

Dictionnaires de droit foncier

**Termes et expressions
du droit foncier anglais
(*Common law et Equity*)**



Gérard Chouquer

**Éditions Publi-Topex
Paris 2020**

Illustration de couverture
La Tour de Londres
Cliché de l'auteur
Extrait du Domesday Book
cliché sous licence Creative Commons

Éditions Publi-Topex
40 avenue Hoche
75008 Paris
ISBN 978-2-919530-30-4



Paris - 2020

Termes et expressions du droit foncier anglais *Common law et Equity*

La source principale de ce dictionnaire de 350 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, des articles (A. Honoré, Y. Emerich, M. Galey, J. Neeson) ainsi que divers ouvrages sur la publicité foncière et les livres fonciers, dont celui d'Emmanuel Besson.

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.

Pour citer ce dictionnaire

Gérard CHOUQUER, *Termes et expressions du droit foncier anglais (common law et equity)*, France Internationale pour l'Expertise Foncière (FIEF), 3e édition revue et augmentée, mai 2018, disponible sur le site de *l'Observatoire des formes du foncier dans le monde* ; <http://www.formesdufoncier.org/pdfs/GlossCommonLaw.pdf>

Absence de notariat — L'Angleterre, comme tous les pays de *common law*, ne connaît pas d'équivalent au système du notariat et les ventes sont des contrats et non des actes. Les ventes sont réalisées par des *Solicitors* (95%) et le reste par des *Licensed Conveyancers*, juristes en droit immobilier habilités à faire des ventes. La procédure de vente diffère selon que la terre est ou non enregistrée. Voir à *Land Registration Act* 1925 ; 2002.

Absolute — au Moyen Âge et à l'époque moderne, *absolute* qualifie le domaine ou le fief dont l'*estate* ne dépend pas d'un autre fief, par opposition au *feodum* dont l'*estate* dépend d'un Lord supérieur.

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 XIIe 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.

Aliénation des terres — Dans le manoir classique, le tenancier libre "*freeholder of inheritance*" devait obtenir l'autorisation de son seigneur pour aliéner sa terre. La procédure exigeait que les deux parties se présentent devant le seigneur et c'est lui qui, après avoir reçu la dévolution de la terre vendue, en investissait l'acquéreur au moyen du rituel de l'anneau, de la motte, du fétu ou de la baguette, par une mise en possession effective dite *livery of seisin*. Cette procédure pouvait ne pas être formalisée par une inscription, l'investiture suffisant à cela. La procédure était identique pour l'aliénation des tenures des *copyholders* était identique et passait par le seigneur (*surrender of possession* : cession de la possession) qui investissait le nouveau tenancier. Contrairement à l'absence d'inscription des aliénations faites par les *freeholders*, les deux actes successifs (*surrender* puis investiture) d'une aliénation d'un tenancier étaient formalisées par une inscription sur le

registre du manoir (*court rolls*), par les soins du *steward* ou intendant du Lord. La copie timbrée remise à l'acquéreur constituait son titre de possession ou de tenure. Cette dualité des formes d'aliénation a laissé des traces dans les formes de la publicité foncière.

Allodium — Alleu. Terre qui est en propriété absolue, *estate* réel totalement indépendant, sans sujétion, rente, service ou reconnaissance envers un supérieur, mais seulement du roi, *jure corone*. C'est la terre tenue du roi au titre de la *Terra regis* du *Domesday Book*, ou encore de l'*Ancient Demesne* du temps d'Edouard le Confesseur. C'est l'opposé du fief (mais au XVIIe s. on fait l'assimilation entre *allodium* et *feodum* et on les oppose au *fee simple* : Leybourn, *Lib. IX*, p. 77-78). 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.

Appendency — parcelle ou don (*grant*) qui ne constitue pas un manoir et doit être rattachée à un autre manoir pour son administration.

Appendants — droits attachés à une terre, désignant le pâturage que les tenanciers des *commons fields* ont le droit immémorial d'exercer collectivement sur les terres cultivées et les communaux des manoirs. Le nombre de bêtes que le tenancier pouvait envoyer sur ces pâtures collectives dépendait de la taille de sa tenure.

Appurtenants — droits acquis par une concession, c'est-à-dire les droits que des tenanciers ou "propriétaires" pouvaient avoir reçus d'une concession, à la différence des *appendants* (voir ce mot), qui étaient des droits immémoriaux. Les *appurtenants* pouvaient faire l'objet de cession et leur vente donnait des droits bruts sur les communs (dits *common in gross*).

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.

At will — au bon vouloir (du Lord du manoir). L'un des sous-types de tenures roturières ou en *vilainage* dans le manoir classique. Voir aussi à : manoir ; *for years* ; *for live*.

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'engagent 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 imaginatif de modes variés de détention et de contrôle des choses. On dit que 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*.

Bundle of rights — « faisceau de droits », « fagot de droits », « collection de droits ». Métaphore dont la paternité est attribuée à Anthony M. Honoré et Wesley Newcomb Hohfeld, tendant à indiquer que la propriété anglo-saxonne n'est pas une chose (*thing*) mais un droit et même une collection de droits sur les choses, opposable à tous. Plus précisément encore, c'est, selon Hohfeld, un agrégat de droits, privilèges, pouvoirs et immunités.

By copy of the Court roll — par inscription sur le rôle de la cour (manoriale). Type de tenure : Voir à *Copyhold*.

Cadastre ou **Registration** — Cadastre ou 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.

Caractère relationnel de la propriété en droit anglo-saxon — Depuis les travaux de Hohfeld et Honoré, on considère que la propriété anglo-saxonne est fondamentalement relationnelle, consistant en un ensemble de relations juridiques, ou même sociales (Munzer 2001), entre les personnes relativement aux choses. Cette conception rend plus difficile ou modifie la notion juridique de “*in rem*” : selon Hohfeld, un droit *in rem* n'est pas un droit sur la chose.

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 fuit 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.

Chaîne des titres — ensemble de tous les *deeds* (actes, titres) concernant le même immeuble, qui doivent être réunis pour pouvoir constituer le titre de propriété d'un immeuble. Voir à *Deeds* ; Enregistrement.

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 personal — Les biens purement mobiliers, qui comprennent les *choses* ou *things in possession*, c'est-à-dire les biens 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 mais ayant un caractère foncier, c'est-à-dire réel. En *common law*, les *chattels* sont à l'origine des actions personnelles et de la notion de propriété personnelle, lorsqu'on revendique la valeur des

choses et non la chose elle-même, ce qu'on ne peut faire qu'en engageant une action réelle.

Choses in action — Par opposition aux *choses in possession*, qui sont celles dont on peut prendre possession matériellement, les *choses in action* sont les “choses non possessoires” telles que les créances, les instruments négociables, les droits d’auteur et *copyright*, les brevets ou *patents*, les obligations ou *bonds*, les actions de société ou *corporate shares*.

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).

Commons — communs. Terme générique désignant soit les terres incultes indivises (*common wastes*) ouvertes aux usages communs des communautés manoriales voisines, soit les terres cultivées des manoirs (seigneuries) soumises aux usages collectifs comme le pâturage après la récolte (*common fields*). Les unes et les autres sont soumises à la “propriété” ou au “domaine” seigneurial dans le cadre de la forme paramontale de la domanialité anglaise.

Common field — terres cultivées des villages, « composées de parcelles de propriété privée mais non enclose, livrées à la jouissance commune après les récoltes » (Neeson) ; tenures paysannes des manoirs seigneuriaux, en *freehold* ou *copyhold*, soumises aux contraintes collectives.

Common in gross — voir à *Appurtenants*.

Common law — droit commun, coutume commune. Corps de règles élaboré par les juges des Cours royales au Moyen Âge et qui s’est substitué aux coutumes locales afin d’être appliqué dans tout le royaume. Le *common law* est donc le droit commun des Anglais, ensemble des 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. Le *common law* est limité par le droit coutumier local (*Custom of the manor*) et par la législation du Parlement (*statute law*).

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 depuis le 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 profond avec le droit romain.

Common wastes — communaux incultes. Landes et zones humides formant des communaux, prédominants dans l'ouest et le sud-ouest de l'Angleterre, ainsi que dans quelques zones du sud (Sussex) et de l'est (ex. Essex, Suffolk). On estime que les communaux incultes représentaient environ 8 ou 9 millions d'acres (soit 3,2 à 3,6 millions d'hectares) à la fin du XVII^e s.

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. Le bénéficiaire d'un fief sous condition a tout pouvoir et il peut aliéner le bien, sauf si la condition résolutoire l'interdit. Parmi les clauses résolutoires, il en est qui sont inacceptables en droit européen ou en droit français, comme par exemple une clause fondée sur la religion.

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).

Continuance — durée. L'une des caractéristiques du manoir anglais, qui le différencie d'une seigneurie (Leybourn, éd. 1722, IX, p. 76). Voir à Manoir ; différence entre manoir et seigneurie ; *Very Lord and very tenant*.

