

DROIT CIVIL : LE DROIT DES BIENS.**Introduction :**

L'objet du droit des biens est l'étude des droits réels principaux, c'est à dire qu'il s'agit de la propriété et de ses démembrements.

L'étude du droit des biens consiste à étudier ces droits réels principaux en référence à la notion de possession.

Il faut néanmoins effectuer une stricte distinction entre propriété et possession.

La propriété est un pouvoir de droit alors que la possession est un état de fait matériel, concret.

Au travers de cette distinction, il conviendra également d'en effectuer une autre durant le cours entre les biens meubles et les biens immeubles.

Bibliographie :

Deux ouvrages sont principalement recommandés :

Droit Civil. Les Biens. Edition 2006, 7^{ème} Edition.

De François Terré et Philippe Simler, aux éditions DALLOZ – Sirey. ISBN : 2 – 247 – 06833 – 2. Prix : 36,10 €.

Droit des Biens. 4^{ème} Edition.

De Jean Baptiste Seube, aux éditions LITEC. ISBN : 978 – 2 – 7110 – 0977 – 0. Prix : 20,90 €.

Que sont les biens ?

Au sens large, un bien est toute chose ayant de la valeur, tout élément de richesse, tout ce qui peut entrer dans le patrimoine.

De même que tous les biens patrimoniaux sont des biens au sens large.

Ces droits comprennent des droits dits droits réels et des droits dits droits personnels.

En pratique, le droit des biens concerne un domaine plus étroit.

Au sens étroit donc, il n'englobe que les choses et les droits portant sur ces choses.

Par conséquent, il n'englobe que les droits réels et exclue les droits personnels. Ces droits personnels sont également appelés droits de créance et sont étudiés à part, sous la discipline dénommée Droit des Obligations.

Une créance est un droit personnel mais est aussi un « Bien » dans le patrimoine d'un créancier, une charge, mais elle sera étudiée en Droit des Obligations.

En fait, le Droit des Biens est la discipline régissant l'ensemble des règles de droit concernant uniquement les Droits Réels.

Selon l'usage, la notion de Biens inclut des choses et des droits.

Par exemple, en langage courant, on pourra dire ou entendre dire : « Je dispose d'un droit d'usufruit et j'ai une maison. » Cependant, en terminologie, c'est illogique, hétérogène car les termes

exacts voudraient que l'on dispose d'un droit d'usufruit (là, rien n'est changé) et que l'on dispose d'un droit de propriété sur une maison.

Ce qui revient à dire qu'en langage courant, on confond souvent la chose en elle-même avec le droit liée à cette chose.

Section 1 : Distinction entre Biens Corporels et Biens Incorporels.

Il existe une grande variété de biens.

Elles vont se recouper en 3 types de classifications distinctes, une concernant les Droits, une les Choses et enfin une qui concernera à la fois les Droits et les Choses et qui est dite « Mixte ».

1^{ère} Classification : La Classification des Droits.

Les droits réels et les droits personnels sont des droits patrimoniaux.

La personnalité juridique implique une capacité à être titulaire de droits. Certains de ces droits ont une valeur pécuniaire alors que d'autres n'ont qu'une valeur morale.

Ici encore, il s'agira de faire une autre distinction puisque les droits à valeur pécuniaire sont appelés Droits Patrimoniaux alors que les droits à valeur morale sont appelés Droits Extrapatrimoniaux.

1^{er} § : Le Patrimoine.

Le plus souvent, les droits sont envisagés isolément.

En régime juridique, les droits sont considérés dans leur ensemble, pris globalement.

Concrètement, le Patrimoine est l'ensemble des biens et des dettes d'une personne envisagé comme un tout.

Le texte de référence en la matière est l'Article 2284 du Code Civil qui énonce :

« Quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir. »

Ce texte établit un lien entre tous les droits dont une personne est titulaire et les charges pesant sur cette personne.

Il en résulte que les créanciers disposent d'un droit sur tous les biens appartenant à un débiteur.

A – La Composition du Patrimoine :

Le patrimoine d'une personne se compose de ce que l'on appelle un actif et un passif.

Le patrimoine reste distinct des éléments qui composent son actif à un moment donné.

Cela implique qu'un créancier n'a de droit que contre un patrimoine et ne peut donc se payer que sur les biens restant dans le contenant au jour où il exerce son droit de créance. Il ne disposait pas de droit sur ces biens au jour où la créance est née.

Ce créancier simple est dit Créancier Chirographaire.

Le patrimoine crée un lien entre les droits et les dettes de la personne, ce qui veut dire qu'il comporte également un passif indissolublement lié à son actif et qu'il forme un tout le composant.

Le créancier peut se payer sur l'actif, par conséquent des héritiers héritant d'un actif héritent également des dettes qui accompagnent cet actif.

B – Les caractères juridiques du Patrimoine.

Les juristes ont une conception spiritualiste, intellectuelle du patrimoine. Ils voient moins un ensemble de biens et de dettes qu'une aptitude à être titulaire de biens et de dettes.

Le patrimoine est un attribut de la personnalité juridique, ce qui crée le lien entre patrimoine et personnalité juridique.

De ce fait, il va falloir en tirer 3 conséquences :

- Toute personne a nécessairement un patrimoine :

Il faut observer ici qu'un patrimoine est considéré comme un contenant, autrement dit, il peut très bien ne rien contenir voire même être négatif (c'est à dire ne contenir aucun bien et ne contenir que des dettes...)

Même ne contenant rien ou étant négatif, il reste une aptitude à l'acquisition de droits.

Ceci étant, cela signifie que le patrimoine d'une personne vivante ne peut être transmis étant donné qu'il fait partie des attributs de la personnalité juridique. Seul le décès d'une personne peut entraîner la transmission d'un patrimoine, la mort seule mettant fin à la personnalité juridique d'une personne.

- Seules les personnes disposent d'un patrimoine :

Ici, il peut s'agir indifféremment de personnes morales ou de personnes physiques. La première conséquence est la création d'un patrimoine autonome car seule une personne dispose de la personnalité juridique.

En effet, cette personnalité juridique ne concerne que les êtres humains et non les animaux ou végétaux.

- Chaque personne ne peut avoir qu'un seul patrimoine :

Le principe évoqué ici est celui de l'unité et de l'unicité du patrimoine.

Cela interdit légalement un fractionnement en plusieurs masses distinctes du patrimoine.

En droit interne, une théorie est rejetée ; une théorie existe et pourrait autoriser un tel fractionnement : il s'agit de la théorie du Patrimoine d'affectation. Selon cette théorie, le patrimoine devrait pouvoir être indépendant de la personne à laquelle il est attaché et ne devrait exister que dès lors qu'il y a affectation d'une masse de biens dévolue à un certain but.

Le droit français rejette donc cette théorie, sauf quelques rares exceptions.

En pratique, il existe une technique juridique permettant d'en venir au même résultat sans pour autant que cela soit considéré comme un patrimoine d'affectation non reconnu en droit interne. Cette technique consiste en la création d'une société avec une seule personne et qui est dénommée Personne Morale Unipersonnelle à Responsabilité Limitée. L'instauration de cette technique est instaurée par le législateur depuis 1985.

Ainsi, l'associé unique de la société ainsi créée ne doit plus répondre du passif qu'à concurrence de l'actif de la société qu'il vient de fonder.

Cette notion, même illogique, permet tout de même de conserver la notion fondamentale de patrimoine unique, attribut de la personnalité juridique. Ainsi, une seule et même personne physique peut représenter deux personnes ayant la personnalité juridiques et les droits qui s'y rattachent, à savoir une personne physique et une personne morale.

2^{ème} § : Les Droits Patrimoniaux.

Le patrimoine de la personne comprend tous les droits de la personne à caractère pécuniaire.

Ces droits vont se diviser en deux grandes catégories que sont les Droits Réels et les Droits Personnels.

Les droits réels s'exercent directement sur une chose, comme par exemple le droit de propriété.

Les droits personnels quant à eux, également appelés droits de créance, s'exercent contre une personne et non plus sur des choses. C'est ce que l'on appelle plus couramment les droits de créance ou encore les obligations. Il s'agit ici d'un pouvoir contre le patrimoine d'une personne. Plus concrètement, par exemple, lorsque l'on prête de l'argent à une personne, on adopte un statut de créancier et la personne à laquelle on a prêté cet argent devient quant à elle débitrice et en cas de non remboursement de la somme prêtée, le créancier peut se retourner contre cette personne en intervenant sur son patrimoine.

