommes et les terres sont tous situés sur les degrés d'une pyramide qui va du roi aux tenures paysannes, selon l'ordre hiérarchique suivant : *Lord Paramount*, *Lords in capite* ou *tenants in chief*, *Mesne lords*, *free tenants in demesne* détenant des tenures en *bourgage* ou en *socage*, enfin non libres détenant des tenures en *villeinage*. On dit que la série des liens est verticale et linéaire. Dans ce système, les tenanciers ont la saisine de la terre pour le plus bas de l'échelle ou des services dus pour les échelons supérieurs, et la justice est rendue au nom du *Common law*. En réalité, le principe de linéarité connaît des exceptions car il faut tenir compte de l'intervention régulière de tiers qui créent des catégories latérales compliquant le schéma initial linéaire. Voir à **Domanialité**.

Quia emptores, Statute Quia Emptores — (latin : « parce que les acheteurs... », premiers mots du texte). Nom de la loi ou statut de 1290 qui interdit toute sous-inféodation de sorte que tous les seigneurs dépendent directement du roi. La loi instaure également la libre aliénation des biens-fonds (contre versement d'un droit de mutation au roi), jusque là soumise à l'accord du seigneur, notamment en cas de succession ; la saisine est désormais fondée sur une règle de droit extérieure à la relation personnelle entre seigneur et tenant, et non plus le produit de cette relation. À partir de cette loi, le système manorial commence à devenir un système

féodal nominal : il conserve les formes du système féodal mais n'en a plus vraiment le contenu.

Real estate — Le patrimoine immobilier d'une personne.

Real property — Biens réels : « biens immobiliers et fonciers » (Papandréou-Deterville, p. 13).

Recovery of land — Voir à **Action for the recovery of land**.

Régime manorial nominal — Évolution, dans la durée, du régime manorial (ou féodal) anglais vers un régime dans lequel on garde les noms anciens (ex ; fief, tenures, *landlord*) mais avec des sens nouveaux, devenus avec le temps très différents voire opposés aux significations que ces mêmes termes avaient en droit féodal. Les institutions qui ont le plus favorisé cette évolution sont **la tenure à bail**, **l'use** et le **trust**, parce que chacune d'elle situait l'accord entre les parties et la relation socio-foncière en marge de la féodalité *stricto sensu*.

Registration of deeds — Enregistrement des actes de transfert. Système ayant existé depuis longtemps en Angleterre et qui ne doit pas être confondu avec l'enregistrement des titres fonciers eux-mêmes.

Relief — Droit de transmission. Au Moyen Âge, lors d'une transmission héréditaire d'une tenure noble, l'héritier obtient la saisine contre le versement d'un relief.

Remède (remedy) — Moyen judiciaire et extrajudiciaire destiné à protéger et faire valoir une prétention. En *Common law*, le remède prend la forme de dommages et intérêts. En équité, les remèdes équitables sont les injonctions (*injunctions*), l'exécution forcée ou en nature (*specific performance*), l'annulation (*rescission*), la rectification des contrats, la reddition des comptes (*account*), la nomination d'administrateurs (*receivers*). Voir aussi à **Interest**.

Remedies precede rights — Les remèdes précèdent les droits. Adage qui indique que la procédure (*form of actions*, abolies il y a une centaine d'années) est primordiale, au moins dans les premiers temps du *common law* et que la préoccupation principale des juristes n'est pas de déterminer quelle solution juste serait donnée aux litiges, mais de porter toute l'attention sur la procédure, particulièrement formaliste.

Restrictions de common law à l'estate en fief simple — Les principales restrictions à la propriété en droit foncier anglais sont : des règles de responsabilité civile pour le bon voisinage ; le respect des droits conférés à d'autres personnes titulaires de servitudes ou de conventions d'usage du fonds ; enfin des restrictions de droit public (minerais, invention de trésors, espace aérien, constructions insalubres ou dangereuses, règles d'urbanisme et permis de construire, expropriation pour cause d'utilité publique).