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* ou *free holding* 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 lors d’une aliénation et qu’il en investit un nouveau tenancier. Les contrats de tenure varient d’un manoir à l’autre. Mais, dans le cadre du manoir, le Lord ne peut pas changer unilatéralement le statut du *copyhold*.

Copyhold moderne — Toutes les tenures en *copyhold* ont été affranchies en 1925, avec obligation de rachat des droits seigneuriaux sous délai de 10 ans. Aujourd’hui, la tenure en *copyhold* est une forme stable et la différence avec la tenure du *free holder* s’est atténuée, du moins vis-à-vis des tiers, sinon du maître du manoir. Voir à : publicité manoriale.

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*).

Court Baron — cour de justice du manoir (Leybourn, éd. de 1722, IX, p. 76).

Cour manoriale, court Baron — cour de justice réunie au niveau du manoir pour juger des litiges fonciers et enregistrer les mutations des *copyholds*. Elle est composée par un jury de douze tenanciers.

Covenant — Contrat solennel.

Custom of the manor — coutume du manoir. Forme du droit coutumier propre au manoir, différent de la coutume commune (*common law*) du pays entier. Ce sont les règles particulières du manoir ou de la localité.

Customary lands — terres coutumières, formant une des catégories de terres du manoir. Ces terres coutumières sont attribuées à une catégorie de tenanciers différente des tenanciers des *Tenements lands*.

Deed, title deed — Titres constitutif de la propriété. Contrat passé de manière solennelle entre vendeur et acquéreur. 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. Tous les *deeds* relatifs à un immeuble doivent être consultés lors d’une acquisition puisqu’ils forment, mis ensemble, le titre de propriété de l’immeuble. Mais on se heurte alors à un double problème : la mise à disposition des archives ; l’imprécision des descriptions du bien dans les actes. L’un des problèmes récurrents du système de preuve de la propriété en droit anglo-saxon est alors le redoutable exercice d’avoir à

constituer la chaîne des titres”, en principe depuis le titre original. C’est la tâche des *lawyers* que de s’en occuper.

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

Deed registration system — système d’enregistrement des actes. Une des façons de désigner le mode d’enregistrement des actes de mutation, mode qui a été radicalement modifié à la fin du XXe s. avec l’adoption du livre foncier.

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*.

Demesne in the use of the Lord — terre/ domaine à l’usage du lord (du manoir). Dénomination de la terre seigneuriale du manoir, qui est exploitée par des tenanciers ne pouvant pas transmettre ni hériter, et qui est donc différente de la terre des *free holders of inheritance* ou de celle des tenanciers en vilainage (*copyholders*).

Demise — Bail. Voir à *Lease*.

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

Determinable fee — Fief résoluble. Par opposition au fief simple absolu qui ne peut être affecté par aucun événement, 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.). Si l’événement se produit, le fief simple résoluble prend fin et le fonds retourne au cédant initial ; s’il ne se produit pas ou plus, le droit de retour est détruit et le fief simple résoluble devient absolu.

Determinable Rights — on nomme droits résolubles ou droits ayant un terme : les *estates after possibility of issue extinct* : c’est-à-dire les terres tenues par un des époux survivant sans qu’il y ait possibilité d’un héritier ; ceux « par courtoisie » (tenure viagère du veuf sur les biens dont étaient saisie sa femme) ; ceux en douaire ; ceux convenus pour une durée viagère, à l’année, par bail, par *mortgage*, etc. (Leybourn, éd. de 1722, IX, p. 79).

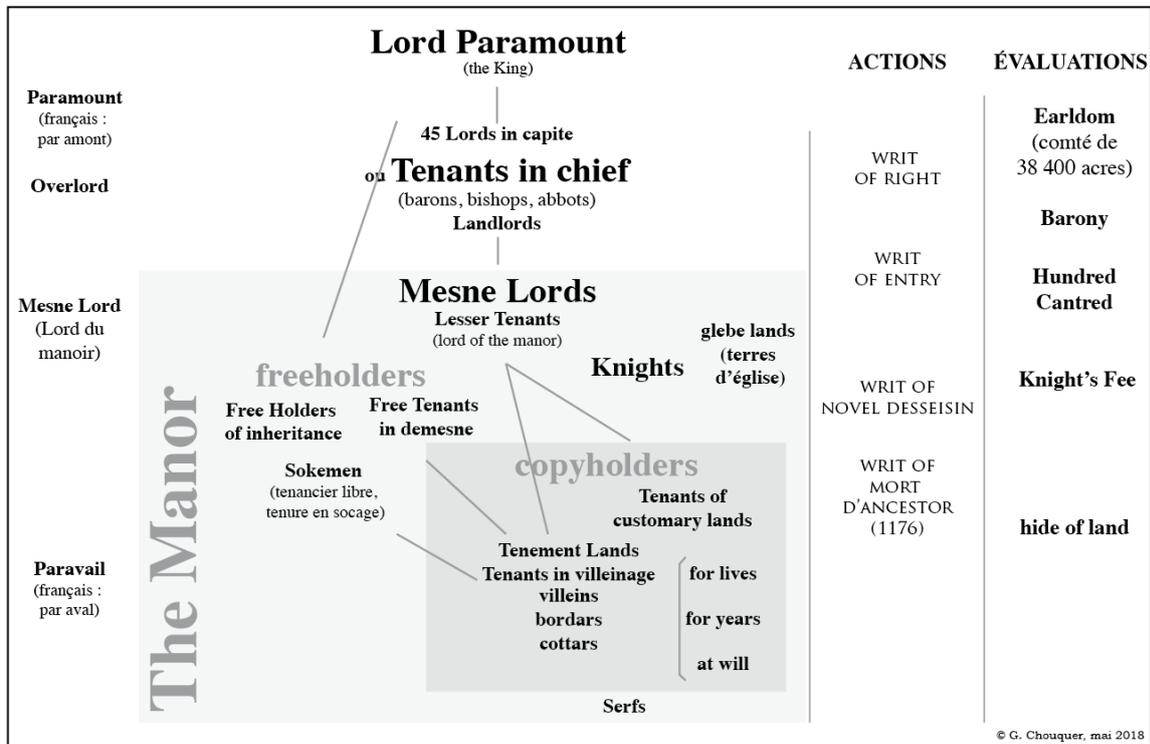
Différence entre manoir et seigneurie — Le manoir fait partie de la structure (paramontale) héritée de l’organisation normande des pouvoirs et des tenures. C’est une structure fixe, aux aspects de pavage, liée à l’exercice de la justice (*Court Baron*) autant qu’à l’exercice de la seigneurie foncière. Lorsqu’un manoir n’a plus d’héritier, il peut être détruit, en nom et en nature, par dévolution impossible des tenanciers (*escheating of freeholds and copyholds*), car il n’y a plus de repeneur (*suitor*), donc plus de *court*. Il n’y a donc plus de manoir et dans ce cas on le nomme désormais *seignior*, sans possibilité d’avoir une *Court-Baron*. (Leybourn éd. de 1722, Lib. IX, p. 77). Voir à Manoir.

Doctrine of estates — « doctrine ou théorie des domaines » (trad. canadienne). Doctrine qui exprime un concept abstrait, qui s’intercale entre la personne et la terre, à savoir que la personne ne possède qu’un degré intermédiaire dans sa relation avec la chose, parce que seule la Couronne est réputée être le véritable propriétaire. Une personne n’a qu’un intérêt ou un domaine sur un fonds de terre qu’elle tient de la

Couronne, ce qu'on nomme *estate in land*. En outre, cet intérêt ou *estate* est de durée limitée. La théorie des domaines ouvre sur une division temporelle des intérêts propriétaires. Dans la conception anglaise, la propriété ce n'est pas la terre, mais l'*estate in land*. Voilà pourquoi on dit que l'essence de la propriété en droit anglo-saxon est incorporelle.