Ici, on voit que le droit personnel prédomine sur le droit réel.

Au moment du remboursement, si le passif prédomine à l'actif, le créancier ne se verra ainsi pas remboursé ou seulement partiellement.

Egalement, le créancier chirographaire ne dispose ni de droit de préférence ni de droit de suite. Ce que l'on entend par là, c'est qu'un bien sortant du patrimoine d'une personne, le créancier ne peut faire valoir de droit sur ce bien ayant changé de propriétaire, de même qu'il ne peut préférer un bien particulier de son débiteur.

A contrario, un créancier hypothécaire, lorsqu'une personne est insolvable, dispose d'une garantie par des droits réels ici supérieurs aux droits personnels. Ainsi, en cas de vente, le créancier peut alors faire valoir son droit de suite sur le bien, alors bien immeuble, changeant de propriétaire.

Section 2 : La classification des droits et des choses.

Ces classifications sont mixtes. Il faut distinguer les biens meubles des biens immeubles, mais il convient aussi de faire la distinction entre les biens corporels et les biens incorporels.

1^{er} § : Distinction entre les biens corporels et les biens incorporels.

En apparence, cette distinction apparaît à la fois étrange et simple. Plus simplement, il s'agit de distinguer les choses, les biens corporels, des droits, les biens incorporels.

Lorsque l'on parle de choses, on vise plus exactement le droit de propriété qui porte sur cette chose. Ainsi, on considèrera que le droit portant sur cette chose revêt un caractère corporel, la chose sur laquelle ce droit porte ayant elle-même un caractère corporel.

Il y a une autre portée à cette distinction qui se présente sous deux formes :

1^{ère} distinction :

Lorsque l'on parle de choses, on parle en réalité du droit de propriété portant sur cette chose.

Il y a cela de particulier à la propriété que le droit de propriété confère à son titulaire tous les pouvoirs sur la chose. C'est un droit que l'on peut qualifier de complet ou de parfait.

On confond donc le droit ou les droits portant sur la chose avec la chose en elle-même de ce fait en langage courant.

Ce droit est un droit revêtant un caractère corporel si la chose en elle-même a ce caractère corporel.

Cependant, même si ce droit est complet sur la chose, il ne devrait pas y avoir de confusion faite entre la chose elle-même et le ou les droits s'y rapportant.

La distinction des biens corporels et des biens incorporels revient à faire la distinction entre le droit de propriété qui a un caractère corporel lorsque la chose sur laquelle il porte s'oppose à tous les autres qui sont des biens ou droits incorporels.

2^{ème} distinction :

Le droit de propriété peut cependant revêtir un caractère incorporel s'il porte sur une chose incorporelle.

C'est ce que l'on peut appeler la catégorie des droits intellectuels. Ces droits portent sur des choses immatérielles et sont des propriétés incorporelles.

Ces droits de propriété se décomposent en plusieurs catégories assez distinctes.

1^{er} exemple : Les droits de propriété littéraires et artistiques :

Cela consiste en les droits d'auteur. C'est l'ensemble des droits que la publication ou l'exploitation d'une œuvre littéraire ou artistique et qui font naître des intérêts pour son auteur.

2^{ème} exemple : Les droits de la propriété industrielle :

Ce sont les brevets d'invention permettant à son titulaire de jouir d'un monopole d'exploitation.

Il y a également les marques de fabrique ayant rôle de publicité, et également en dernier lieu les dessins et les modèles industriels similaires aux brevets.

Les Propriétés Littéraires et artistiques (PLA) et les propriétés industrielles forment ce que l'on appelle la propriété intellectuelle.

C'est là un des exemples de la propriété incorporelle.

3^{ème} exemple : Le fond de commerce.

Il s'agit de l'entreprise commerciale envisagée comme un bien. L'ensemble compose un bien distinct des éléments qui le compose.

II – Les Biens Meubles et Immeubles :

Dans le langage courant, on appelle Immeuble une maison ou un ensemble d'appartements, et on appelle Meubles l'immobilier que la maison ou un appartement contient.

En ce qui concerne la nature des biens, il faut faire référence à l'article 516 de Code Civil qui expose : « **Tous les biens sont meubles ou immeubles** ».

C'est à dire que tous les biens sont des choses et les droits portant sur ces choses.

Cette distinction est très générale, elle structure l'ensemble des règles régissant les biens. On dit qu'elle fait figure de **summa divisio**. Elle a une origine historique en référence à une époque où les choses immobilières, comme la terre, avaient beaucoup plus de valeur que les choses mobiles ou tout au moins qui ne possédaient pas ce caractère d'immobilité et qui par conséquent n'avaient que peu de valeur.

Cette distinction est consacrée en 1804 et est toujours de droit positif. Elle a survécu à l'opposition de biens meubles de grande valeur, comme par exemple le fond de commerce ou les valeurs mobilières, qui font l'objet d'un statut particulier.

A – Le contenu de la distinction :

L'article 516 du Code Civil expose donc que « Tous les biens sont meubles ou immeubles ».

Cela sous entend que toutes les choses ou droits portant sur ces choses sont meubles ou immeubles.

Il y a à retenir deux réalités distinctes des choses ou des droits.

Les critères caractéristiques sont différents.

Distinction des choses mobiles et immobilières :

Toutes les choses sont meubles ou immeubles selon deux critères différents : selon la nature des choses, avec un critère physique et un critère juridique.

1^{er} critère de distinction :

Ce critère est fondamental et est dit de Fixité.

Cela concerne les choses qui ne peuvent ni se déplacer ni être déplacées. Elles constituent des biens immeubles par nature.

A l'inverse, les choses pouvant se déplacer ou être déplacées sont des biens meubles par nature.

Exemple de biens immeubles par nature :

Le sol, le sous sol, tout ce qui adhère au sol.

Exemple de biens meubles par nature :

Un animal, une remorque, une voiture...

Les meubles par nature regroupent de nombreuses choses dont les meubles connus dans le langage courant. Au sens juridique, ces meubles (le mobilier) sont appelés « les meubles meublant ». ils regroupent tout ce qui garnit une maison, un domicile.

Cependant des choses immobilières sont destinées à perdre ce caractère et font partie de la catégorie mobilière. Il s'agit par exemple de matériaux extraits d'une mine, d'électricité, de gaz qui vont être des meubles par anticipation.

Le critère juridique dit d'affectation :

Ce critère juridique complète le critère physique de la fixité.

Ces choses mobilières peuvent être en réalité des accessoires d'immeubles par nature.

Les meubles par nature sont assimilés à des immeubles par nature, c'est à dire des immeubles par destination car ils constituent une même unité économique et naturelle, et ils appartiennent à une seule et même personne.

L'affectation de la chose à l'exploitation du fond indépendamment de tout lien matériel. Article 524 alinéas 1 et 7 du Code Civil.

Par exemple, matériel de vente, bœufs de culture....

Ce sont des biens destinés à exploiter ce fond.

L'immobilisation avantage certains créanciers au détriment d'autres. Il y a avantage certain des créanciers chirographaires sur les créanciers hypothécaires.

Le meuble doit être indispensable pour l'exploitation du fond lui même pour que joue l'immobilisation par destination.

Par exemple, des camions de transport d'une entreprise de transport sont indispensables à l'exploitation du fond, de l'entreprise. Sans véhicules de transport, l'entreprise de transport ne peut plus fonctionner.

2^{ème} critère de distinction :

Il s'agit là de ce que l'on appelle « Attache matérielle du meuble à perpétuelle demeure », article 524 alinéas 7 du Code Civil.

L'article 525 derniers alinéas du Code Civil prévoit que les statues sont des biens immeubles par destination car elles sont présentées comme attachées à l'immeuble par un signe distinctif spécifique comme par exemple des niches dans une façade recevant ces statues.

Les conditions pour l'immobilisation par destination :

1^{ère} condition :

L'immeuble et ses accessoires doivent appartenir au même propriétaire.

2^{ème} condition :

Les meubles doivent être indispensables soit à l'exploitation soit à l'agrément de l'immeuble. Cela réside donc en un rapport de destination entre le meuble et l'immeuble.

Ces deux conditions doivent impérativement être remplies et réunies car elles sont complémentaires.

Le meuble par destination a le même statut que l'immeuble auquel il est affecté.

Le but recherché est l'unité de régime juridique.

Distinction des droits mobiliers et des droits immobiliers :

Les droits ont une nature immatérielle. Les droits patrimoniaux sont englobés dans la distinction des meubles et des immeubles.

Les droits sont immobiliers par l'objet auquel ils s'appliquent.