Right of entry — Droit d'entrée. Possibilité, pour le dessaisi, de récupérer sa tenure en faisant valoir l'antériorité de sa possession, même si les conditions de cette

possession sont relatives (par exemple, obtenue elle-même par dessaisine). Nom du bref par lequel le tenant dépossédé exerce son droit de reprendre possession de sa tenure, et ceci dans un délai limité au delà duquel il devra utiliser une autre forme d'action. Le bref d'entrée permet de se faire justice à soi-même rapidement en expulsant l'occupant. Mais si l'occupant est expulsé au delà du délai, il peut à son tour introduire un bref de nouvelle dessaisine.

Root of title — Racine du titre. Notion qui exprime le fait que la validité d'un titre se fonde dans la plus ancienne saisine constatée.

Rule against perpetuities — Règle contre les perpétuités. Disposition légale du début du XVIIIe s, due à Lord Nottingham, fixant à deux générations la période d'exercice d'un *trust* ou d'un arrangement strict. Un père qui constitue un *trust* au profit de son fils ne peut y inclure son petit-fils que si celui-ci est déjà né ou est susceptible de naître dans une période de "gestation" de 21 ans maximum. La loi limite ainsi certains intérêts futurs, notamment ceux liés à la réversion. Aujourd'hui, ces limites ont fait l'objet de la loi dite *Perpetuities and Accumulations Act* de 1964.

Saisine — Notion cardinale des sociétés médiévales selon laquelle la relation aux biens, notamment fonciers, est relative, issue d'une obligation partagée, s'exprimant par une *investitura* accordée par un plus puissant et donnant naissance, pour celui qui en est le destinataire, à une situation dite de **tenure**. Le franc-tenant peut exploiter lui-même la terre ou la faire exploiter par ses paysans (vilains). La terre objet de la saisine peut être le lieu d'autres saisines juxtaposées ou superposées, comme le droit de présentation à un bénéfice ecclésiastique. La saisine suppose donc la relativité des titres. La saisine n'est pas héréditaire et nécessite, à chaque transmission, que le seigneur l'accorde à l'héritier du décédé ; mais l'héritier qui serait dépossédé par le fait que le seigneur choisisse un autre franc-tenant, peut introduire un bref de droit devant la cour seigneuriale à l'origine, puis devant la cour royale progressivement à partir du XIIIe s. À l'origine, la saisine est personnelle, relative et verticale puisqu'elle se fonde sur la relation du seigneur et du tenant. En droit anglais, la saisine et la tenure sont à l'origine de la notion d'*estate* qui cesse de désigner un statut personnel, ce que la notion était à l'origine, pour signifier un mode de rapport aux choses.

Services dus par le fief — Au Moyen Âge, la concession de fief se fait contre divers services : de chevalerie (voir à *knight service fee*) ; de garde d'un château (*castlegard*) ; de garde des frontières (*cornage*) ; d'offices pour le roi (*of serjeanty, per sergentiam*) ; de service divin et de prières pour les morts (*frankalmoign*).

Settlement — Arrangement patrimonial au profit de personnes appelées à bénéficier successivement d'un bien-fonds. L'arrangement était réglé par le *Settled Land Act* de 1925 qui prévoyait deux types : l'arrangement strict, et celui régi par un *trust*. Mais depuis la loi de 1996, la création de droits successifs passe par un *trust* foncier ou *trust of land*. Voir aussi à **Strict settlements**.

Settlor — Constituant. Personne qui est à l'origine d'un *trust*.

Simultanéité des *estates* — La doctrine des *estates* est une théorie de la simultanéité, puisqu'elle permet la multiplicité des droits sur les biens, mais aussi parce qu'elle admet que le droit sur le fonds est immédiat même si la personne n'a pas la saisine parce que sa jouissance est future. Ainsi au droit du tenancier actuel d'un fief simple s'ajoutent les droits de retour et de réversion dont l'effectivité est future (*estates in expectancy*) et bien que seul le tenancier actuel ait la saisine. Il peut donc y avoir à la fois simultanéité des tenures et simultanéité des *estates* en ce que la doctrine des *estates* donne un contenu quantitatif différent aux diverses tenures en présence.

Single graduated system — Système graduel unique. Expression par laquelle C.R. Noyes qualifie le système de désignation des *rights and interests*, allant du plus opposable (*estate in fee simple*) au moins opposable (obligation contractuelle).