Domanialité — Principe fondamental de l'organisation foncière anglaise qui veut que 1. le souverain ait toutes les terres d'Angleterre « “en domaine (*in demesne*)”, c'est-à-dire, dans leurs propres mains, ou totalement à leur propre disposition » (Carter, *Lex custumaria...*, p. 2, ma traduction) ; 2. ensuite, qu'il accorde des dons (*grants*) à certains grands personnages, lesquels ont la liberté de « parcelliser » (*to parcel out the Lands*) des fractions de ces terres à d'autres tenants inférieurs ; 3. que ces donataires (*grantees*), nommés *Barons*, puissent avoir des cours pour juger des infractions (*misdeemeanors*) et des controverses entre le *meum* et le *tuum*. La mise en tenure fait système puisqu'elle est progressivement descendante : souverain (*Lord Paramount*) > *Tenants in Chief* > *Mesne Lords* > *Tenants* ou *Copy-holders*. Seuls échappent des concessions féodales que le souverain effectue sur son propre domaine, sous la forme de fiefs de chevaliers, sous-concédés et tenus par des *freeholders*. Mais ces formes sont néanmoins rattachés aux manoirs, cellules de base de l'organisation foncière anglaise, et les *freeholders* font enregistrer leurs mutations à la cour du Baron ou Mesne Lord, bien qu'ils ne tiennent pas leur terre de lui. À la hiérarchie des mises en tenure successives sont adossées deux autres hiérarchies parallèles. L'une est la série échelonnée des actions (*writs*), qui varient selon le niveau du requérant dans la hiérarchie. L'autre est la hiérarchie des évaluations, puisque les tenures sont définies par des seuils fondées sur les notions de *hide of land*, *knight's fee*, *cantred*, *barony* et *earldom*. Un comté ou *earldom* vaut, par exemple, 38 400 acres, soit une fois et demie une baronnie. On peut, certes, classer le système anglais dans la catégorie des systèmes domaniaux de type seigneurial, linéaire et féodal (voir à ces mots) selon la typologie de C. R. Noyes ; mais cette classification est insuffisante pour faire ressortir la différence qui existe au Moyen Âge entre la forme manoriale anglaise et la forme féodale française, par exemple. Si le terme de domanialité n'existe pas avec ce sens au Moyen Âge et représente une conceptualisation actuelle, en revanche, 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 indiquent que le système est plus qu'un système de propriété, à savoir un véritable système social et foncier de domanialité hiérarchique. 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 XI^e 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 échelonnement d'*estates*. On peut dire que le régime foncier anglais est un régime domanial de type manorial dont la structure a été strictement linéaire et féodale, pendant un peu plus d'un siècle (fin XI^e-XII^e s), avant d'évoluer rapidement vers une forme plus hybride ou altérée, notamment lorsque 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-foncieres ont, évidemment, profondément changé.



Les composants de la domanialité paramontale dans l'Angleterre médiévale

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 de 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 XIII^e 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 XIX^e 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 XV^e 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.

Enclosures — mises en clôture. Processus seigneurial (manorial) de récupération des tenures cultivées des *common fields* ou des incultes des communaux (*common wastes*), pour les enclore et les soumettre à de nouveaux modes d'exploitation par le biais de fermes nouvelles. On considère que les *enclosures* de terres cultivées ont surtout eu lieu au XVIII^e s., et les *enclosures* de communaux incultes au XIX^e s. Il existe plusieurs types d'enclosures : 1. les *enclosures* dites parcellaires (*piecemeal enclosure*), lorsque le Lord possède une seule parcelle de terrain ; 2. *general enclosure*, lorsque le Lord possède toute la terre d'une seigneurie, formant ainsi une seule unité de possession ; 3. *agreement enclosure*, lorsque le Lord réussit à obtenir le consentement de tous les ayants droits.

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 des actes dans les *court rolls* du manoir — Dans le manoir ancien, l'enregistrement des actes liés aux tenures en *copyhold* se fait au manoir, dans les registres du Lord, et par le biais de l'intendant ou *steward*. On enregistre les admissions de nouveaux tenanciers d'un *copyhold*, et, de façon générale, tous les actes qui sont de nature à concerner ou modifier la condition juridique d'une tenure en *copyhold* : les testaments ; les *mortgages* ou engagement d'immeubles à un créancier. Pour les tenures en *freehold*, leur régime est différent. Voir à : Transmission des tenures en *freehold*.

Enregistrement des actes depuis 1925 — 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 fonciers 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. Cet enregistrement est obligatoire depuis 1990, la volonté du gouvernement étant d'aller vers un enregistrement total des terres. Mais en choisissant de procéder à l'enregistrement lors d'une mutation, la loi laisse en dehors des biens qui ne sont pas transmis à titre onéreux, notamment des biens de famille transmis de génération en génération. Il existe donc un mode pour les terres non enregistrées. Ce cadastre est 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 fond, 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 (la consultation du registre devant suffire pour connaître l'existence de tiers pouvant détenir des droits de propriété grevant le terrain ; c'est le « Principe du miroir ») ; 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 (« principe de l'assurance »). 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. Voir à Terres non enregistrées ; Principe de l'assurance ; Principe du miroir ; Titre absolu ; Titre de possession ; Titre qualifié.

Enregistrement du bien et enregistrement du titre de propriété — La loi anglaise fait la différence entre l'enregistrement de chaque propriété foncière dans le registre des biens, avec description des terres, de la nature de l'*estate* inscrit sur le bien, et

des intérêts des tiers pouvant grever le bien, et l'enregistrement du titre de propriété lui-même, avec un numéro propre de dossier. Par exemple, on peut enregistrer selon cette seconde forme un *freehold estate*, un *leasehold estate* d'une durée supérieure à 7 ans, des franchises, des « profits à prendre » (voir à cette expression) ; et distinguer les droits patrimoniaux du propriétaire des intérêts des tiers, tous deux créateurs de droits réels sur le bien.

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*.

Érection du manoir — Après la répartition initiale des terres entre les comtés et les manoirs, aucun manoir nouveau ne peut plus être érigé car la structure médiévale est en place et l'interdit. Pour chaque terre il y a un *very Lord* et un *very Tenant*, lequel tient sa terre en *fee simple*, et ceci depuis l'origine. Un homme peut cependant avoir des terres à mettre en exploitation et avoir des tenants qui lui doivent des services sans pour autant être à la tête du manoir. Si cet homme a donné jadis des terres selon cette forme, ce sont ses *demesnes*, les domaines du *donor*, et les services lui sont dus le sont au titre de la *tenure in the Donees* (Leybourn, *Compleat Surveyor*, Lib. IX, p. 76). Il en va différemment quand un manoir est partagé en *jointenancy* ou *in common* entre des partenaires ou des cohéritiers. Dans ce cas on parle de *several manor* et de *several Court-Baron*. (*Ibid.*, p. 77). L'érection du manoir fait penser, au delà des différences, à l'institution délibérée du *fundus* dans l'Antiquité, comme cadre adscriptif et communautaire, soumis à la gestion munérale d'un *dominus* ou *possessor* et à l'autorité d'un *patronus*, et qui reste un cadre de gestion et de désignation dans la durée, même en cas de changement du *dominus* ou du possesseur.

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 dégagant 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. On voit par là combien le mot est impossible à traduire en français : l'*estate*, c'est en effet la "manière d'être" vis-à-vis du bien, la "situation" dans laquelle on se trouve par rapport à lui, l'"état" de la relation qu'on a avec le bien et plus encore de la relation qu'on a avec d'autres à propos de ce bien, dans la flexibilité, la mobilité et la progressivité ; mais "état" est un terme qui ne convient pas dans la mesure où il a pris un sens qui renvoie au contraire à de la stabilité. 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 Agent Act — Loi sur les agents immobiliers, de 1979.

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*).

Estate in land — « intérêt » ou « domaine sur la terre ». Voir à *Doctrine of Estates*.

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. » (Papandréou-Deterville, 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 — fief simple. L'*estate* le plus large et le plus absolu dont puisse être vêtue (*vested*) une personne, avec droit de transmission sans limitation d'usages (Leybourn, éd. de 1722, IX, p. 78).

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. C'est la forme de *freehold estate* la plus répandue en Grande-Bretagne, désignant un droit perpétuel sur une terre, équivalant à une propriété pleine et entière. 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 et la plus complète 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. 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. Voir à *Determinable fee* ; et à *Conditional fee*.

Fee tailed — « fief taillé ». Voir à *Tailed*.

Feoffee 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*.

Foefment 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.

For live — en viager. L'un des sous-types de tenures roturières ou en vilainage dans le manoir classique. Voir aussi à : *for years* ; *at will*.

For years — annuel. L'un des sous-types de tenures roturières ou en vilainage dans le manoir classique. Voir aussi à : *for live* ; *at will*.

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 (sous entendu, par rapport au seigneur du manoir dans lequel elle se situe). 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 (le roi possède des terres un peu partout, comme le Domesday Book le décrit très bien), les paysans tenant ainsi directement du roi leur terre, sans intermédiaire féodal. Ainsi, la particularité des tenures en *freehold* était d'être des tenures incluses dans le manoir, mais indépendantes de celui-ci, c'est-à-dire libérées des obligations envers le seigneur que les autres tenures devaient. Mais les *freeholders* faisaient néanmoins enregistrer leurs transactions dans le registre de la cour manoriale. Il s'agissait donc d'une condition agraire de statut exceptionnel, mais partiel.

Freehold — 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*.

Freeholder / free holder of inheritance — franc tenancier par héritage. C'est l'homme libre qui tient une tenure dans un manoir et la fait exploiter par ses paysans. Bien que situé dans le manoir, conçu comme cadre local du recensement, le *free holder* est censé tenir directement sa terre du souverain, alors que le copyholder la tient du *Mesne Lord*. Cette relation directe est un souvenir lointain des hommes libres (fidèles, chefs de bandes, etc.) qui recevaient des concessions de terre directement du souverain dans les sociétés de la fin du haut Moyen Âge.

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.