Cela signifie que les droits sont immobiliers si la chose sur laquelle ils portent est de nature immobilière.

C'est le cas de ce que l'on appelle les Droits Réels Principaux comme par exemple le droit d'usufruit d'une maison.

Quant aux droits mobiliers, quels sont-ils ?

Ils sont définis de façon négative. C'est à dire qu'ils sont tout ce qui n'est pas immeubles. Plus couramment, est meuble tout ce qui n'est pas immeuble.

Les droits de créances par exemple sont des droits mobiliers. Par exemple les créances de somme d'argent, les valeurs mobilières, les propriétés incorporelles...

B – Les intérêts de la distinction entre meubles et immeubles :

Cet intérêt tient principalement aux différences de régime juridique entre les meubles et les immeubles.

Parmi ces différences, certaines sont critiquées et devraient disparaître alors que certaines sont justifiées.

1 – Les différences de régime critiquées :

Ce sont celles qui sont fondées sur des idées anciennes selon lesquelles les meubles n'ont que peu de valeur par rapport aux immeubles qui eux ont beaucoup de valeur.

Certaines différences ont cependant disparu, telles certaines différences en droit des personnes et certaines différences de régimes matrimoniaux.

Parmi les différences de régime disparues, voici deux exemples :

En Droit des Incapacités :

L'aliénation des biens immeubles était plus difficile que celles des meubles. Le droit positif ne fait plus cette distinction.

L'article 456 du Code Civil présente que :

« Le tuteur accomplit seul, comme représentant du mineur, tous les actes d'administration. Il peut ainsi aliéner, à titre onéreux, les meubles d'usage courant et les biens ayant le caractère de fruit.

Les baux consentis par le tuteur ne confèrent au preneur, à l'encontre du mineur devenu majeur ou émancipé, aucun droit de renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans des lieux à l'expiration du bail, nonobstant toutes dispositions légales contraires. Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables aux baux consentis avant l'ouverture de la tutelle et renouvelés par le tuteur.

Les actes qui, pour la gestion des valeurs mobilières du pupille, doivent être regardés comme des actes d'administration entrant dans les obligations et les pouvoirs, soit des administrateurs légaux et tuteurs, soit des dépositaires agréés, sont déterminés par décret en Conseil d'Etat. »

Cela sous entend qu'un bien meuble a la même valeur que le bien immeuble, il est alors normal qu'il soit de même régime.

En Droit des Régimes Matrimoniaux :

L'ancien régime matrimonial légal faisait tomber l'ensemble des meubles en communauté. Les biens et acquêts : c'est à dire acquis à titre onéreux.

Une loi de 1965 a fait tomber cette distinction en réduisant cela aux seuls acquêts.

C'est le régime de la communauté de biens dite réduite aux acquêts.

Ces deux différences de régime sont aujourd'hui caduques.

Mais cependant, il existe toujours des différences de régime qui continuent à s'appliquer.

On peut observer trois exemples évocateurs en droit des obligations, droit commercial et droit des procédures collectives.

1^{er} exemple : en droit des obligations.

Le déséquilibre des prestations au moment de la formation du contrat appelé la lésion qui se définit comme le déséquilibre qui peut entraîner sa nullité dans certains cas.

L'article 1674 du Code Civil prévoit la nullité du contrat par rescision pour lésion.

Cette nullité vaut également en valeur immobilière au profit du vendeur, si lésion de plus des sept douzième qui sont la condition de seuil.

Par opposition, elle ne vaut pas en matière mobilière.

2^{ème} exemple : en droit commercial.

Il va s'agir ici du fond de commerce, qui est une propriété incorporelle.

Ici, l'idée fondamentale à retenir est que les immeubles ne font pas partie du fond de commerce.

Dans le fond de commerce, il y a des biens corporels et incorporels mais les immeubles n'en font pas partie.

Le propriétaire de l'immeuble place le propriétaire commerçant dans une situation moins favorable que la commerçant locataire.

Ceci car le droit au bail est favorable, ce qui augmente la valeur du fond de commerce.

En cas de cession, un commerçant propriétaire doit passer deux actes, à savoir l'acte de vente du fond de commerce lui-même ainsi que celui du bien immeuble.

Alors que le commerçant locataire, quant à lui, ne doit se soumettre qu'à un seul acte qui est celui de la cession du fond de commerce, ce même fond incluant le droit au bail.

3^{ème} exemple : en droit des procédures collectives.

En cas de procédures collectives, autrement dit anciennement la faillite qui était dévolue aux commerçants, intéresse aujourd'hui tous les professionnels, plus simplement les commerçants.

Il faut opérer un tri de tous les biens du débiteur lui-même et ceux ne lui appartenant pas mais dont il dispose, tel un contrat de location, de dépôt ou autre.

Ici il y a une différence de régime entre meubles et immeubles.

Pour les immeubles, il n'y a pas de problème dans la mesure où le propriétaire pourra revendiquer son bien sans restriction particulière, soit faire reconnaître son droit de propriété.

A contrario, pour les meubles de valeur moindre, l'identité du propriétaire étant plus mystérieuse, il doit revendiquer la propriété de ses biens selon des conditions de forme particulières, à savoir le faire par courrier en recommandé avec accusé de réception, et sous des conditions de délais qui sont de trois mois à compter du jugement ayant ouvert la procédure collective.

Sans la décision du Tribunal, la procédure n'est pas ouverte.

Si les délais ne sont pas respectés alors le droit est perdu.

Il réside cependant une exception : si le propriétaire a publié son droit de propriété auprès du greffe du tribunal de commerce pour les biens meubles, il peut demander restitution de son bien.

Aujourd'hui ces différences n'apparaissent plus guère justifiées et ces trois exemples sont toujours de droit positif même ne se justifiant plus.

2 – Les différences de régime justifiées.

Il en existe trois distinctes.

Il y a une idée fondamentale à retenir : ces différences sont fondées sur la nature des choses, reflet du monde physique.

C'est donc ce que l'on peut appeler l'idée juste.

Elles intéressent donc :

La Publicité dite foncière :

C'est celle qui consiste à enregistrer les actes translatifs de propriété immobilière.

Le transfert de la propriété d'immeuble est sujet à une procédure et des formalités particulières.

Elle est inconcevable avec les biens meubles.

Elle est fondée car existant du fait de la nature des choses.

Ne sont opposables aux tiers qu'après dépôt hypothécaire.

La Possession, qui est plus générale et au cœur du droit des biens.

C'est le fait d'avoir la maîtrise du bien indépendamment du point de savoir s'il on en est vraiment propriétaire.

La conséquence n'est pas la même suivant que les biens sont meubles ou immeubles.

S'agissant des immeubles, la possession a un effet acquisitif qui ne peut se faire qu'après un délai de trente ans.

Cela veut dire que celui qui a acheté un bien immeuble à celui qui n'en est que détenteur n'en sera pas assurément propriétaire.

L'acheteur peut cependant tout à fait se renseigner en recherchant l'origine de l'immeuble en remontant aux propriétaires antérieurs.

Pour ce qui est des biens meubles, la propriété foncière ne sert à rien.

Cette recherche est impossible à effectuer.

Ici, on constate qu'il a été confondu propriété et possession.

Ce qui veut dire que l'on peut très bien être possesseur d'un bien sans en être propriétaire.

Celui qui achète un bien meuble à quelqu'un qui n'en est pas propriétaire, qui n'en est que détenteur, en acquérant sa possession de bonne foi en devient instantanément propriétaire. **VERUS DOMINUS**

Une règle célèbre est édictée par l'article 2279 du Code Civil qui présente : « **La possession vaut titre** ».

Cette règle est pourtant illogique car contraire à l'adage de bon sens.

L'existence de la publicité pour les immeubles permet de limiter la possession des immeubles alors que pour les meubles, la possession vaut titre et par conséquent fait acquérir le droit de propriété d'office.

Pour les immeubles, le principe est la prescription acquisitive qui est de trente ans.

Pour les meubles, la propriété est instantanément acquise à condition que le bien n'ait été ni perdu ni volé et que la possession soit de bonne foi.

- La compétence juridictionnelle :

Un immeuble est un point fixe, la fixité étant un des caractères par nature du bien en question.

Donc, en cas de procès mettant en question ce bien immeubles d'une manière quelle qu'elle soit, seule sera territorialement compétente la juridiction du lieu où se trouve le bien immeuble, conformément à l'article 44 du Code de Procédure Civile.

Pour ce qui est des biens meubles, la juridiction compétente sera celle du lieu de résidence où demeure le défendeur, conformément à l'article 42 du Code de Procédure Civile.