Statute of uses — Statut des *uses*. Loi royale de 1535 par laquelle Henri VIII met fin ou tente de mettre fin à la pratique des *uses* en les réalisant (c'est-à-dire en obligeant les *feoffees* à remettre aux bénéficiaires les biens dont ils sont saisis), et en interdisant également de recourir à ces intermédiaires. Le but du roi est de rétablir une fiscalité de type féodal permettant à la couronne de récupérer les taxes de mutation que l'emploi des *uses* conduisait à contourner. Le Statut interdit également la libre disposition testamentaire et le retour à une stricte primogéniture, y compris pour les **tenures en socage** et les *copyholds*. Cette loi, vivement combattue, a été fortement atténuée par le *Statute of Wills* (1540). Celui-ci rétablit la liberté testamentaire, et permet aux tenanciers de disposer d'une part de leurs biens (jusqu'aux 2/3) sans droits féodaux.

Strict settlements — Arrangements stricts ou arrangements patrimoniaux. Dispositions prises lors de la rédaction d'un contrat de mariage, organisant la succession des *estates* sur un bien-fonds afin de limiter au maximum les risques d'aliénabilité. C'est une technique proche des majorats ou fidéicommiss connus en Europe continentale. L'objet de l'arrangement est la fragmentation de la jouissance du fief entre une multitude de bénéficiaires, dans le but de maintenir les biens-fonds dans le patrimoine familial.

Summa divisio du Common law — Le droit anglais des choses se divise en *real property* ou *realty* (les immeubles) et *personnal property* ou *personnalty* (meubles). Cette distinction remonte au Moyen Âge à l'époque où il fallait distinguer les biens féodaux, soumis au régime des tenures, et les biens non féodaux. Mais la classification des *realty* et *personnalty* entre immeubles et meubles s'est affaiblie avec le temps à partir du moment où certains droits portant sur la terre ont été inclus dans la catégorie ouverte de la *personnal property*, comme les tenures à bail (*leasehold ; term of years*) qui sont fondées sur un accord des parties et ne sont pas intégrées au système des tenures.

Système foncier anglais — Système foncier organisé sur la **propriété possessoire** (voir à cette expression), fondée sur le caractère relatif et mouvant des titres fonciers et leur multiplicité. Sa caractéristique principale est de ne pas définir la propriété indépendamment des personnes qu'elle concerne et ainsi de la concevoir comme la recherche constante et évolutive du « meilleur titre » sur le bien-fonds en

question. La propriété possessoire est ainsi diversifiée par l'emploi des **estates**, par la formation de **trusts**, et par le privilège important donné à la possession. La propriété possessoire est, en effet, fortement limitée par la **possession adverse** ou contraire, qui introduit un élément de forte mobilité dans le droit anglais des biens. Les réformes du droit foncier aux XIXe et XXe s ont été appréciables mais elles n'ont pas touché aux fondements même du système, à savoir la dualité du droit (voir à **Legal vs equitable**) et la multiplicité des *estates*. Cependant, son évolution la plus récente (*Land Registration Act* de 2002) est d'aller vers une limitation des cas de possession contraire et de préférer l'inscription du titre sur un registre plutôt que le titre de l'occupant fondé sur la prescription extinctive du propriétaire possessoire. Mais le principe de la relativité des titres reste encore fort et s'oppose à l'installation en droit anglais d'un concept de propriété absolue, opposable à tous et dans toutes les circonstances.

Système médiéval des writs ou brefs — Au moins à partir de 1187, les brefs (*breve* ; ordres du roi) sont inscrits dans une liste de cas plaidables devant les tribunaux royaux et non devant la justice seigneuriale, élaborés par le Chancelier. Les **Provisions d'Oxford** de 1258 mettent un coup d'arrêt au développement de la liste des *writs* et au droit du Chancelier d'en créer de nouveaux. En 1285, avec le *Second Statute of Westminster*, le Chancelier, sans retrouver la possibilité de créer de nouveaux brefs, peut néanmoins délivrer des brefs dits « dans des cas similaires » à ceux existant (*in consimili casu* ; *on the case*).