Gazumping — Un acquéreur potentiel d'un bien n'est pas protégé par l'équivalent d'une promesse de vente et le vendeur peut conduire plusieurs négociations indépendantes en parallèle, jusqu'au moment de signature de l'*Exchange* qui officialise le contrat. Dans ces conditions, il y a *gazumping* lorsqu'un vendeur qui a accepté une première proposition, mais pas encore signé le contrat, en accepte une seconde, d'un montant supérieur. Un effet pervers de ce système est que des acheteurs, sachant qu'ils ne sont pas protégés, sont tentés de surenchérir afin que le bien ne leur échappe pas. Le *gazumping* est rare en Ecosse où on ne peut pas se retirer d'un engagement de ce genre sans pénalités.

Gazundering — Terme utilisé lorsqu'un acheteur potentiel menace de se retirer de la vente à la dernière minute, sauf si le prix est revu à la baisse (cela ne peut arriver en Ecosse, ou le dépôt n'existe pas, et où existent des pénalités de retrait).

Gift — Donation, donation entre vifs.

Glebe, Glebe lands — en Angleterre, terres d'église, nommées également *Church furlongs*, *Rectory Manor* ou encore *Parson's Closes*, assignée par le Lord du manoir au desservant d'une église pour subvenir à ses besoins. Il peut s'agir aussi de terres ayant fait partie d'un bénéfice ecclésiastique avant leur dissolution en 1538. Les terres d'église en common fields peuvent être concédées en *beneficial lease*, c'est-à-dire en bail à usufruit, de longue durée (jusqu'à trois vies) : les tenanciers qui en bénéficient n'ont pas la sécurité des copyholders, mais la sécurité en raison de la longueur du bail.

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 *personal representative* comme la *personal 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 à : *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 ; abolie 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 XIII^e 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 XIX^e et XX^e 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.

Jointenancy — cotenure. Voir à Érection du manoir.

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

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 terres en socage commun et libre, des *freeholds* et des *copyholds*.

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).

Land Charges Registry — Registre des charges foncières. Ce registre a été créé au XIX^e 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) — Voir *Law of Property Act* et à Lois foncières de 1925.

Land Registration Act (1925) — Loi qui introduit l'enregistrement des titres immobiliers, ayant pour but : de simplifier le processus de transfert de la propriété en connaissant la situation juridique de l'immeuble ; 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 augmente la part des terres enregistrées, et 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.

Law of Commons, law of Commoners — règles (droits, usages) des communs, ou des bénéficiaires des communs. Historiquement, les commentateurs s'accordent à reconnaître plusieurs usages communautaires. 1. le pâturage collectif du bétail (*common of pasture*) ; 2. le droit de couper et ramasser du bois (*common of estovers*) ; 3. le droit d'extraire de la tourbe pour le chauffage (*common of turbary*) ; 4. le droit de pêcher (*common of piscary*) ; 5. le droit de prendre du sable, du gravier, de la pierre ou des minerais (*common in the soil of the manor*) qui se sépare du *common of turbary* progressivement au XVIII^e s. Les droits et usages communs peuvent avoir une triple origine : la coutume (*custom*), et dans ce cas ils sont censés être antérieurs à 1179, date du début de la mémoire légale ; un don (*grant*) fait à tout un groupe à n'importe quelle époque ; un don individuel transmissible aux descendants (*prescription*).

Law of Property Act (The) 1922 — Première réforme du droit des biens, supprimant les *copyholds* en les transformant en *freeholds*. Il fut décidé, avant même son entrée en vigueur prévue au début de 1926, de la subdiviser en plusieurs lois adoptées en 1925. Voir à **Lois foncières de 1925**.

Law of Property Act (The) 1925 — Loi qui réduit le nombre d'*estates* en *common law*, en ne conservant que le *fee simple absolute in possession* pour les tenures en *freehold*, et que la tenure à bail absolue et à durée déterminée pour les *leaseholds*. Tous les autres droits concernant un fief simple relèvent de l'*equity* mais *leasehold* et *freehold* relèvent du *common law*. Voir à Lois foncières de 1925.

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, leasehold estate — Tenure à bail. Désigne le bail à durée déterminée, accordé par le *freeholder* qui, lui, a le droit perpétuel, le *leaseholder* étant le tenancier à bail. La concession donne à ce dernier un droit exclusif, y compris contre le *freeholder* qui a concédé. Il va au-delà d'une simple permission d'utiliser qui, elle, ne confère aucun droit (*licence*). Des clauses de résiliation peuvent le limiter. 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 le *leasehold*, dont l'*estate* correspondant est le *term of years absolute*, 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*. Depuis la loi de 2002, tout *leasehold* d'une durée supérieure à 7 ans doit être enregistré.

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.

Legal Interests — Droits que des tiers détiennent sur des biens et qui sont listés dans la Land Property Act de 1925 : servitudes (*easements*), telles que droit de passage, de lumière, d'eau ; clauses restrictives (*restrictive covenants*).

Lessee — Voir à *Tenant*.

Lessor — Voir à *Landlord*.

Lex custumaria — loi coutumière. Expression désignant la loi qui s'applique aux manoirs (*custom of the manor*). Un ouvrage de Samuel Carter, datant de 1696 et publié à Londres, porte le titre de « *Lex custumaria or a Treatise of Copy-hold Estates in respect of the Lord* ».

Life estate — « état, droit viager ». Nom du droit de propriété viager, avec détention d'un droit réel sur un bien immeuble pour la durée de vie d'une personne, avec retour au propriétaire originaire appelé "usufruitier". Voir à *Pour autre vie*.

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

Limitation of action, Limitation of Actions Act — « Prescription de l'action », « Loi sur la prescription des actions » (de 1980). Disposition de *common law* qui est une loi sur la prescription extinctive, le droit de propriété pouvant s'éteindre en raison d'un non-usage. 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 (*adverse possession*) 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*. Dans le fonctionnement du manoir classique dans l'Angleterre des XVIe-XIXe s., la *livery of seisin* est l'acte par lequel le Mesne Lord met en possession de son acquisition le nouveau tenancier d'une tenure en freehold ou en copyhold.

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 les 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, Mannor — Manoir. Nom de la seigneurie anglaise, notamment depuis l'inventaire des *manors* par le *Domesday Book* à la fin du XI^e s. Cette seigneurie est une structure instituée, formant l'unité de base d'un système très intégré et répétitif de mises en saisine des terres, de hiérarchie féodale, d'évaluation fiscale de la terre, et de hiérarchie des actions en justice. Aucun homme ne peut l'instituer de lui-même : il suppose une concession royale initiale, ce qui fait que dans la suite des temps, les souverains eux-mêmes se sont trouvés dans l'impossibilité de créer de nouveaux manoirs, ou de les diviser en tenures (*The King cannot make a Manor, or Parcel of a Manor at this day*, dans S. Carter, *Lex Custumaria...*, p. 5). Le manoir forme l'unité principale et la plus répandue de la hiérarchie des unités seigneuriales anglaises. On nomme Appendency la parcelle d'un don (grant) qui ne constitue pas un manoir et doit être rattachée à un autre manoir pour son administration. Son détenteur, le *Mesne Lord*, se trouve investi de différents pouvoirs : de mise en saisine des tenanciers, par le mode des *Mesne fees* (sauf les *freeholders* qui lui échappent parce tiennent leur terre directement du roi, prise sur les domaines de celui-ci, bien que recensée dans le manoir, ce qui est une forme d'adscriptio) ; d'exercice de la justice à travers la cour du manoir ; d'archivage des mutations foncières. Le manoir n'existe que parce qu'il perpétue, dans la durée, le manoir d'origine (notion de *continuance*), c'est-à-dire, principalement, le manoir de la liste du *Domesday Book*. Le manoir *cum pertinentiis* se compose de l'unité qui a formé la concession initiale (grant) et des terres ou autres *res* qu'on lui a rattachées. La notion de manoir recouvre des domaines (*demesns*) et des services. Dans le mot *demesn* il faut d'abord voir les terres qui restent dans la main du roi ; ensuite le même terme désigne les terres du Lord ou du Tenant du manoir. Il comprend trois types de tenures : la tenure devant le service de chevalier pour la défense du manoir ; la tenure en soccage, qui devait initialement le labour et le fumier (*manure*, dont une tradition prétend que ce serait l'étymologie du mot *manurium*, *manerium*, ou manoir...) sur les terres du domaine, transformée ensuite en redevance ; la tenure de base du manoir, dite à la volonté du seigneur (*at will of the Lord*), celle des *copyholders* ou tenanciers *in villeinage*, dépendants du Lord.

Manor, à l'époque moderne — Selon William Leybourn (éd. de 1722, IX, p. 75-76), le manoir consiste en terres, bois, prairies, pâtures et emblavures, maisons (*messuages*), immeubles (*tenements*), services et héritages (*hereditaments*) ; une partie est en *demesnes*, dont le Lord a eu l'usage de toute ancienneté, de même que le manoir ; le reste est en franchises tenures, fermes, tenures coutumières ou tenures en *copyhold* qui doivent services et rentes. Cependant, il ne suffit pas que quelqu'un possède des terres, les divise en domaine et tenures, inféode des parties à des tenants, instaure les autres tenures par *copy of the Court roll*, et toutes choses appartenant au manoir, pour qu'on puisse considérer cela comme un manoir, s'il n'y a pas la durée (*continuance*). Le manoir se définit par son nom et par sa nature : par conséquent il n'existe plus quand ces deux qualités disparaissent (Leybourn, éd. de 1722, IX, p. 77).

