



Le droit des biens expliqué de manière synthétique en un article !

Fiche pratique publié le 23/04/2012, vu 73013 fois, Auteur : [rockandlaw](#)

Je vais essayer de présenter de la meilleure façon possible le droit des biens en un article.

Tout d'abord, je vous propose une petite introduction à connaître par coeur :

- Le droit des biens est l'ensemble des règles juridiques qui régissent les rapports entre les personnes et les biens.
- Ces règles juridiques peuvent être des droits réels tels que les droits de la propriété ou de l'usufruit ou des droits personnels relatif à la jouissance d'un bien.
- Le droit des biens ne retient pas toute les choses en sa matière. Seule les choses susceptible d'utilité et d'appropriation peuvent être considérées comme des biens.
- Le Code civil divise les personnes et les biens étant donné qu'il comprend trois livres distincts :
 1. Des personnes de la page 7 à 515.
 2. Des biens et différentes modifications de la propriété de la page 516 à 710.
 3. Des différentes manières dont on acquiert la propriété de la page 711 à 2283.

Le droit des biens est ainsi la notion phare du Code civil.

Les principaux articles du Code civil concernant le droit des biens :

- Article 544 sur la propriété : *"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."*
- Article 546 sur la théorie de l'accession : *"La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement."*
- Article 637 sur les servitudes : *"Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire."*
- Article 711 sur l'acquisition de la propriété : *"La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations."*
- Article 815 sur l'indivision : *"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."*
- Article 2276 sur la possession et les meubles : *"En fait de meubles, la possession vaut titre."*

Des citations concernant le droit des biens :

- Ihering *"La possession est le bastion avancée de la propriété"*.
- John Locke *"La propriété héréditaire et inviolable est notre unique défense personnelle ; la propriété n'est autre chose que la liberté."*

- Lucrèce "*La vie n'est donnée à personne en propriété, elle est donnée à tous en usufruit.*"
 - Jean Paul Sartre "*La possession est une amitié entre l'homme et les choses.*"
 - Portalis "*Les choses ne seraient rien pour le législateur sans l'utilité qu'en retirent les hommes.*"
-

Pour comprendre rapidement le droit des biens, il faut le diviser en deux :

1. La composition de l'actif patrimonial.
2. L'appropriation de l'actif patrimonial.

I) La composition de l'actif patrimonial

Un actif patrimonial est composé de trois facteurs principaux :

1. Les choses.
2. Les droits
3. Les biens.

A) La chose

De manière simple, la chose est un objet matériel considéré soit sous le rapport de droit, soit comme objet de droit. Le Code civil établit cinq grandes classifications :

1. Les choses appropriées et non appropriées.
2. Les choses dites hors du commerce et les choses marchandes.
3. Les choses consommables et celles qui ne le sont pas.

4. Les choses fongibles et celles qui ne le sont pas.
5. La distinction entre le capital et le revenu.

B) Les droits

L'étude des droits permet de comprendre les rapports entre les personnes et les choses.

1. L'examen de chaque droit :

Il existe en droit français, deux types de droit :

1. Le droit réel soumettant une chose au pouvoir direct de son titulaire.
2. Le droit personnel exigeant une relation entre un débiteur et un créancier.

Exemple de droit réel : Le pouvoir que j'ai sur mon ordinateur.

Exemple de droit personnel : Un échange d'objets avec un ami.

Néanmoins, le droit réel se divise en deux :

1. Les droits réels principaux telle la propriété contenant l'usus, le fructus et l'abusus ou l'usufruit contenant l'usus et le fructus ou encore le droit d'usage et d'habitation.
2. Les droits réels accessoires permettant de se servir d'un bien pour garantir une créance telle une hypothèque.

En outre, on peut également trouver un simple rapport de fait sur la chose par la possession ou l'apparence :

1. La possession est le fait de détenir une chose sans avoir de titre à le faire. Plus précisément, le Code civil définit la possession comme la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom.

2. L'apparence est une croyance erronée dans l'existence d'une situation juridique.

Exemple d'une apparence : Je suis l'héritier de la maison de mon père et je m'aperçois deux mois plus tard qu'un testament avait légué la maison à un tiers. Pendant les deux mois, je me suis comporté comme un propriétaire alors que je ne l'étais pas.