Tailed, entailed — Taillé. Avec la notion de *tailed*, ou taillé, ou encore *entailed*, s'appliquant à un fief, on indique que le mode de transmission est réservé à une certaine catégorie d'héritiers : ont un *entailed interest* les héritiers directs en ligne descendante. Le contraire de taillé est "simple" (c'est-à-dire que tous les héritiers sont concernés, sans restriction).

Tenancy — Bail de durée plus courte que le **Lease** (voir à ce mot), ou qui ne se fonde pas sur un document, ou qui ne comprend pas d'indication de durée.

Tenancy at will — Location précaire. C'est une autorisation d'occupation donnée par le bailleur à un locataire, avec clause selon laquelle chaque partie peut mettre fin à la location à tout moment selon son bon vouloir (*at his will*), c'est-à-dire sans respecter les règles relatives au congé.

Tenant — Preneur ou locataire d'un bail, dans l'expression *landlord and tenant* ou **Landlord** désigne le cédant. Synonymes : *lessee*, *termor*.

Tenant for life, life tenant — Tenancier en viager.

Tenant in capite — Voir à **Tenant in chief**.

Tenant in chief — Tenant en chef. Après la conquête de l'Angleterre par les Normands, les tenants en chef sont les titulaires d'un fief directement tenu du roi. Ils apparaissent à la tête de chaque notice comtale du **Domesday Book** et ils sont au nombre de 45.

Tenure Abolition Act — En 1640, une loi supprime les fiefs de chevalier et ne laisse plus subsister que deux catégories de tenures : les *freeholds*, directement tenues du roi, et les *copyholds*, tenures du seigneur, mais avec un pouvoir de justice seigneurial mineur. Les anciens fiefs de chevalier sont incorporés aux *freeholds*.

Tenure à bail (*estate of leasehold, term of years*) — Tenure qui échappe à la hiérarchie féodale en ce sens qu'elle ne découle pas d'une relation personnelle entre seigneur et franc-tenant, mais au contraire d'un contrat qui, justement ne porte pas atteinte aux droits réels du seigneur et du tenant. La tenure à bail est un droit qui porte sur un bien mobilier, un **chattel**, mais ce *chattel* est à mi chemin entre un droit d'obligation et un droit réel. C'est donc un **chattel real**. La conclusion d'un contrat à bail ne transfère pas la saisine, laquelle reste au bailleur. D'où la nature des termes encore employés aujourd'hui : le bailleur est saisi (*seised*), le tenancier à bail possède (*possessed*). Bien qu'étranger au système féodal, la tenure à bail est encore aujourd'hui habillée des termes féodaux puisque le bailleur est dit *landlord*, et le locataire *tenant*. Les actions dont dispose le tenancier à bail sont le **writ of covenant** (bref de contrat solennel) s'il a signé un contrat sous scellé, et le **writ of trespass** (bref de transgression), s'il entend obtenir des dommages et intérêts destinés à réparer le dommage causé par l'atteinte à sa possession. À partir du XIIIe s, le tenancier expulsé par son bailleur utilise l'action d'**ejectment**, qui contribue à ancrer la tenure à bail dans les droits réels.

Tenure en socage actuelle — Cette tenure est dite *free and common socage*, tenure libre de tous services et charges coutumiers, parce qu'elle n'est plus qu'une tenure manoriale nominale, les contenus de la féodalité ayant été vidés avec le temps.

Tenure en socage au Moyen Âge — Tenure paysanne courante, ni militaire, ni spirituelle, ni servile, astreinte à un service fixe.

Tenure en villeinage au Moyen Âge — Tenure concédée à des vilains. Tenure attribuée à des serfs contraints à des services plus lourds que ceux dus par les **tenures en socage**, notamment les corvées. Jusqu'au XIIe s, la tenure en villeinage est une tenure très précaire. Ensuite, après les réformes d'Henri II sur les actions possessoires, et l'affranchissement des serfs, cette tenure évolue vers des formes atténuées : elle devient héréditaire, aliénable avec autorisation du seigneur. À la fin du XIVe s, elle évolue vers la forme du **copyhold** (voir à ce mot).