The Manor consists of Le manoir se compose de	Demesnes in the use of Domaines à l'usage de :	the Lord le seigneur	Quantity	A	R	P
			Value	1630	00	00
	the Tenants les tenanciers	Lands terres	Number of tenants			5
			Quantity	A	R	P
			Rent	210	02	16
			Value	97	06	08
			Ad dimit	176	05	10
		Casualties made certain rentes certaines ?	Number of tenants			4
			Rent	32	10	06
			Value	58	16	04
			Ad dimit	26	05	10
	Glebe Lands Terres d'église	Quantity			116 acres	
	Free holders of inheritance Francs-tenanciers par héritage	Number of tenants			10	
		Quantity	A	R	P	
Rent		732	03	16		
Customary Lands terres coutumières	Number of tenants			12		
	Quantity	A	R	P		
	Rent	1000	00	00		
	Value	78	00	00		
	Ad dimit	242	00	00		
Tenement Lands terres en tenures	for lives en viager	Number of tenants			8	
		Quantity	A	R	P	
		Rent	432	03	00	
		Value	126	06	08	
	for years annuel	Ad dimit	204	12	10	
		Number of tenants			24	
		Quantity	A	R	P	
		Rent	730	02	17	
		Value	193	06	10	
		Ad dimit	216	06	08	
	at will au bon vouloir	Number of tenants			6	
		Quantity	A	R	P	
Rent		326	02	24		
Value		51	18	06		
Ad dimit	135	09	03			
	83	10	09			

© G. Chouquer 2013, d'après W. Leybourn 1722

La structure des tenures dans un manoir de l'époque moderne, selon William Leybourn, *The Compleat Surveyor of land*, 1653, livre IX)

Manoir comme structure foncière fiscale (1e) — Différentes observations tendent à suggérer que le manoir anglais du XIe siècle a été conçu à la fois comme un territoire formant domaine, et, en même temps, comme l'unité d'évaluation fiscale du sol anglais. Il serait ainsi l'équivalent médiéval du *fundus* ou de la *villa* antique, tardo-antique et altomédiéval. Il ne s'agit pas, évidemment, de le réduire à une unité d'évaluation

purement abstraite, mais de mettre en évidence les arguments qui démontrent que lors de la constitution de la “carte” des unités manoriales, on a fait en sorte qu’il serve de lieu de recensement et d’attache des hommes et des biens, qu’il soit l’unité fonciaire de base pour la fiscalité. Les arguments sont les suivants : 1. la structure manoriale est exhaustive (15 000 territoires dans le *Domesday Book*) et forme un pavage géographique, ce qui indique le souci de faire entrer toute la terre dans l’évaluation ; 2. on a rattaché au manoir des terres de statut particulier, qui échappent plus ou moins au *Mesne Lords*, mais dont on avait besoin d’asseoir l’inventaire, d’enregistrer les mutations, de fixer les taxes et d’intégrer à la justice (ce sont les “fiefs de chevalier”, les terres libres des *freeholders*, les *glebe lands* ecclésiastiques) ; 3. on a conçu sous la forme d’un système parallèle et hiérarchique les mises en saisine successives (*Lord Paramount*, *Tenants in chief*, *Mesne Lords*), les actions en justice (*writs*) et les évaluations des unités (*earldom*, *barony*, *hundred ou cantred*, *knight’s fee*, *hide of land*) ; 4. enfin, on estime les unités en établissant entre elle un rapport arithmétique, ce qui laisse penser à une définition abstraite des notions, en relation avec leur définition réelle ou géographique.

Manor in Common — manoir en coseigneurie, tenu par plusieurs héritiers. La division du manoir ne fait pas perdre la qualité manoriale et on parle de *several manor* avec plusieurs cours de justice (Leybourn, éd. de 1722, IX, p. 77).

Manor in joyntenancy — manoir tenu par plusieurs héritiers. La division du manoir ne fait pas perdre la qualité manoriale et on parle de *several manor* (Leybourn, éd. de 1722, IX, p. 77).

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 l’*undue influence*, on l’obtient pour pression exercée de façon indue ; 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 l’*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.

Mesures et domanialité — Le système paramontal anglais, défini par le droit, l'est également par la hiérarchie des mesures. La base est la *hide of land*, de 100 ou 120 acres. Quatre ou cinq *hides* font un fief de chevalier (*Knight's Fee*), mais celui-ci peut aller jusqu'à 680 à 800 acres. Deux fiefs de chevalier font un *cantred*, 2 *cantreds* et demi une *Barony*, et une baronie et demi un *Earldom* ou comté de 38 400 acres. (Leybourn, éd. de 1722, IX, p. 103).

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.

Notariat — voir à : Absence de Notariat.

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*).

Origine domaniale des manoirs — Selon William Leybourn (éd. de 1722, IX, p. 75-76), l'origine des manoirs réside dans le don fait par le roi à ses proches ou partisans (*followers*) de terres en excédent par rapport à ce qu'un homme peut exploiter ; ces terres ont été données avec droit de transmettre, et les seigneurs ont à leur tour donné en fief des parts de 20, 40 et même 100 acres, créant des services que doit chaque *feoffee* à son *feoffor*, ou encore des rentes. Cette érection des manoirs date du temps des Normands, car on ne trouve rien de semblable chez les Saxons, bien qu'il y ait des rapports entre le Berry des Saxons et le manoir des Normands.

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*.

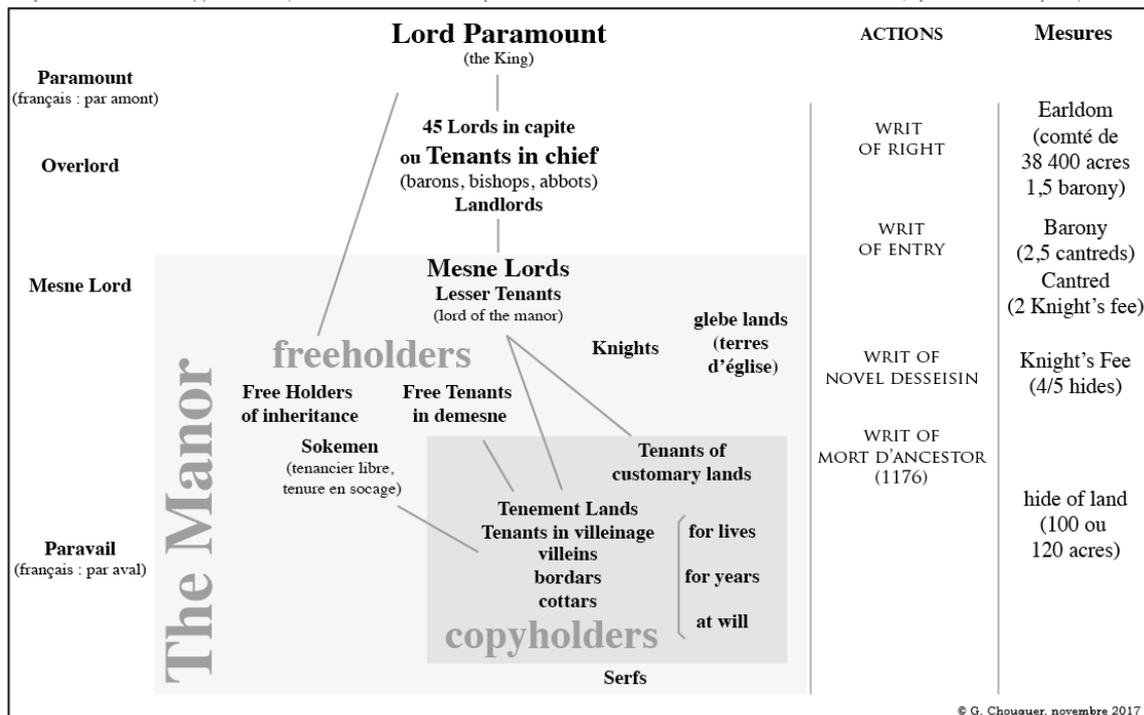
Ownership (2) — Propriété. Selon la définition de Tony Honoré (1961, p. 107), la propriété est la réunion « d'intérêts multiples et fragmentaires qui coexistent », ou encore « le plus grand intérêt qu'il est possible de détenir sur une chose dans un système de droit arrivé à maturité ». Selon cet auteur, la propriété comprend onze éléments susceptibles de rendre compte de sa nature : « *Ownership comprises the right to possess, the right to use, the right to manage, the right to the income from the thing, the right to the capital, the right to security, the rights and incidents of transmissibility and absence of term, the duty to prevent harm, liability to execution, and the incident to residuary* ». Ainsi, pour cet auteur, la propriété (*ownership*) consiste en une série d'incidents (en droit civiliste on parlerait des utilités rattachées au droit), tels le droit de posséder, le droit d'usage, le droit au capital, l'incident de transmissibilité qui peut correspondre à l'immunité pour expropriation, le devoir de prévenir tout dommage, l'incident de caractère résiduel, etc., qui sont autant de droits et de devoirs constitutifs de la propriété, vue comme un *bundle of rights*.