Section 3 – Les classifications des choses.

Certaines choses ne présentent qu'un intérêt mineur.

On distingue d'abord les choses appropriées de celles qui ne le sont pas.

Lorsque l'on parle de choses « appropriées », il faut bien distinguer ici que le terme approprié vaut pour faisant l'objet d'un droit de propriété.

En opposition, donc, on a également les choses inappropriées.

1 – La chose en attente d'appropriation, dite chose sans maître : il faut distinguer ici des choses comme le gibier ou encore le poisson. **RES NULIUS**. Egalement, on inclut à cette catégorie les choses abandonnées par leur propriétaire. **RES DERELICTAE**.

2 – Les choses communes dont chacun peut jouir mais insusceptibles d'appropriation car d'utilité collective. On distingue ici de choses telles l'air ou encore l'eau.

Parmi les biens, il est nécessaire de distinguer les biens des particuliers des biens appartenant à l'Etat, plus communément dénommé par domaine public ou encore domaine de l'Etat.

Le Domaine de l'Etat de droit commun :

Il réside une règle dérogatoire qui consiste en l'inaliénabilité de ces biens qui sont affectés à l'usage public.

Les particuliers ne peuvent en acquérir de droit que grâce à des concessions précaires et révocables.

Il existe également deux autres distinctions plus techniques.

1^{er} § - Distinction des choses consommables et des choses non consommables.

Les choses consommables sont des choses ne servant qu'une seule fois dès le premier usage.

Par exemple, les choses consommables regroupent des choses comme la nourriture, la monnaie ou encore l'essence.

Comme exemple de chose non consommable, on peut prendre une maison.

Autrement dit, les choses consommables sont dites de premier et unique usage, par opposition aux choses non consommables dites encore durables.

Il y a bien sur un intérêt évident :

Celui qui va se servir de chose d'autrui pourra revêtir soit le caractère d'un emprunteur, soit le caractère d'un usufruitier.

Un emprunteur revêt un caractère de droit personnel.

Un usufruitier revêt un caractère de droit réel.

Charge à la personne de restituer.

Sur les choses consommables, la restitution en équivalence sera possible tant par l'usufruitier que par l'emprunteur.

En ce qui concerne les choses non consommables, c'est la chose en elle-même qui doit être restituée, il s'agit en fait d'un transfert de propriété qui s'opère.

2^{ème} § - Distinction des choses fongibles et des choses non fongibles.

Les choses fongibles sont des choses interchangeables tel des objets de série. C'est ce qui se compte, se pèse ou encore se mesure, par exemple des œufs, du beurre, de l'argent.

Pour les choses fongibles, un terme synonyme est déjà connu : il s'agit des choses dites de genre.

Les choses non fongibles quant à elles sont des choses individualisées, que l'on ne peut pas remplacer les unes par rapport aux autres.

Le terme synonyme connu ici est : les corps certains.

Quel est l'intérêt de faire une telle distinction ?

Cette distinction permet de déterminer deux effets différents lors de l'établissement d'un contrat de vente.

Si la chose est détruite, si elle périt entre le moment de la vente et le moment de la livraison, les risques vont devoir être supportés par l'acheteur.

Ce principe ne vaut que pour les corps certains.

Pour ce qui est des choses fongibles, dites de genre, le principe ne vaut qu'à partir du moment où la chose peut être individualisée.

Le transfert de la propriété n'étant applicable qu'aux corps certains.

En ce qui concerne les choses fongibles, pour une cession, le risque n'est plus supporté par l'acheteur mais bien par le vendeur car en cas de destruction entre le moment de la vente et le moment de la livraison, il devra se procurer une autre marchandise pour satisfaire à la commande, s'agissant de choses de genre. Il s'agit d'une forme de garantie qu'il doit assurer à l'acheteur.

Les choses fongibles ne sont pas périssables : **GENERA NON PEREUNT**

On peut alors établir un rapport :

Il s'agit du rapport de fongibilité et consommabilité.

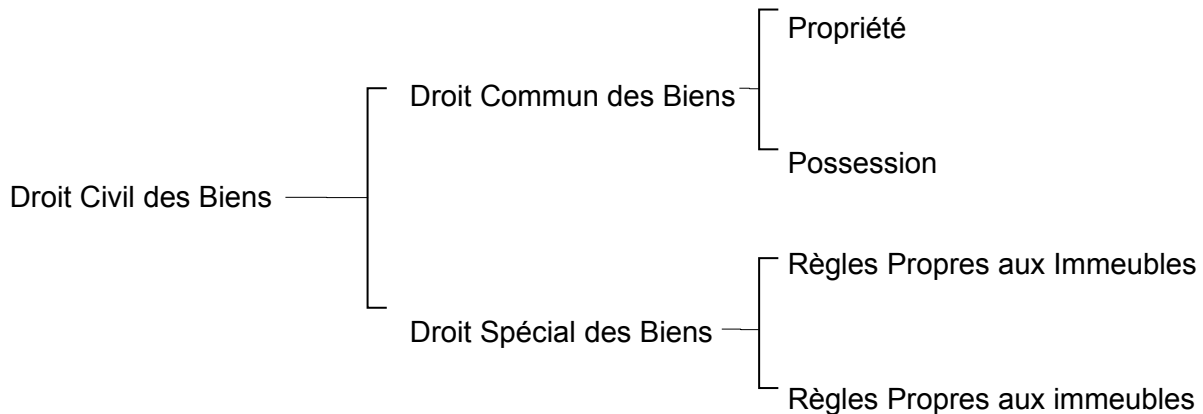
Les choses consommables sont le plus généralement fongibles mais cependant les choses fongibles ne sont pas nécessairement des choses consommables. Cf. : article 1874 du Code Civil.

Egalement, les choses se détruisant en premier usage sont le plus souvent fongibles dans la mesure où lors de la restitution, la chose rendue ne sera pas celle empruntée en elle-même.

Par opposition, on peut prendre l'exemple de la dernière bouteille d'un grand cru en vin, s'il s'avérait qu'il y ait dommage, en l'espèce la casse de cette bouteille, il ne pourrait y avoir remplacement à l'identique. Il s'agit ici d'une exception.

Le Régime Général des Biens s'articule autour de deux techniques juridiques : La PROPRIÉTÉ et la POSSESSION.

Ces deux propriétés intéressent tous les biens meubles et immeubles.



Titre I – Les règles communes aux meubles et aux immeubles.

Un objet tel un livre est un bien sur lequel on exerce deux types de droits que sont le droit de propriété et le droit de possession.

Dans certaines situations, il peut y avoir dissociation entre les deux comme par exemple dans le cas d'un vol où le propriétaire reste propriétaire mais où l'auteur du vol devient possesseurs du bien de par sa détention.

Chapitre 1^{er} – La propriété et les droits réels principaux.

Un droit accordant des droits sur une chose est un droit réel.

Il existe plusieurs sortes de droits réels dont la caractéristique commune autre que la propriété consiste en une prérogative particulière détachée du droit de propriété lui-même.

Le droit de propriété est un droit complet dit aussi parfait, qui est prévu à l'article 534 du Code Civil.

Tous les autres droits en sont donc détachés mais il contient tous les autres droits réels.

Il existe deux types de droits réels que sont les droits réels principaux et les droits réels accessoires.

On appelle droits réels principaux les droits conférant à leur titulaire des droits sur la chose.

Les droits réels accessoires quant à eux sont des droits de garantie encore appelés sûretés réelles, appelés ainsi car ils sont l'accessoire d'une créance dont ils garantissent le paiement en affectant à celui-ci une chose déterminée.

Le titulaire d'un droit réel accessoire est sûr d'être payé car il jouit sur la chose donnée en garantie des deux caractéristiques des droits de préférence et de suite, par opposition au créancier chirographaire.

Le droit de suite désigne en général le droit d'un créancier titulaire d'un droit réel de saisir l'objet de la créance quel qu'en soit le possesseur.

Le droit de préférence est une prérogative qui consiste à obtenir sa créance de façon prioritaire par opposition aux autres créanciers.

Une hypothèque est une sûreté réelle immobilière, l'affectation d'un bien immeuble déposé en garantie.

Les droits réels accessoires intéressent les droits réels de garantie étudiés ultérieurement en année de licence L3 dans le droit des sûretés.

Section 1 – La Propriété.

Ce droit est le plus complet des droits réels depuis 1804.