Tenure et estate — Le rapport entre la tenure et l'*estate*, ainsi qu'avec la saisine, le fief, le *freehold* et l'*interest* présente une incontestable difficulté de compréhension, et donc d'emploi du bon terme, en raison de l'évolution historique et du tuilage relatif des termes. Les notions sont à la fois synonymes et différentes, en raison de l'époque de fixation des notions et de l'intégration de la durée dans les concepts. Si l'on prend l'exemple de la tenure de base au Moyen Âge, celle dite « en fief simple », on constate que l'ancienne tenure en socage des XIe-XIIe s est devenue la *freehold* des XIIIe-XIVe s, avant d'évoluer vers l'*estate of freehold* de la fin du Moyen Âge. On pourrait donc se satisfaire d'une évolution chronologique et de noter que l'*estate* est le mot qui remplace la tenure à une autre période. Ce n'est pas faux mais c'est loin d'être suffisant. Il faut aussi faire intervenir des glissements importants de sens. Par exemple la nécessité de qualifier la tenure en socage de *freehold* s'explique par le

progrès de la transmission héréditaire. Quant à la notion d'*estate of freehold*, elle ne se comprend que si on fait intervenir la création de trois temporalités qualifiant le fief (*simple* ou perpétuel ; taillé ou réservé à la première génération des héritiers ; viager enfin) et si on relève que l'*estate in fee simple*, l'une des catégories de l'*estate of freehold*, se rapporte à la première des trois temporalités, tout en pouvant d'ailleurs supporter simultanément d'autres droits ressortissants d'autres types de temporalités. On retiendra que le passage de la tenure à l'*estate* a été estimé nécessaire chaque fois qu'il s'agissait de trouver des solutions souples à des problèmes de droit foncier, chaque fois qu'il s'agissait de vider un peu plus de son contenu le système d'une féodalité rigide contrôlée par la monarchie, chaque fois qu'il s'agissait d'élaborer des montages que la notion de tenure ne permettait pas aussi aisément. Le rapprochement des tenures de *common law* avec le *leasehold* ou tenure à bail a été déterminant dans la fixation de la notion d'*estate* : au début du XVI^e s, pour défendre la possession des *freeholders* et leur faire bénéficier des souplesses de la procédure sur les baux, les juristes ont imaginé une forme de procès supposant l'introduction d'un locataire fictif (John Doe) contre un occupant dépossesseur tout aussi fictif (Richard Doe ou autres noms), tout cela pour faire reconnaître l'*estate* du *freeholder*. Voir à **Action for the Recovery of land**.

Tenure médiévale — Mode de détention de la terre dans le système manorial ou féodal anglais, selon laquelle à part le roi, tout homme tient son fief d'un plus puissant, dans une série d'inféodations et de sous-inféodations. La tenure, qui implique des charges et des services déterminés (*feudal incidents*), est donc une relation ou construction en série de droits sur les choses entre des personnes qui, de ce fait, sont incluses dans des liens de type féodal ou manorial. On distingue les tenures libres (*free tenures* ou *freeholds*) et les tenures serviles (*villeinage*, devenu plus tard *copyhold*). Les formes des tenures sont nombreuses : tenures en *socage*, en *villeinage*, *gavelkind*, *English borough*, *ancient demesne*, etc. Voir à **Pyramide des tenures**.

Tenure par coutume du manoir — Voir à **Copyhold**.

Term of years — Terme à bail, Bail, *estate* conféré par le bailleur à un preneur d'une tenure à bail. Voir à **Leasehold interest**.

Termor — Voir à **Tenant**.

The Tenures — Les tenures. Traité de droit, écrit par le juge Littleton et imprimé en 1481-1482.

Things in action — Choses incorporelles qui ne sont pas des héritages et qu'on ne peut pas posséder ou reprendre soi-même directement, qui nécessitent de passer en justice (d'où le terme *action*). Cette définition ancienne est aujourd'hui étendue par l'inclusion des créations du droit du commerce et des contrats : ainsi sont des biens mobiliers incorporels tous les biens qui ne sont ni des tenures à bail (*chattels real*), ni des choses mobilières corporelles (*things in possession*). Une promesse de vente d'un bien-fonds a été considérée comme *chose in action* par la jurisprudence.