Ownership et property — La traduction en français de ces deux termes est délicate en ce sens qu'elle implique des lectures et des interprétations. C'est ce qui rend d'autant plus intéressant le choix de pays qui ont la double culture, civiliste et de common law, comme le Canada. Dans le *Code civil du Québec*, la version française traduit *ownership* par "propriété" et *property* par "biens" (CCQ, art. 899 et 947). Mais les ouvrages anglais donnent un sens assez large à *property*, souvent employé pour désigner la propriété. On sait aussi qu'*ownership* a également été employé comme équivalent de *dominium* (Blackstone en 1765 dans ses *Commentaires sur les lois anglaises*).

Paramontal (évolution du système) — Le système foncier anglais médiéval a connu deux phases principales. La plus ancienne est paramontale stricte, c'est-à-dire que les mises en saisine procèdent de façon descendante et hiérarchique depuis le Lord Paramount jusqu'aux *Mesne Lords* et aux *tenants*, en passant par les *Tenants in chief*. Un tel système s'oppose aux souplesses que permettrait la passation de baux. Mais en 1290, avec la loi *Quia Emptores* (voir à cette expression), les seigneurs dépendent directement du roi en ce sens qu'ils peuvent engager des mutations en se passant de l'accord du seigneur immédiatement supérieur. Cette possibilité de recours à la libre aliénation permise par le roi, renforce à la fois le pouvoir royal et le manoir, lequel dépend désormais un peu moins des *tenants in chief*. Le *Statute of Uses* de 1660 renforce ces dispositions.

Paramontale (organisation), paramontalisation de la tenure de la terre en Angleterre — Dans le manoir médiéval et d'Ancien Régime, la notion de propriété personnelle pleine et indépendante n'est pas concevable. Tous les terres dépendent d'une structure de base formant pavage avec effet d'adscriptio, le "manoir", ou se rapportent à elle. Les manoirs eux-mêmes dépendent du niveau supérieur qui est celui des *Lords in capite*, *Landlords* ou *tenants in chief*, c'est-à-dire quelques dizaines de grands aristocrates qui forment l'échelon intermédiaires entre les *Lords* ou *Mesne Lords* des milliers de manoirs et le *Lord Paramount*. Au-dessus des tenants en chef, le *Lord Paramount* dispense les investitures ou mises en saisine les plus importantes et celles des *freeholders* (voir à ce mot). Il y a système en ce que la terre ne peut échapper à ce montage, que les tenanciers du manoir sont adscrits, et que les niveaux hiérarchiques sont définis par une double proportion géométrique : celle des actions de *common law* auxquelles chacun peut ou non avoir recours ; celle des mesures ou quantités qu'il faut exciper pour prétendre accéder à un niveau (ex : un comté, *earldom*, à 38 400 acres minimum soit 1,5 *barony* ; une *barony* à 2 *cantreds* ; un *Mesne Lord* à un *cantred* ou 2 fiefs de chevalier, etc., la base de cette hiérarchie étant la *hide of land* de 10 ou 120 acres). Ainsi, le tenancier, possesseur de la terre, est réputé n'avoir jamais qu'un droit dérivé, c'est-à-dire un fief (*fee*) mouvant de la couronne

ou d'un suzerain intermédiaire. Dans le système foncier anglais, même lorsque la société cesse d'être féodale, la terre, elle, le reste, au moins nominale. Aujourd'hui, la structure foncière anglaise a profondément évolué et n'est plus "féodale" sauf sur quelques aspects nominaux (le vocabulaire qui est resté d'époque) et sur quelques dispositifs rétrogrades (mainmorte au profit de certains tenants en chef, par exemple).



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 XIIe 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 disseisin*), 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 bénéfice 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.

Principe de l'assurance — D'après l'article 103 du *Land Registration Act* de 2002, l'État garantit l'exactitude du registre des biens fonciers et doit dédommager tous ceux qui auraient à subir les conséquences d'une inexactitude quant au véritable propriétaire du bien (à la différence du système français, par exemple, dans lequel c'est le vendeur et le notaire qui garantissent l'exactitude et non pas le conservateur des hypothèques, lequel n'exerce qu'un contrôle formel et n'est pas juge de la validité des pièces).

Principe du miroir — Le registre des biens fonciers (institué en 1925 et réformé en 2002) doit être le reflet fidèle non seulement de celui ou ceux à qui la terre appartient, mais aussi des intérêts des tiers susceptibles de l'affecter. Il peut notamment s'agir d'intérêts qui sont antérieurs au premier enregistrement, et qui sont contraignants en dépit du fait qu'ils ne peuvent même pas être inscrits au cadastre : exemple de privilèges immobiliers que peuvent détenir des créanciers du vendeur. Le « principe du miroir » ne dispense donc pas l'acheteur d'avoir à effectuer des recherches approfondies et de ne pas se contenter du registre pour découvrir ces tierces personnes. L'existence d'intérêts outrepassant le champ du registre immobilier est une nette limitation de ce principe. L'enregistrement est obligatoire en Angleterre depuis 1990 et la part des terres enregistrées augmente.

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 entraient pas (*personal property*).

Property Act — Voir à *Law of Property Act (The)*.

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 légale et propriété équitable — Expression française pour rendre la différence entre la propriété selon la *common law* et selon l'*equity*. Cette distinction est inconnue en droit civiliste. Mais il n'est pas impossible de trouver des parallèles ou des équivalents approximatifs dans le droit de l'Antiquité romaine. Ainsi, alors que la propriété en droit civil (romain) est verrouillée par des règles exclusives qui ne sont pas sans rappeler la rigidité des règles de *common law* (malgré des contenus très différents), la propriété dite prétorienne ou bonitaire avait introduit la souplesse qui permettait de traiter des relations entre citoyens et non citoyens, rappelant ainsi la souplesse jurisprudentielle introduite par l'*equity*. Cependant, la comparaison s'arrête là, parce que la différence entre la propriété civile et la propriété prétorienne était due au communautarisme qui se trouve à la base du droit romain, alors que la différence entre le *common law* et l'équité repose sur la lutte d'influence entre les souverains et la grande aristocratie.

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.

Publicité foncière avant 1925 — En 1536, un projet de Henri VIII d'implanter un système de publicité foncière avait échoué. Dans la première moitié du XVIII^e s., seuls quelques comtés étaient pourvus de registres permettant d'assurer la publicité des transferts de propriété et des charges grevant les immeubles : Bedford Level en 1663 ; Yorkshire West Riding en 1703 ; Kingston-upon-Hull en 1707 ; Yorkshire East Riding en 1707 ; Middelsex en 1708 ; Yorkshire North Riding en 1735. Ensuite, les parlementaires anglais ont rejeté avec constance tous les projets présentés pour étendre ces registres à l'ensemble du pays (en 1830 projet de création d'un registre général ; 1831, 1845, 1851, 1862). Il n'y avait donc pas de publicité foncière en Angleterre avant 1925, à de rares exceptions près.

Publicité foncière manoriale — L'une des caractéristiques de la publicité foncière caractérisant les mutations des tenures en *copyhold* est d'être de niveau manorial puisque l'aliénation donne lieu à une double inscriptions sur les *Court Rolls*, ou registre du manoir. La publicité par l'enregistrement est donc du ressort de la justice seigneuriale. Aux Archives nationales anglaises, les *Court Rolls* sont conservés pour 1700 manoirs environ et pour la période 1200-1954. Il faut y ajouter les archives des manoirs de la couronne. Mais, depuis un certain temps déjà, le seigneur n'est plus libre d'accepter ou de refuser l'admission de l'acquéreur d'une tenure en *copyhold*, et le *steward* du manoir ne remplit, en l'occurrence, qu'un rôle d'officier ministériel.

Pur autre vie — « pour une autre vie ». Droit viager particulier exercé pour la durée de la vie d'autrui. Ex. A donne en viager à B tant que C est vivant. Cette formule est utile dans les montages triangulaires. Ainsi (Camille Charles p. 17) , « si Penelope vend en viager un bien à Paul, que par la suite Paul souhaite, à son tour, transmettre un droit viager à une autre personne, Jérémie, alors le droit viager de Jérémie ne durera que jusqu'à ce que l'un des deux meure. Si Jérémie meurt en premier, Paul retrouve son droit viager jusqu'à son propre décès, en revanche, si Paul décède en premier, le bien retourne au détenteur original, Pénélope ».

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*.

Réel vs personnel (origine de la distinction entre) — La distinction de *common law* entre propriété réelle (*real property*) et propriété personnelle (*personal property*) trouve son origine dans la différence des actions au Moyen Âge. On différenciait les actions réelles, celles qui visaient à recouvrer la chose elle-même, et les actions personnelles, ou actions sur les biens meubles ou *chattels*, qui visaient à obtenir des dommages-intérêts. Les sanctions pour recouvrer la valeur de la chose s'exerçaient contre la personne, d'où le nom de *real property*.