Enfin, le droit réel et le droit personnel supposent une opposabilité erga omnes mais le droit personnel suppose également un effet obligatoire entre le débiteur et le créancier.

2. L'examen de l'ensemble des droits :

L'examen de l'ensemble des droits nous amène à définir la notion de patrimoine :

- Le patrimoine est un ensemble constituant une universalité de droit.

Exemple : Si une personne a des dettes, l'ensemble de son patrimoine sera concerné. C'est tout l'actif qui répond de tout le passif.

- Le patrimoine ne comprend pas les éléments personnels.

Cependant des lois récentes et notamment celle du 15 juin 2010 plaident pour la création d'un patrimoine d'affectation consistant en la possibilité d'affecter certains biens à certaines dettes pour protéger certains éléments du patrimoine.

C) Les biens

La notion de bien intègre les choses et les droits. Les biens sont toutes les choses susceptibles d'appropriation et procurant une certaine utilité.

La distinction cardinale s'effectue entre :

1. Les immeubles.
2. Les meubles.

1. L'immeuble :

1. On trouve l'immeuble par nature.
2. L'immeuble par destination, c'est à dire un bien qui à l'origine était un meuble mais qui va être considéré fictivement comme immeuble en raison du lien qui l'unit à l'immeuble par nature et dont il constitue l'accessoire.

On trouve dans l'immeuble par destination, les choses affectées au service ou à l'exploitation d'un fond ainsi que les choses attachées au fond à perpétuelle demeure.

Exemple d'immeuble par destination : L'outillage d'une propriété ou une fenêtre incorporée dans une maison.

Quand on acquiert un immeuble, on doit le publier par le système de la publicité foncière et l'organisme recevant les pubs et la conservation des hypothèques.

2. Le meuble :

1. On trouve le meuble par nature
2. Et le meuble par anticipation, c'est à dire des biens qui par leur nature devraient être des immeubles mais ils vont devenir des meubles par leur utilisation.

Exemple de meuble par anticipation : Un minerai extrait d'une mine.

Aujourd'hui, une autre catégorie émerge, c'est les meubles incorporels tel que les droits à la clientèle ou les droits d'exploitation.

II) L'appropriation de l'actif patrimonial

- L'appropriation par une personne, c'est l'aptitude pour celle-ci d'être titulaire d'un actif patrimonial.
- La forme d'avoir la plus achevée est la propriété.

Néanmoins, il existe deux formes d'appropriations d'un bien :

1. La propriété individuelle.
2. La propriété collective.

A) La propriété individuelle

Avant toute chose, il faut rappeler que tout le Code civil est orienté sur la défense de la propriété qu'elle qu'en soit les origines. Le droit de propriété est fondamental :

1. Article 2 de la DDHC.
2. Article 17 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme.
3. Article 17 de la Charte des Droits Fondamentaux de l'Union Européenne.
4. Protocole additionnel de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.
5. Arrêt de la Cour de cassation du 28 novembre 2006.
6. Décision du Conseil Constitutionnel du 16 janvier 1982.

1. Les attributs de la propriété individuelle :

La propriété est énoncée à l'article 544 du Code civil. Il comprend :

1. L'usus, c'est à dire se servir de la chose.
2. Le fructus, c'est à dire jouir de la chose.
3. L'abusus, c'est à dire disposer de la chose.

On peut ajouter la théorie de l'accession énoncée à l'article 546 du Code civil où toute production sur la propriété d'une personne appartient au propriétaire.

Exemple : Une construction d'une cabane sur le terrain d'un propriétaire.

De plus, la propriété a des caractères propres :

1. Un caractère absolu.
2. Un caractère exclusif.
3. Un caractère perpétuel.

Cependant, hors la propriété, on peut traiter de la possession qui est un simple rapport de fait sur la chose :

1. La possession suppose le corpus soit l'exercice effectif d'une puissance sur la chose.
2. La possession suppose également l'animus soit la croyance en tant que propriétaire.