Things in possession — Choses corporelles par nature ou par anticipation, au sein desquelles on trouve des éléments ressortissant du foncier : les animaux domestiques ou apprivoisés, l'eau, et les choses futures (immobilières par nature et donc mobilières par anticipation) que sont les récoltes, les arbres, les minéraux, les bâtiments vendus pour être démolis

Title deeds — Titres de propriété. Voir à **Deeds**.

Transmission des immeubles par inscription au registre — Le *Land Registration Act* de 1925 (remplacé par celui de 2002) a introduit un nouveau mode de transmission d'un bien immobilier : l'enregistrement du titre. Mais comme tous les biens-fonds ne sont pas encore concernés par l'enregistrement, l'ancien système de transmission prévu au *Land Charges Act* de 1925 continue à jouer un rôle. Voir à **Old conveyancing** et **New conveyancing**.

Trespass in ejectment — Action en justice par laquelle le tenant à bail se défend contre une expulsion de la part de son seigneur et peut rentrer en possession du bien-fonds. Voir à **Ejectment**.

Trespass to land — Délit civil caractérisé par une interférence directe et immédiate avec un bien-fonds possédé par autrui : entrer sur le terrain d'autrui, en prendre possession, expulser le possesseur, détruire une construction, extraire du minerai, placer quelque chose, déposer des ordures, rejeter de l'eau, surplomber le fonds voisin. Mais aussi : le locataire qui se maintient dans les lieux au delà du délai du bail, le squatter. Le *trespasser* est celui qui commet le délit. La personne victime du *trespass* se protège par l'emploi de *remedies* : l'expulsion du *trespasser* (*self-help*) et l'action en dommages et intérêts.

Trespassory rules — Règles destinées à protéger le tenancier en situation de possession contre les diverses interférences par des tiers, telle que l'expulsion par son seigneur (*ejectment*) ou diverses atteintes regroupées sous l'expression de ***trespass to land***.

Trust — Institution destinée à administrer un ***fund*** ou **universalité** en séparant la propriété fiduciaire de la propriété bénéficiaire et utilisé dans de nombreuses situations de la vie sociale. Le *trust* est un mode de détention d'universalités qui permet de gérer des biens considérés non en eux-mêmes, mais comme étant des éléments interchangeables d'une universalité, éléments dont seule la valeur est prise en compte. Il est la relation qui se noue entre l'initiateur du *trust* (*settlor* ; le constituant), un ***trustee*** et un bénéficiaire (*beneficiary* ou ***cestui que trust***), le *trustee* étant chargé en équité de détenir des biens, selon les règles du *common law*, au profit d'un bénéficiaire (ou dans un but précis, par exemple charitable). Le *trust* rend également service lorsqu'une relation concerne une association qui n'a pas la personnalité morale. La particularité principale est qu'il y a transfert réel de la propriété des biens au *trustee*, lequel n'est pas un simple mandataire ou représentant (sinon ce n'est pas un *trust* mais un contrat ou un dépôt, *bailment*). À l'origine, il a servi à tourner les règles trop strictes du droit féodal (voir à **Use** et à **Origines du trust**), et ce souci de minimiser la charge fiscale reste encore aujourd'hui présent. Le *trust* sert à régler les relations patrimoniales entre membres

d'une même famille ; dans ce domaine, un certain nombre de situations engagent nécessairement le recours à un *trust* (voir à **Trust foncier**). Il sert aussi très largement dans le domaine commercial et financier, ainsi que pour la gestion des fonds de pensions. Le *trust* présente des différences avec d'autres institutions : le mandat, le pouvoir, la fiducie, le fidéicommiss. Voir à **Typologie des trusts**.

Trust en retour — Dans ce type de *trust* le bien qui a été transféré à une personne retourne à celui qui a transmis (le constituant) ou à sa succession, si la personne est décédée.

Trust en vue de la vente — Voir à ***Immediate binding trust for sale***.

Trust exprès — Trust pour lequel le constituant a exprimé explicitement son intention de le créer, a précisé les biens affectés au *fund*, et a désigné les personnes bénéficiaires.