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 tout 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.

Seigniorie — situation de terres composées en domaine et en tenures mais qui ne produisent pas un manoir, par défaut de durée par exemple ou par défaut de *suitors* (Lord ou de tenanciers en *free* ou *copyhold*), ce qui empêche la réunion de la Cour (Leybourn, éd. de 1722, IX, p. 77). Voir à Différence entre manoir et seigneurie.

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*.

Several manor — manoir en cotenure entre plusieurs héritiers ou partenaires. Voir à *Erection du manoir*.

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. La doctrine des *estates* admet qu'un fief simple puisse être divisé en différents éléments attribués à des personnes différentes, chaque personne ayant un droit immédiat sur le fonds, mais leur jouissance (à savoir la saisine) pouvant cependant être reportée. Ainsi, différents *estates* peuvent coexister sur un même fonds, certains *estates* donnant un droit immédiat à la saisine et d'autres un droit futur mais le tout conférant à leur titulaire un droit réel, cela explique que le fief simple soit découpé et distribué. Exemple : A détient le fief simple en *freehold*, et vend le fonds en *leasehold* à B pour une durée de 30 ans. Au terme des 30 ans le bien revient à A qui obtient à ce moment le fief simple en possession. Néanmoins pendant cette durée, il a toujours gardé un droit futur existant, à savoir un fief simple en retour. A et B ont chacun un véritable droit de propriété obtenu en découpant le fief simple, ils ont chacun un droit patrimonial réel. Pendant la durée des 30 ans, le fief simple a été séparé en deux *estates* distincts.

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).

Solicitor — Homme de loi. Son intervention est obligatoire pour les transactions.

Statute law — législation du Parlement qui vient limiter la coutume locale. Les législations sur les enclosures et la limitation des communaux en font partie.

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.

Statute of tenures — En 1660, cette loi fait disparaître la plupart des incidents issus du système de tenure féodale, bien que la structure féodale soit restée comme une structure conceptuelle.

Steward — intendant du manoir. Dans le système manorial ancien, il joue un rôle foncier important puisque c'est lui qui tient le registre du manoir (*court rolls*) dans lequel sont inscrites les aliénations (des copyholders) et délivre une copie de cet enregistrement à l'acquéreur. Cette copie timbrée constituait son titre de possession ou de tenure. Cette dualité des formes d'aliénation a laissé des traces dans les formes de la publicité foncière. Mais, depuis un certain temps déjà, le seigneur n'est plus libre d'accepter ou de refuser l'admission de l'acquéreur d'une tenure en *copyhold*, et le *steward* du manoir ne remplit, en l'occurrence, qu'un rôle d'officier ministériel. On peut le contraindre à prononcer un transfert soit par un mandement, soit par un bille en chancellerie.

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 fidécumms 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.

Structural Survey — Expertise détaillée d'un bien pour rendre compte de son état physique et de la stabilité structurelle d'un bâtiment. Ce rapport vise à mettre en évidence d'éventuels défauts et à apprécier les travaux nécessaires à son maintien en bon état.

Summa divisio du Common law — Le droit anglais des choses se divise en *real property* ou *realty* (les immeubles) et *personal property* ou *personalty* (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 *personalty* 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 *personal 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 possesseur. 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.

Systeme 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*).

Tacking des mortgages — soudure (ou consolidation) des hypothèques, portant sur les *freeholds* et les baux à longue durée ou *leaseholds*. Nom donné à la règle qui veut qu'un créancier mortgagiste qui a le premier rang et donc le *legal estate* sur l'immeuble et qui a prêté ultérieurement sur le même immeuble au même débiteur, voie son second mortgage être soudé au premier, et passer ainsi devant les autres mortgages qui auraient pu être intervenus dans l'intervalle. Ce qui modifie la règle du rang des créanciers mortgagistes et pénalise le crédit. Il existe aussi des formes de soudures non pas entre mortgages d'un même créancier, mais entre des immeubles différents, lorsque le créancier a prêté à un même débiteur et dispose entre les mains de plusieurs hypothèques sur des immeubles différents : il peut les consolider ou les souder au premier immeuble engagé. Ces techniques qui provoquent injustices et insécurité ont été au cœur du *bill* de 1888-1889 qui a remis une fois de plus en discussion la nécessité de l'adoption de l'enregistrement des immeubles et de la consolidation de la propriété et tenté de faire évoluer le régime foncier de l'Angleterre vers le livre foncier.

Tailed, entailed — Taillé ; fief taillé, de *feodum talliatum*. 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). La création de nouveaux fiefs taillés est interdite par la loi sur les *Trusts of land* de 1996. La forme usuelle du fief taillé est désormais le *trust*. Le *fee tail* a pratiquement disparu aujourd'hui.

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 at will — tenanciers au bon vouloir du Lord, c'est-à-dire tenanciers à bail précaire.

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.

Tenement Lands — dans un manoir classique, les tenures courantes, celles qui sont attribuées par le Lord à des tenanciers en vilainage, selon l'une des trois catégories suivantes : *for lives*, *for years* ou *at will*.

Tenure Abolition Act — Cette loi de 1660 — dont le nom complet est « *An act for taking away the Court of Wards and liveries, and tenures in capite, and by knights-service, and purveyance, and for settling a revenue upon his Majesty in lieu thereof* » — est également connue sous le nom de *Statute of Tenures*. C'est un acte du Parlement d'Angleterre qui abolit la tenure féodale. Cette 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*. Pour compenser la perte de redevances dues au roi, l'Act crée une taxe ou *excise* sur l'alcool d'un rapport annuel de 100 000 livres. L'Act supprime aussi la *Court of Wards and Liveries*, datant de 1540, qui était responsable de la levée des taxes dans le système féodal.

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 XIII^e 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* — Si la tenure est la façon de détenir la terre d'un plus puissant que soi, ressortissant d'une mise en saisine, l'*estate* est le droit du tenancier sur le fonds et qualifie les trois modes principaux que sont l'*estate of freehold* (droit libre et perpétuel), le *life estate* (droit conféré en viager) et le *leasehold* (ou droit de bail). La tenure renvoie ainsi à une structure liée à la terre, et exprime la place du tenant dans une hiérarchie ; l'*estate* se réfère, au contraire à un état, et exprime un mode, notamment temporel. Ceci étant dit, 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 XVIe 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*.

Tenures (types de) — Dans le droit médiéval et moderne anglais, il y avait deux types principaux de tenures : la tenure des hommes libres ou *freehold*, tenue par le *free holder of inheritance* ; la tenure roturière en vilainage ou *copyhold*, dont il existait trois sous-types (les tenures *for lives/lives* ; les tenures *for years* ; les tenures *at will*. À ces deux catégories de base du manoir, il fallait ajouter les terres du domaine (elles-mêmes données en tenures à des *tenants*) ; les terres d'église (*glebe lands*) ; les terres coutumières (*Customary lands*), qui pouvaient, elles aussi, être en tenures. Cette distinction s'est maintenue jusqu'au début du XXe siècle.

Terra Regis — voir à *Allodium*.

Terres non enregistrées — Il s'agit des biens-fonds dont une personne est détenteur sans avoir jamais été enregistrés au cadastre. Pour les terres non enregistrées (pour celles qui le sont, voir à *Land Registration Act* et à Enregistrement), le vendeur doit prouver l'existence de son titre c'est à dire qu'il doit apporter la preuve qu'il est bien propriétaire de la terre qu'il souhaite céder, en établissant la suite des mutations dont le bien a été l'objet. Pour cela, il faut procéder à une analyse fastidieuse et souvent criblée d'erreur des derniers titres de propriété du bien afin de retracer l'origine de l'acquisition par le vendeur en remontant aux 15 dernières années. Voir aussi à Principe de l'assurance.

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.

Time-sharing (property) — au Canada, multipropriété, ou propriété spatio-temporelle dans laquelle chacune des personnes qui possèdent en commun possède un droit de jouissance périodique et successive, par tranche de temps. Ce n'est ni une

indivision, ni une co-propriété divisée, ni un usufruit partagé. C'est une propriété dont l'*usus* est "à éclipses" et l'*abusus* nul ?

Title deeds — Titres de propriété. Voir à : Titre absolu, de possession, qualifié ; voir aussi à *Deeds*.

Titre absolu — Titre le plus fort auquel une personne peut être enregistrée, indiquant que cette personne a plus de droits que quiconque sur une terre. Il est généralement enregistré par le greffier, ce qui le sécurise : il ne peut plus être contesté.

Titre de possession — enregistrement d'un bien simplement fondé sur la possession, sans titre de propriété, et sans contrat de location.

Titre qualifié — On l'émet lorsqu'il y a défaut de présentation du titre de propriété, que l'acte a été perdu, ou lorsque l'officier d'état civil émet une réserve sur le titre.

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*.