L'article 544 du Code Civil donne cette définition :

« 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. »

En 1804, la première partie de la définition était la plus importante alors que la seconde apportait des restrictions faisant de ce droit un droit subjectif et égoïste.

Aujourd'hui, au regard du contexte, les deux dispositions sont inversées.

L'idée est que la propriété n'a pas seulement un caractère individualiste mais également une constatation familiale, ce qui explique les restrictions présentées et considérées.

Sur le plan de la technique juridique, elle est restée ce qu'elle était en 1804, de même que sa portée et ses caractéristiques.

Ce qui a changé en la matière, ce sont les restrictions de plus en plus nombreuses aujourd'hui.

1^{er} § - Etude générale du Droit de Propriété.

A – Attributs & Caractère de la Propriété.

Ce droit est fondamental et a valeur constitutionnelle, celle-ci lui ayant été reconnue suite à l'Arrêt de la 1^{ère} Chambre Civile de la Cour de Cassation du 04 janvier 1995 visant l'article 595 du Code Civil.

L'idée générale est que si la loi, à savoir le législateur, peut porter atteinte à ce droit, les restrictions étant de plus en plus nombreuses, cela ne doit cependant pas être tel que la portée du droit soit dénaturée.

1 – Attributs de droit de la propriété.

Le Droit de Propriété confère trois attributs traditionnels sur la chose déterminés et présentés par leurs termes latins que sont :

L'USUS ou JUS UTENDI :

Il consiste à se servir de la chose comme par exemple conduire un véhicule, porter un bijou, habiter une maison ...

Tout ceci forme un droit d'usage.

L'usage d'une chose consommable se confond avec le droit de jouissance, de disposer de la chose.

Cependant ce droit est aussi celui de ne pas en user.

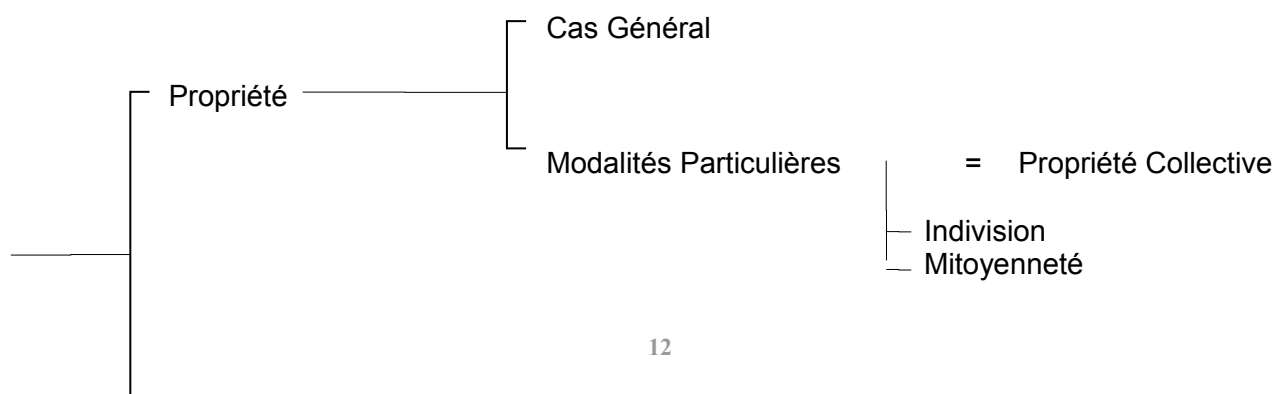
Lors de l'exercice du droit d'user de la chose, une restriction en matière immobilière réside comme en ce qui concerne la mitoyenneté qui consiste en des obligations réciproques des propriétaires.

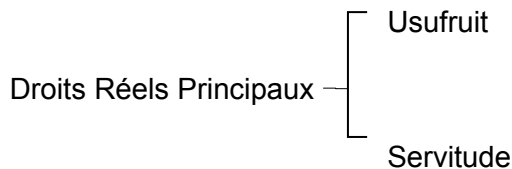
C'est une forme de propriété collective.

Ce qui est différent de la servitude qui est un droit de propriété démembré spécifiquement en matière immobilière.

Une servitude est un droit établi sur un immeuble.

L'immeuble est appelé fond servant au profit d'un autre immeuble appelé fond dominant.





Le FRUCTUS ou JUS FRUENDI :

C'est le droit de percevoir les revenus de la chose, soit par des actes matériels, soit par des actes juridiques.

Les actes matériels :

Ce peut être le cas d'un agriculteur propriétaire qui exploite ses terres.

Les actes juridiques :

Ce peut être le cas d'un propriétaire d'un bien rural qui met son bien en location afin d'en tirer des loyers instaurés par un droit au bail générant des revenus.

La question qui va se poser va alors d'être de savoir si l'on peut transposer le droit de jouissance d'un bien à l'image de ce bien et également si le propriétaire peut s'approprier ce droit étendu à l'image.

Un Arrêt de la 1^{ère} Chambre Civile de la Cour de Cassation du 10 mars 1999 s'est prononcé sur la base de l'article 544 du Code Civil en exposant qu'un propriétaire a seul le droit d'exploitation de l'image de son bien.

Le droit d'exploitation de l'image d'un bien fait partie du droit de jouissance d'un bien.

Cela portait atteinte au droit de propriété de l'auteur en rapport au monopole d'exploitation d'une œuvre littéraire.

Par exemple, celui qui entend commercialiser des cartes postales doit solliciter non seulement l'autorisation du propriétaire du bien photographié mais également celle de l'auteur de la photographie.

L'Arrêt 1^{ère} Chbre Civ C Cass 02 mai 2001 présente que l'exploitation d'une photographie doit porter atteinte et créer un trouble certain à la propriété de ce bien pour que celle-ci soit interdite.

Cependant, en 2004, le juge va radicalement changer de position en la matière.

L'Arrêt Ass Plénière 07 mai 2004 présente que le propriétaire d'une chose ne dispose pas d'un droit exclusif sur son image.

Il peut toutefois s'opposer à l'exploitation de cette image par une tierce personne au motif d'un trouble anormal dont elle est directement la cause.

Ainsi, la protection de l'image des biens a migré du droit des biens au profit du droit commun.

Il faudra désormais procéder en matière de droit commun pour rapporter la preuve d'un fait délictuel venant porter atteinte à ce droit ou non.

L'ABUSUS ou JUS ABUTENDI :

Il s'agit du droit de disposition.

Plus exactement, il s'agit du droit de disposer de la chose sur laquelle on exerce un droit de propriété, soit de l'aliéner, de la consommer, la détruire ou l'abandonner.

L'aliénation : par exemple la vente d'une maison est le droit de disposer de son bien, en l'espèce de le vendre.

L'aliénation consiste à transmettre volontairement à autrui un droit de propriété, mais cela ne peut consister qu'en un acte d'administration.

2 – Les caractères du droit de propriété :

L'article 544 de Code Civil n'énonce que le caractère absolu de ce droit.

Cela sous entend donc que la propriété revêt un caractère exclusif faisant que le propriétaire est le seul à avoir la possibilité d'agir par les actes et ce perpétuellement.

Propriété, caractère absolu :

Ce caractère absolu est le seul énoncé par l'article 544 du Code Civil.

Il met exactement en perspective le droit des biens, conférant à son titulaire tous les droits sur la chose et la chose les confondant à elle-même.

Il s'agit d'un droit complet, absolu.

Cependant, ce caractère absolu, de complet, ne signifie pas pour autant illimité.

On peut absolument tout faire avec ou sur la chose, en disposer absolument comme on l'entend, sauf ce qui est prohibé.

Autre observation :

En matière de propriété, tout ce qui n'est pas expressément interdit est autorisé.

Egalement, la liberté constitue en la matière le principe, les restrictions n'étant que des exceptions ne pouvant résulter que de lois ou règlements.

Au-delà des restrictions légales, il peut y avoir des restrictions jurisprudentielles tel l'abus du droit de propriété et troubles du voisinage.

C - Le caractère perpétuel de la propriété.

Le droit de propriété est perpétuel, c'est-à-dire qu'il est imprescriptible de sorte que l'action qui le sanctionne l'est elle-même aussi.

L'action sanctionnant le droit de propriété est appelé droit en revendication.

1 – L'imprescriptibilité du droit de propriété.

Cela signifie que la durée du droit de propriété est subordonnée à celle de son objet.

Ce droit ne s'éteint jamais automatiquement.

a) - Sens de l'imprescriptibilité.

Le droit de propriété de la chose est aussi long que la durée de la chose qui en est l'objet.

La perpétuité de la propriété en droit a un sens différent de la perpétuité en langage courant.