Trust foncier — Voir à ***Trust of land***.

Trust of Land — *Trust* foncier, créé par la loi de 1996 dite *Trusts of Land and Appointment of Trustees Act*. *Trust* qui comprend au moins un bien-fonds dans le *fund*, objet du *trust*. C'est un *trust* qui suit le modèle du **trust en vue de la vente**, mais en étendant les pouvoirs des *trustees*, et en augmentant les possibilités de délégation aux bénéficiaires.

Trustee — Administrateur d'un *trust*. Il exerce une mission fiduciaire et consiste à s'occuper des droits se rapportant aux choses comprises dans le *fund* (ou "**universalité**"), agissant dans l'intérêt du bénéficiaire ou de ses héritiers, et assurant une mission de gestion des biens, allant jusqu'au pouvoir d'engager les actions relatives aux biens. Juridiquement, le *trustee* possède l'*estate* de *common law* (*legal estate of land*) qui lui permet d'exercer une fonction de propriétaire-gérant, au profit du **bénéficiaire du fund** (voir à cette expression), lequel a la propriété-jouissance. Un même administrateur peut être à la tête de plusieurs *trusts*. Les biens confiés au *trustee* sont indépendants de ses biens propres et, par exemple, ne peuvent être saisis en cas de dette ou faillite.

Typologie des trusts — Les formes prises par le *trust* sont très variées et très techniques. On distingue : les *trusts* à but charitable (*public trusts, charitable trusts, charities*) ; les *trusts* à but non charitable (*purpose trusts*) ; les *trusts* privés, comprenant les *trusts* exprès (*express trusts*), les *trusts* implicites (*implied trusts*) et les *trusts* en retour (*resulting trusts*) ; les *trusts* par opération du droit (*constructive trusts*).

Ubi remedium ubi ius — La où il y a remède, il y a droit. Adage qui prend un sens particulier en droit anglais du fait de la signification forte du *remedy* ou remède approprié dans chaque cas jugé, et mode de protection d'une personne contre une revendication d'une autre personne qui détient ou pense détenir un droit faisant partie des droits sur la chose.

Unit-holder — Copropriétaire (« tenancier d'une unité »). Notion introduite par la loi de 2002 (*Commonhold and Leasehold Reform Act*). La "tenure commune", **propriété commune** ou copropriété est une tenure de type du *freehold* et non un *estate*. Voir à **Propriété commune, Commonhold, Copropriété**.

Universalité — Équivalence proposée pour le terme de *fund*. Voir à ce mot.

Use — (traduction approximative : bénéfice). Au Moyen Âge et jusqu'au milieu du XVI^e s (date de leur remplacement par le *trust*), institution et technique juridique établie en marge du droit (*common law*), par laquelle le constituant (*feoffor*) remet la propriété d'un bien-fonds à une (ou plusieurs) personne(s) de confiance (*feoffee(s) to use*) pour qu'elle(s) le détienne pour son(leur) propre compte (*ad commodum* ; *ad opus* : ensuite le terme de *French law, use*) et pour celui d'autres personnes (*cestui que use*) qui sont les bénéficiaires du montage. Le *feoffee to use* possède la saisine et est le titulaire nominal de la tenure ou du fief. Le montage du *use* ou *feoffment* est possible car si en *common law* la terre n'est pas transmissible librement par legs testamentaire (*not devisable*), l'*use* ou bénéfice de la propriété lui l'est. En outre, l'existence de plusieurs *feoffees* prive le seigneur des charges féodales : étant propriétaires en commun, si l'un d'eux meurt, son droit vient augmenter la saisine des survivant sans passer à son héritier ; il n'y a donc pas d'héritier mineur et donc pas de relief au moment où il devrait hériter de la saisine. Cette technique a ainsi été utilisée, à partir du XIII^e s, par tous ceux qui voulaient échapper aux règles contraignantes du droit foncier manorial régi par les règles du *common law* : tenancier désirant échapper aux charges féodales ; propriétaire terrien voulant tourner la règle de primogéniture et qui ne peut rédiger un testament ; chrétien désirant faire une donation à un établissement religieux ; ordre monastique refusant les dons mais acceptant d'être bénéficiaire d'un *use* (les Frères Franciscains) ; celui qui ne peut faire une donation en raison des règles de la mainmorte ; enfin, tous ceux qui s'incluent dans le montage pour modifier l'*estate* dont ils sont titulaires. La technique du *use* a fortement contribué à vider le système manorial ou féodal anglais de son contenu, mais aussi a fortement limité le pouvoir royal en faisant échapper nombre de terres aux taxes de mutation dues au roi. Enfin, si le bénéficiaire d'un *use* (*cestui que use*) entend se plaindre du *feoffee to use*, il ne peut le faire devant une cour de *common law* car n'ayant pas la saisine, il ne peut avoir recours aux actions réelles : la pratique du *use*, et les abus auxquels elle pouvait aboutir, a donc joué un grand rôle dans l'émergence de l'*equity*, qui va devenir la juridiction compétente exclusive en matière de *use* puis de *trust*. Autre nom : *feoffment to use*. Voir à *Statute of uses*.