Transmission des tenures en *freehold* — Longtemps soumis à la cérémonie de l'investiture, avec *livery of seisin*, le transfert des tenures en *freehold* a évolué vers une forme plus expéditive, occulte, dite du *lease and release*. Le vendeur commençait par transférer à l'acheteur la possession légale de l'immeuble, au moyen d'un bail pour un an, ou d'un marché (*bargain and sale*), suivi du paiement du prix. Cela fait, il ne lui restait plus qu'à abandonner au nouveau possesseur le droit de propriété lui-même. Le transfert se produisait donc au terme de ces deux actes, étalés sur un an. Il n'y avait aucune publicité. En 1845, on simplifia encore la procédure en statuant que la transmission des tenures en *freehold* résulterait d'un simple acte de concession (*deed of grant*). Dans ce mode, le *deed* avec effet juridique plein n'offre plus aucune garantie à l'acquéreur. Il lui revient, s'il le peut, de vérifier que la terre qu'il achète appartient bien à celui qui la lui vend, en remontant à 40 ou 60 ans en arrière, et en se faisant remettre la chaîne de ces titres après la vente. Cette enquête avec remise des titres le prémunit, en principe, contre l'éviction par un mortgage clandestin, car le créancier mortgagiste conserve les titres de propriété en garantie. Mais d'autres engagements peuvent exister qui viendraient amoindrir la sécurité du titre, par exemple des rentes foncières constituées par contrat de mariage. C'est cette insécurité de la transmission des *freeholds* qui a conduit les gouvernements à proposer diverses améliorations. En 1704, 1708 et 1709, puis en 1735, différents *Acts* ordonnèrent que pour les *freeholds* du Middlesex, d'York et de Kingston-Upon-Hull, on inscrirait un résumé du *deed* de transfert dans les registres du manoir, sous peine de nullité pour les actes postérieurs. À la même époque on institua un bureau d'enregistrement public à Dublin. Mais ces différents essais furent mis en échec par les *attorneys*, car ces praticiens gagnaient leur vie en effectuant la vérification des titres du vendeur ; et par les grands propriétaires eux-mêmes qui voyaient d'un mauvais œil toute extension du principe de la publicité foncière. Ils provoquèrent l'échec d'une série de *bills* présentés aux Communes entre 1830 et 1853. La situation aurait dû évoluer en 1862-1863 avec la loi imposant la formalité de l'enregistrement (*to establish a registry of landed estates*) : une cour spéciale

délivrerait aux acquéreurs qui en feraient la demande un titre inattaquable, purgé de toutes les charges réelles autres que celles énoncées, et pourraient alors le faire enregistrer dans les *court rolls*. On reconnaît là l'influence du système de Robert Torrens. Mais ce qui était avantage en Australie devint un défaut en Angleterre. Comme l'adoption de ce nouveau régime était facultative, les hommes d'affaires (*solicitors*) en firent échouer l'application et le *bill* resta lettre morte. La tentative de Lord Selbourne et de Lord Cairns en 1873-1875 fut également un échec : le *Land transfert Act* de 1875 accorde simplement aux propriétaires désirant se placer dans le champ de cette loi (laquelle ne s'applique pas en Ecosse, en Irlande ni dans les trois comtés ayant bénéficié des lois de 1704-1709), le droit de requérir une immatriculation au registre foncier par un *Registrar*. La loi de 1875 n'a eu aucun succès et l'Angleterre est restée sous le régime empirique et coûteux des *deeds*. À ces inconvénients s'ajoute la réglementation concernant les mortgages (voir à : *tacking* ou soudure des mortgages ; rang des mortgagees). La véritable réforme n'interviendra qu'en 1925.

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 fidéicomis. Voir à Typologie des *trusts*.

Trust (origine) — Le *trust* est né de l'interprétation des *uses* par l'*equity* ou droit équitable. À partir du XVe siècle, les cours de Chancellerie ont donné un intérêt à part entière au bénéficiaire d'un *use*, nommé “*cestui que use*”, afin d'éviter que ce dernier, qui n'avait qu'un simple droit personnel, ne soit à la merci du détenteur du titre légal, titre en effet transféré au *trustee* ou administrateur des biens. Cet intérêt a été nommé *equitable interest*, du fait qu'il était accordé par la juridiction de la Chancellerie, l'*equity*, et non par les cours de common law.

Trust deeds — consignes pour constituer un trust. Depuis des siècles, le trust est l'outil de la gestion des grandes fortunes terriennes britanniques. Le principe est de placer dans le trust tout ou partie des biens, puis de donner des instructions de gestion irrévocables à un ou plusieurs gérants (*trustees*). Ces consignes (*trust deeds*) précisent, entre autres, quels sont les bénéficiaires des revenus puis les héritiers de l'usage des biens pour une période convenue à l'avance. Une fois l'opération effectuée, les biens sont gelés, les bénéficiaires n'en étant plus considérés formellement comme propriétaires. Ce qui permet de diminuer ou de réduire à zéro l'impôt sur les successions, tout en transmettant les propriétés au cours des âges, en général au bénéfice du fils aîné, selon l'usage ancestral dit “de primogéniture mâle”.

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.

Trust property — propriété en/sous forme de trust. Nom donné à la propriété qui fait l'objet d'un *trust* ou *fund*.

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 survivants 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 désirent échapper aux charges féodales ; propriétaire terrien voulant tourner la règle de primogéniture et qui ne peut rédiger un testament ; chrétien désirent 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*.

Valuation Survey — Expertise d'un bien immobilier effectué par un *surveyor* à la demande d'une banque, laquelle veut savoir si le prêt qu'elle va consentir à un acheteur est bien garanti par la valeur du bien.

Very Lord et Very Tenant — historiquement, le fait de donner des terres en tenures impliquant des services n'est créateur que d'une relation entre *donor* et *donee*, sans que cela produise un manoir : parce que les deux personnes ne sont pas *very Lord* et *very Tenant* dans la durée (*continuance*), et parce qu'on ne peut plus créer de manoir (Leybourn, éd. 1722, IX, p. 76). Voir à : Manoir ; Érection du manoir ; Différence entre manoir et seigneurie ; *Continuance*.

Very Lord et Very Tenant — termes par lesquels on désigne une relation immédiate entre un *lord* et un *tenant*, sans autre intermédiaire (*Encyclopedia of Law ; The Law Dictionary*).

Viager — Le viager n'est plus reconnu aujourd'hui pour les biens fonciers tenus à part entière ; il n'est plus reconnu que pour les trusts. Voir à *Life estate* ; à *Pur autre vie*.

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.

Bibliographie

- John BOUVIER, *A law dictionary*, 6^e édition, 1856.
- Samuel CARTER, *Lex custumaria, or a Treatise of copy-hold estates in respect of the Lord*, Londres 1696, 416 p.
- Camille CHARLES, *Modalités et formes de l'accession à la propriété immobilière en Angleterre*, mémoire de Master, sans date (postérieur à 2007, dernière référence bibliographique datée), 56 p.
- René DAVID, *Les grands systèmes de droit contemporains*, Paris 1964 (2^e éd. 1966).
- Yaëll EMERICH, « Regard civiliste sur le droit des biens de la common law : pour une conception transsystémique de la propriété », dans *Revue Générale de Droit*, vol. 38, n° 2, Université d'Ottawa 2008, p. 339-377.
- 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 Christoph 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*, éd. LGDJ, Paris 1960.
- Jean-Louis HALPÉRIN, *Histoire du droit des biens*, éd. Economica, Paris 2008, 378 p.
- Tony HONORE, "Ownership", dans Anthony M. GUEST (éd), *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 XIIe au XIVe siècle*, Paris Jouve, 1924, 488 p.
- William LEYBOURN, *The Compleat Surveyor of land*, Londres 1722, Livres I-VI : 166 p ; puis Livres VII-X : 142 p. (livre numérique disponible)
- Stephen R. MUNZER, « Property as Social Relations », dans S. R. MUNZER (dir.), *New Essays in the Legal and Political Theory of Property*, Cambridge University Press, 2001, p. 36 et suiv.
- Jeanette M. NEESON, « Les terres en jouissance collective en Angleterre 1700-1850 », dans Marie-Danielle DEMÉLAS et Nadine VIVIER (dir.), *Les propriétés collectives face aux attaques libérales (1750-1914)*, Europe occidentale et Amérique latine, Presses universitaires de Rennes, 2003, p. 39-60.
- Marie-France PAPANDRÉOU-DETERVILLE, *Le droit anglais des biens*, éd. 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.

Dictionnaires de droit foncier



Gérard Chouquer est historien, directeur de recherches honoraire au CNRS, membre de l'Académie d'Agriculture de France, et directeur d'une collection sur le foncier et l'Agriculture publiée aux Presses Universitaires de Franche-Comté. Il est l'auteur d'un peu plus de 600 contributions dont une trentaine d'ouvrages. Il a publié un *Traité d'archéogéographie* en quatre ouvrages, et une série de Droit et de morphologie agraires qui compte neuf volumes à ce jour ainsi que plusieurs dictionnaires approfondis. Depuis une vingtaine d'années, il collabore avec l'ordre des Géomètres-Experts et avec France International pour l'Expertise Foncière.

Termes et expressions du droit foncier anglais (*Common law et Equity*)

Éditions Publi-Topex
Paris 2020