Elle n'est pas un droit viager, ne s'éteint pas avec son titulaire et se transmet par voie successorale.

Biens immeubles :

Ici, la propriété est vraiment perpétuelle concernant les immeubles par nature, et plus particulièrement lorsque cet immeuble est le sol, la terre, « la terre est le seul bien qui ne meurt pas ».

Biens meubles :

Il est plus relatif de dire qu'il y a vocation à la perpétuité mais cela est variable et relatif, suivant la durée de vie des objets sur lesquels ce droit va s'exercer.

Précisément, en ce qui concerne les biens consommables, ce droit est dérisoire.

Biens intellectuels :

Les propriétés intellectuelles est particulière.

En ce qui concerne les droits attribués à ces droits d'auteur ou de brevets ne sont que temporaires et viennent à s'éteindre au-delà d'un certain temps, de telle sorte qu'il y a retour dans le domaine public.

Code de la Propriété intellectuelle article L123-1, pour les droits d'auteurs, L611-2, pour les droits de brevets, L513-1 pour les dessins et modèles, et article L512-1 pour les marques.

Tous ces droits ne sont que temporaires.

La question qui se pose est de savoir si le monopole d'exploitation conféré par ces textes est attribué de manière temporaire, peut on toujours les considérer comme des propriétés.

Ils restent des droits de propriété lorsque le droit reconnaît à ces valeurs incorporelles le caractère de biens.

De manière générale, le principe de perpétuité s'applique malgré toutes ces différentes catégories de biens.

2 – Portée de l'imprescriptibilité.

La disparition du droit de propriété peut résulter soit de la disparition de la chose elle-même, soit de la disparition du droit en lui-même.

La disparition de la chose.

Si la chose est détruite, le droit de propriété disparaît en raison de sa privation d'objet.

Mais il se peut que le droit de propriété soit reporté sur les vestiges de la chose détruite.

Le droit de propriété ne disparaît pas il est transféré à ce qui reste de la chose.

On parle de subrogation qui peut revêtir deux formes, la subrogation personnelle qui est la substitution d'une personne à une autre dans un rapport de droit, comme par exemple le cas d'une personne s'étant portée caution pour une autre auprès d'un créancier, et la subrogation dite réelle, qui est celle qui nous intéresse ici, qui consiste en le remplacement d'une chose par une autre.

Il s'agit d'une fiction juridique par lequel un bien en remplace un autre en lui empruntant ses qualités.

La subrogation réelle est le mécanisme permettant de conserver le droit de propriété en remplaçant son objet.

Par exemple, un propriétaire d'immeuble détruit reste propriétaire des restes. Si le bien était assuré, ce droit se reporte-t-il sur le droit de créance de l'assurance.

Un créancier hypothécaire peut-il suite à la destruction de son droit qu'est l'immeuble saisir l'indemnité d'assurance de manière prioritaire sur les autres créanciers. Cf. article L121-13 du Code des Assurances.

La créance d'indemnité de la prime d'assurance va remplacer le bien immeuble détruit.

La chose est détruite mais le droit n'en disparaît pas pour autant.

Autre exemple, un vendeur préfère rester propriétaire tant que tout ne lui a pas été payé, ce fait étant prévu de manière contractuelle. C'est ce que l'on appelle une Clause de Réserve de Propriété ou CRP.

Elle déroge aux effets ordinaires d'un contrat de vente.

En l'état, l'acheteur ne paie pas et une action collective est intentée à son encontre.

Ayant établi une CRP, il peut alors revendiquer ce bien.

Cependant à supposer que ce bien ait été déjà revendu, le propriétaire initial peut-il revendiquer son droit de propriété sur la créance de son débiteur sur une tierce personne, par rapport aux autres créanciers par préférence.

Cela est possible en vertu de l'article L614-18 du Code de Commerce qui précise les dispositions de l'article L624-16 concernant les biens vendus avec une CRP pouvant être revendiqués.

La disparition du Droit.

S'agissant du droit ici, quel sens faut-il attacher au terme perpétuel.

La disparition du droit par la volonté du titulaire :

Le Propriétaire peut volontairement renoncer à son droit.

Cette renonciation est un mode d'extinction du droit de propriété qui est appelé le déguerpissement.

Cependant, ce terme n'aura pas le même sens suivant les biens meubles et immeubles.

Le déguerpissement en matière mobilière est aisée, les biens meubles deviennent alors des choses abandonnées.

En matière immobilière, une abdication est possible mais cependant le droit ne disparaît pas et est transféré à l'Etat de plein droit lorsque la commune renonce à exercer ce droit ; articles 539 et 713 du Code Civil.

Disparition du droit contre la volonté du titulaire :

La propriété peut-elle s'éteindre contre la volonté du propriétaire ?

Ici, le caractère de perpétuité ne signifie pas qu'il ne puisse pas perdre ce droit.

Il peut le perdre de manière involontaire comme en cas d'expropriation visé à l'article 545 du Code Civil présentant que l'expropriation est une exception au droit de la propriété alors qu'en raison il s'agit d'une cession forcée de ce droit de propriété, il change de titulaire dans l'intérêt de l'utilité publique

En ce qui concerne le remembrement, art L123-1 du Code Rural, il obéit aux mêmes caractéristiques visant à opérer à une redistribution des parcelles.

La prescription acquisitive :

Elle permet d'acquérir la propriété par la possession durant un certain délai, à distinguer de la prescription extinctive qui elle ne concerne que les biens corporels et droits personnels.

Si le propriétaire peut perdre son droit de propriété, il ne peut le perdre que par la prescription acquisitive d'une autre personne, il ne peut le perdre par le non usage c'est-à-dire par la prescription extinctive mais ne peut en aucun cas perdre ce droit automatiquement.

A la différence des autres droits, le droit de propriété ne s'éteint pas par le non usage de ce droit.

2 – L'imprescriptibilité de l'action en revendication.

On appelle action en revendication l'action en justice spécifique par laquelle un propriétaire réclame un bien entre les mains de celui qui en est possesseur.

C'est le fait de faire reconnaître son droit de propriété.

Le fondement de cette imprescriptibilité de l'action en revendication :

Traditionnellement, la jurisprudence considérait qu'elle était imprescriptible.

Toutes les actions tant réelles que personnelles sont prescriptibles qu'au bout de 30 ans.

La loi de 17 juin 2008 a modifié le droit de propriété comme étant imprescriptible article 2227 du Code Civil.

Le domaine de l'action en revendication :

Le propriétaire cherche à rétablir son droit de propriétaire à l'encontre d'une autre personne se prétendant propriétaire.

A contrario, elle ne peut être intentée contre une personne qui en est détentrice et disposant d'un document exigeant sa restitution.

Il s'agit ici d'une forme de contrat de prêt, l'action à intenter ici sera une action en restitution.

L'action en revendication ne peut être exercée qu'à l'encontre d'un possesseur (différent d'un détenteur) qui n'est pas propriétaire.

Elle suppose qu'en matière mobilière ces meubles aient été perdus ou volés.

Imprescriptibilité de l'action en revendication.

Il s'agit d'une action en justice spécifique et se distingue en cela des actions ordinaires.

Il y a un droit subjectif qu'est le droit de propriété.

L'action en revendication ne peut être invoquée contre un détenteur.

Contre un détenteur, on intente une action en vertu du contrat, une action personnelle découlant de ce contrat, en vue de la restitution.

Le domaine de la revendication ne va pouvoir s'exercer qu'à l'encontre d'un possesseur, c'est-à-dire qu'à l'encontre du propriétaire.

Cette revendication trouve essentiellement son domaine contre un possesseur non détenteur.

Seulement il faut distinguer selon s'il s'agit de meuble, et de plus, uniquement s'il s'agit de meubles perdus ou volés, les meubles non perdus non volés sont restitués de plein droit.

S'agissant de meubles corporels, la possession vaut titre pour les meubles ni perdus ni volés.

Cette action n'est possible que dans le délai de prescription de trois ans.

S'agissant des meubles incorporels, la revendication est possible, de même que pour les meubles corporels correspondant aux caractéristiques de ceux perdus ou volés.

Pour les immeubles, la revendication suppose que le demandeur ne puisse demander de revendication possessoire.

Les actions dites possessoires se distinguent des actions pétitoires c'est-à-dire de l'action en revendication.

Il existe une règle posée par l'article 1366 du Code de procédure civile : celui qui agit au pétitoire n'est plus admis au possessoire. C'est-à-dire que si l'on intente la première action, on ne pourra plus intenter la seconde, car la première fait reconnaître la possession de celui à l'encontre duquel on intente l'action.