Use upon a use — Voir à **Insécurité juridique médiévale et moderne** et à **Origines du trust**.

Villeinage — Voir à **Tenure en villeinage**.

Writ of covenant — Voir à **Tenure à bail (term of years)**.

Writ of right — Bref de droit. Prétention ou action réelle dirigée contre le seigneur afin qu'il exécute son obligation. Aux XI^e et XII^e s, il se plaide devant la cour seigneuriale, le seigneur étant juge. Ensuite, progressivement, il se plaide devant les

cours royales. Sa lenteur a justifié la création, dans la seconde moitié du XII^e s., d'actions plus sommaires, dites *Possessory assizes*. Il est supplanté par l'action d'expulsion (*ejectment*).

Writ of trespass — Voir à **Tenure à bail** (*term of years*).

Yearly tenancies — Location à l'année, souvent utilisées pour les terres agricoles. Synonyme : *from year to year*. Elle est différente de la location précaire (***tenancy at will***) en ce que ni la mort du bailleur ou du locataire, ni l'aliénation du bien ne mettent fin à l'accord entre les parties.

Gérard Chouquer, CNRS et FIEF

Bibliographie

John BOUVIER, *A law dictionary*, 6^e édition, 1856.

René DAVID, *Les grands systèmes de droit contemporains*, Paris 1964 (2^e éd. 1966).

Matthieu GALEY, « La typologie des systèmes de propriété de C. R. Noyes. Un outil d'évaluation contextualisé des régimes de propriété privée, publique et commune », dans Chritoph EBERHARD (dir.), *Enjeux fonciers et environnementaux. Dialogues afro-indiens*, Institut Français de Pondichéry, 2007, p. 89-125.

John GILISSEN, *Introduction historique au droit*, éd. Bruylant, Bruxelles 1979, 755 p.

Shalev GINOSSAR, *Droit réel, propriété et créance. Élaboration d'un système rationnel des droits patrimoniaux*, ed. LGDJ, Paris 1960.

Jean-Louis HALPÉRIN, *Histoire du droit des biens*, ed. Economica, Paris 2008, 378 p.

Tony HONORE, "Ownership", dans Anthony M. GUEST (ed), *Oxford Essays in Jurisprudence : A collaborative work*, Oxford University Press, 1961, 292 p.

F. JOÛON DES LONGRAIS, *Études sur le droit anglais. I, la conception anglaise de la saisine du XII^e au XIV^e siècle*, Paris Jouve, 1924, 488 p.

Marie-France PAPANDRÉOU-DETERVILLE, *Le droit anglais des biens*, ed. LGDJ, Paris 2004, 760 p.

Anne-Marie PATAULT, *Introduction historique au droit des biens*, puf, Paris 1989, 336 p.

Stewart RAPALJE, Robert L. LAWRENCE, *A dictionary of American and English law*, 2 volumes, Union, New Jersey, 1997.

Frédéric ZÉNATI-CASTAING et Thierry REVET, *Les biens*, Presses Universitaires de France, 3^e éd. Paris 2008 (1^e éd en 1988), 764 p.