En droit français, il est plus facile de protéger une possession qu'une propriété :

1. Alors que l'action possessoire a seulement pour objet de protéger et rétablir une possession qui existait.
2. L'action pétitoire a pour objet de demander en justice la reconnaissance ou la restitution d'un droit.

2. Les modes d'acquisition de la propriété individuelle :

L'article 711 du Code civil évoque deux modes d'acquisition de la propriété individuelle :

1. Une transmission par un acte juridique ou par la loi.
2. Une liaison directe soit par la possession, soit par l'occupation.

Exemple de liaison directe : L'usucapion. C'est une prescription acquisitive où au bout de 30 ans, un possesseur deviendra propriétaire. Cependant, c'est au possesseur de faire la demande de

son droit.

Concernant le meuble, la possession établit directement le titre juridique. Dès lors, des conflits apparaissent quand une personne acquiert le bien d'une personne qui n'en était pas propriétaire.

Exemple : Un homme reçoit une montre à Noël. Mais cette montre était volée.

La règle "*En fait de meuble, possession vaut titre*" permet d'asseoir un véritable droit de propriété qui bloque en principe toute revendication par le propriétaire dépossédé à la condition que la possession soit effective et que le possesseur soit de bonne foi.

3. La preuve de la propriété individuelle :

Le plus souvent, pour démontrer la propriété, on se contentera de démontrer l'acte juridique qui nous a rendu propriétaire. Il n'existe pas en droit français de preuve directe et formelle de la propriété.

Dès lors, le demandeur revendiquant la propriété doit prouver que son droit de propriété est préférable à celui du possesseur ne bénéficiant que d'une simple présomption de propriété.

B) Les propriétés collectives :

La propriété collective suppose plusieurs propriétaires sur un même bien. Dès lors :

1. Il faut respecter le droit d'autrui.
2. La concurrence va limiter le pouvoir de chacun.

Le Code civil n'imaginait pas à l'origine ce type de propriété.

1. Les propriétés plurales :

Une propriété plurale est une propriété où plusieurs personnes sont titulaires de droit identique sur un même bien. On trouve :

1. L'indivision légale ou conventionnelle.
2. L'indivision spéciale telle la copropriété des immeubles bâtis séparant des parties privatives et publiques ou la mitoyenneté divisant le droit de deux propriétaires sur une même clôture.

Exemple d'indivision légale : Les héritiers de la maison de leur parent.

A défaut de texte précisant des contraintes, l'indivision sera ordinaire.

2. Les propriétés démembrées :

Une propriété démembrée suppose l'exercice de droit différents par plusieurs personnes sur un même bien. On trouve :

1. L'usufruit et ses diminutifs. L'usufruitier possède l'usus et le fructus mais ne possède pas l'abusus qui revient au nu-propiétaire.

Exemple : Une personne est usufruitière d'une maison. Elle peut l'habiter et le louer mais pas le vendre. Au décès de la personne, le nu-propiétaire sera plein propriétaire.

Cependant, l'usufruitier peut vendre son usufruit jusqu'à son décès et avec l'accord du nu-propiétaire vendre la maison. En cas de vente, la somme sera partagée entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

2. Les servitudes qui sont des contraintes imposées à une propriété. Ce sont des charges imposées à un héritage pour l'usage et l'utilité d'un fond appartenant à une autre personne.

Exemple de servitude : Une servitude de passage. Le propriétaire de la maison est appelé le fond dominant et le passant est appelé le fond servant.

On peut distinguer :

1. Les servitudes continues ne nécessitant pas un fait de l'homme et les servitudes discontinues nécessitant un fait de l'homme.
2. Les servitudes apparentes visible à l'oeil nu et les servitudes non apparentes qui ne se voit pas.

Enfin, une servitude continue et apparente peut s'acquérir par prescription acquisitive.

3. Les nouveaux démembrements fondées sur la durée et sur l'espace. On y trouve :

1. La technique des beaux de longues durées tel le bail emphytéotique ou le bail à construction.
2. La propriété fiduciaire.

Mais aussi :

1. Le droit de superficie qui est un droit réel appartenant à une autre personne que le propriétaire du sol sur ce qui se trouve en dessous ou au dessus.
2. Le droit sur les volumes portant sur un cube d'air qui sera construit.

Robin.