L'action en revendication est l'action en justice qui permet de faire reconnaître son droit au propriétaire. Plus précisément, de réclamer la chose lorsqu'une autre personne se comporte en propriétaire relatif à cette chose.

La revendication ne peut donc être exercée que sur un possesseur.

En matière mobilière, elle n'est possible que sur les meubles incorporels ou corporels perdus ou volés.

L'action en revendication est imprescriptible, du fait que la propriété est imprescriptible (article 2227 du Code Civil). Ce qui veut dire que toutes les actions liées aux attributs du droit de propriété le sont également.

Cependant il y a une exception qui est la discipline des procédures collectives autrefois appelée la faillite. En cas de procédure collective contre le débiteur, le propriétaire de la chose meuble qu'il détient ne peut la revendiquer que pendant un délai de 3 mois, la règle étant que le possesseur de la chose meuble que le débiteur détient ne peut revendiquer cette chose meuble que durant les trois mois suivant la publication du jugement d'ouverture de la procédure.

Au-delà de ce délai, il y a forclusion, c'est-à-dire que le droit est perdu.

B – La nature du droit de propriété.

La doctrine française est partagée entre deux réflexions théoriques de la propriété.

La théorie dite classique et une théorie plus récente.

La théorie classique est celle qui lie la propriété à la chose en faisant un droit incorporé lié à la RES.

Une théorie plus récente fait de la propriété un pouvoir de la personne sur tous les biens, choses comme droits.

Il existe donc deux analyses possibles.

Nous avons déjà vu la première.

La seconde est le fait de faire une relation entre une personne et un bien.

1 - Les théories en présence.

La théorie classique :

Elle consiste à dire que la propriété est un droit réel, si complet que tous les autres droits réels principaux n'en sont que des démembrements, et qu'on confond (qu'on incorpore) le droit de propriété avec la chose sur laquelle elle porte.

L'autre perception :

Elle consiste à dire que la propriété est un lien intransmissible qui s'analyse donc comme une relation entre une personne et un bien. Dans cette analyse la propriété n'est pas un bien. Il faut distinguer la propriété en tant que chose et le droit de propriété comme un pouvoir d'une personne s'exerçant sur un bien. Ce pouvoir n'est pas un bien, c'est une qualité de la personne, donc indissociable de cette personne.

Cette seconde perception s'est construite sur la faiblesse de la première.

Première réserve :

Le Code Civil, dans l'article 544 du Code Civil, nous fait nous poser cette question : est il justifié de ramener la propriété à la notion de droit réel ?

Cf. : article 2393, 2472 et 2476 du Code Civil.

Il faut retenir que ces trois textes présentent que la notion de droit réel est employée pour désigner des droits sur la chose d'autrui mais pas du droit de propriété en lui-même.

Le code civil utilise fréquemment la notion de propriété rarement la notion de droit réel.

La deuxième présente des éléments sous forme d'un puzzle dont l'usus, le fructus et l'abusus en sont les éléments.

La perte d'un de ces éléments n'affecte pas pour autant le droit de la propriété.

La troisième réserve émise repose sur la contradiction sur laquelle repose l'incorporation du droit sur laquelle il porte est aussi une aliénation de la chose rapport au droit qu'il exerce sur cette chose.

Si on aliène la chose on aliène également le droit portant sur celle-ci.

Comment peut on dire que ce qui est transféré est aussi ce qui transfère.

La façon de tourner cette contradiction est la faculté de disposer est une faculté propre à tous les droit patrimoniaux, il faut rompre ce lien entre disposition et propriété.

2 – Application de ces théories en présence :

La théorie classique :

Dans cette théorie, les choses n'accèdent au commerce juridique que par l'intermédiaire du droit dont elles sont l'objet, c'est-à-dire le droit de propriété ou le droit réel sur la chose d'autrui.

Par exemple, dans le cas d'une maison, il n'y a pas aliénation de la maison elle-même mais du droit portant sur elle.

Dans cette approche classique, l'acte translatif de propriété désigne le transfert du droit de propriété.

En ce qui concerne les autres droits réels principaux, ce sont des démembrements du droit de propriété, ils ne peuvent donc pas être objet du droit de propriété.

Les droits personnels sont des biens, mais la tradition veut qu'on les étudie en droit des obligations.

Le droit des biens est avant tout le droit des biens corporels. Cela n'empêche pas de dire que les droits personnels font partie du patrimoine.

Concrètement, le domaine des droits réel est limité aux choses. A contrario un droit personnel ne peut pas être rationnellement l'objet d'un droit réel.

Par exemple, l'acte juridique translatif de la titularité d'une créance constitue ce que l'on appelle une cession de créance.

Par conséquent, l'acte translatif de propriété ne se confond pas avec la titularité de l'acte de propriété.

La théorie alternative :

Elle conduit à distinguer la propriété en tant que chose et le droit de propriété comme pouvoir d'une personne s'exerçant sur un bien.

Un pouvoir n'est pas un bien, c'est une qualité donc indissociable de la personne.

Ce qui veut dire que le transfert ne va pas concerner le droit de propriété, c'est donc la chose qui va circuler de pouvoir en pouvoir, elle va passer du vendeur à l'acheteur.

Cette théorie est donc opposée à la précédente.

Si on prend la vente, il s'agira du transfert d'un bien corporel ou incorporel en la propriété de l'acheteur.

La différence est donc structurelle.

3 – Synthèse :

Si on prend la seconde théorie, c'est pour éviter la faiblesse entachant la théorie traditionnelle.

Pourtant, l'ensemble des manuels de droit des biens ne se contente que de maintenir et se baser sur la première.

Lorsque l'on emploie, en finalité, soit l'une soit l'autre des deux théories, les résultats sont fondamentalement équivalents.

La seconde théorie est intéressante dans la mesure où elle concerne tous les biens, corporels et incorporels.

Ce qu'on cherche à développer ici, ce sont les deux notions de titularité et de propriété.

La doctrine classique confond le droit de propriété avec la chose, il découle de cette incorporation que le droit de propriété de la chose ne peut pas être en même temps la relation avec la chose sur laquelle porte ce droit.

La propriété est donc à la fois la chose et le rapport personne chose.

D'où l'utilité de l'autre théorie dissociant la chose et le pouvoir exercé sur la chose.

On retrouve cette structure duale dans les deux théories.

Dans la seconde c'est évident dans la mesure où elle repose dessus.

Le problème se pose sur la théorie classique. Elle est aussi dualiste car elle use d'une autre notion qui est celle qui permet de marquer la relation subjective d'une personne rapport à ses biens, le pouvoir d'aliénation.

C'est la titularité qui permet d'attacher le pouvoir d'aliéner.

Il faut faire un lien qui est marqué dans les deux théories.

Même dans la théorie classique elle a ainsi forgé un lien dénommé titularité.

En finalité, il existe trois composantes à considérer à savoir, la chose, la personne, et le lien ou rapport les unissant.

En somme il n'y a qu'un seul droit pour deux éléments distincts, la chose et le rapport personne chose.

Deux exemples :

Le droit de la propriété littéraire et artistique art L113-1 du Code de la Propriété intellectuelle.

Ce texte fait partie d'un chapitre 3 appelé Titulaire du Droit d'Auteur.

Ici le terme employé est le terme de titularité et non de propriété.

Autre exemple, tiré de l'art L313-24 du Code Monétaire et Financier relatif à la cession de créance professionnelle.

Ce texte présente que « La cession de créance transfère au cessionnaire la propriété de la créance cédée. »

Ce texte est intéressant car il présente un terme de cession de propriété.

Habituellement on est titulaire d'une créance or ici on parle de propriété de créance.

Ici, la théorie est inverse.

Ces deux théories permettent l'obtention de résultats équivalents.

2^{ème} § - Les autres droits réels principaux ou droits réels principaux sur la chose d'autrui.

On appelle droits réels principaux sur la chose d'autrui des droits qui ne donnent à leur titulaire qu'un pouvoir restreint, qui ne leur confère que certains éléments du droit de propriété dont ils sont des démembrements, et avec lequel ils concourent sur la même chose.

On appelle cela la propriété démembrée, par opposition au premier paragraphe qui exposait la propriété dans son ensemble.

Il existe trois exemples de démembrements : l'usufruit, l'emphytéose (contrat de location de très longue durée) et les servitudes.

On ne va traiter que de l'usufruit, l'emphytéose et les servitudes ne concernant que les immeubles.

Seul l'usufruit est indifféremment mobilier ou immobilier.

A – L'usufruit :

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même mais à la charge d'en conserver la substance article 578 du Code Civil.

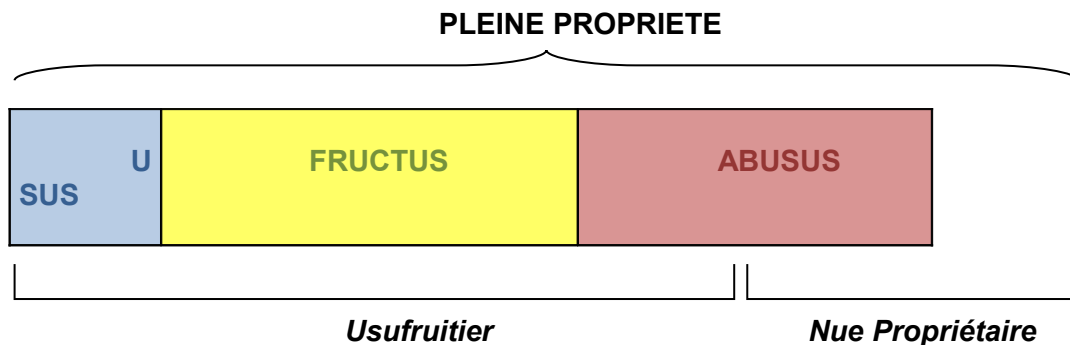
Il s'analyse comme un droit réel de jouissance sur la chose d'autrui.

Il est un droit réel viager, c'est-à-dire qu'il confère à son titulaire le pouvoir de jouir sa vie durant de biens appartenant à une autre personne.

L'usufruitier est investi de l'usus et du fructus, pas de l'abusus.

Ainsi le droit de propriété éclate en deux.

Il y a deux personnes, l'une disposant de l'usus et le fructus, celui ne disposant que de l'abusus est appelé le nu propriétaire.



Seulement il y a possibilité de reconstituer le droit de propriété en son intégralité car l'usufruit n'est que temporaire.

L'usufruit est un droit réel.

Il faut distinguer la situation de l'usufruitier qu'il ne faut pas confondre avec un locataire, différence entre droit réel et droit personnel.

Il y a deux intérêts à cette distinction :

L'usufruit est susceptible de possession qui est un mode d'acquisition de la propriété, non transposable à un locataire.

Contrairement au bailleur, le nu propriétaire n'est pas tenu de réparer la chose durant l'usufruit.

Bailleur art 1720 al 2 du Code Civil.

Usufruit art 605 al 2 du Code Civil.

Egalement l'usufruit est un droit temporaire généralement viager qui prend fin au plus tard au décès de l'usufruitier lorsque celui-ci est une personne physique, si c'est une personne morale, il est limité à une période de trente ans.

En outre, l'usufruit n'est jamais transmissible à cause de mort.

Il faut distinguer l'usufruit des autres droits.

L'emphytéose par exemple est quant à elle transmissible.

L'usufruit est constitué, a vocation à s'éteindre et est susceptible d'exercices.

I - La constitution de l'usufruit :

a) – L'objet de l'usufruit article 581 du Code Civil :

« Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles. »

Il prend un relief différent suivant qu'il porte sur des biens corporels ou incorporels.

1 – L'usufruit des biens corporels :

L'usufruit peut-il porter sur des biens consommables ?

L'usufruitier a obligation de conserver la substance de la chose.

L'article 578 prévoit que l'usufruitier doit conserver cette substance de la chose.

Par définition, l'usufruitier ne peut pas consommer les choses sur lesquelles portent son droit mais il n'en a pas disposition, il ne peut donc pas les consommer au sens juridique.

Deux observations :

Usufruit des choses consommables :

Cependant, il n'est pas possible d'avoir un usufruit des choses consommables, on dit qu'il y a quasi-usufruit des choses consommables.

Si la chose consommable est une chose de genre, fongible, ce caractère fongible doit permettre à l'usufruitier par une chose équivalente.

Cela malmène l'usufruitier car s'il peut remplacer la chose par une chose équivalente, cela revient à dire qu'il se comporte comme propriétaire et que le nu propriétaire est considéré comme créancier.

Cette espèce d'usufruit est considérée comme quasi usufruit prévu par l'article 587 du Code Civil.

L'usufruit des choses qui s'altèrent :

Ce sera le cas des meubles meublant des voitures...

L'article 589 du Code Civil dispose :

« Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublants, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute. »

2 – L'usufruit des biens incorporels :

L'usufruit peut porter sur des droits qui peuvent être des droits réels, des droits personnels et également des valeurs mobilières.

Il peut aussi porter sur des ensembles de biens considérés comme formant un tout.

En droit français il y a deux types d'universalités, l'universalité de fait ou de droit.

Les universalités de droit :

Il s'agit ici du patrimoine.

Par exemple, en matière successorale, le survivant reçoit le plus souvent l'usufruit du patrimoine. Article 757 du Code Civil qui prévoit : « Si l'époux prédécédé laisse des enfants ou descendants, le conjoint survivant recueille, à son choix, l'usufruit de la totalité des biens existants ou la propriété du quart des biens lorsque tous les enfants sont issus des deux époux et la propriété du quart en présence d'un ou plusieurs enfants qui ne sont pas issus des deux époux ».

Les universalités de fait :

Il s'agit d'un regroupement de biens unis par une certaine cohérence qui est le but commun le plus souvent.

C'est à mi-chemin entre la juxtaposition de biens et la fusion de biens pour donner un bien unique.

Par exemple, l'usufruit d'un fond de commerce qui est une entreprise commerciale envisagée comme bien, l'usufruit d'un troupeau art 615 et 616 du Code Civil ou encore l'usufruit d'un portefeuille de valeurs mobilières.

L'intérêt est que l'usufruit porte sur l'universalité elle-même qui constitue un bien unique et non sur les biens qui la composent.

L'obligation de restitution de l'usufruitier porte sur le contenant et non le contenu.

L'usufruitier dispose librement des biens composant l'universalité, charge à lui d'en conserver la substance, soit sa valeur comme le prévoit l'article 578.

Cela ressemble au quasi usufruit mais la technique est différente.

La technique utilisée est celle de la subrogation réelle c'est-à-dire remplacement dans un rapport de droit par des choses équivalentes.

Premier exemple :

L'usufruit d'un fond de commerce présente que l'usufruitier peut disposer des marchandises car il porte sur l'ensemble et non seulement sur les marchandises n'en étant qu'un élément.

Second exemple :

L'usufruitier d'un troupeau, article 616 du Code Civil présentant que « Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi périt entièrement par accident ou par maladie et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des cuirs, ou de leur valeur estimée à la date de la restitution.

Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri. »

L'usufruit d'un troupeau est donc l'usufruit d'un ensemble et non des choses le composant individuellement.

Troisième exemple :

L'usufruitier d'un portefeuille de valeurs présente qu'il peut procéder à la cession et au remplacement de valeurs qui le compose, obligation lui est faite de conserver la valeur du contenant et non du contenu, il lui suffit de préserver la substance de ce portefeuille, soit de restituer un contenant dont la valeur initiale sera identique lors de la restitution, même s'il n'est pas composé des éléments identiques.

b) – Les sources de l'usufruit

Article 579 du Code Civil qui présente :

« L'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme. »

1 – L'usufruit légal :

D'abord en matière successorale, article 757 du Code Civil puis en matière de droit de la famille, article 382 du Code Civil.

2 – L'usufruit volontaire :

Il peut procéder d'un contrat ou d'un acte juridique unilatéral.

Par exemple, cela peut résulter d'un testament ou d'une donation – partage (contrat).

Une donation – partage est un partage anticipé de tout ou partie de ses biens au profit de ses descendants sous forme d'une donation entre vifs.

Ce n'est pas un partage de la succession, une ouverture testamentaire, c'est une cession de biens.

Le donateur se réserve l'usufruit des biens, il transmet par avance la nue propriété de ses biens, le propriétaire ne retrouvera l'entière propriété qu'au décès de l'usufruitier.

3 – L'usufruit judiciaire :

Il peut résulter dans le cadre d'un jugement de divorce dans le cadre d'une prestation compensatoire due par un des ex époux envers l'autre.

Le juge, en cas de divorce peut décider d'opérer cession forcée au profit d'un ex époux d'un usufruit sur des biens meubles ou immeubles de l'ex conjoint au titre du règlement de la prestation compensatoire.

4 – L'usufruit peut être acquis par voie de prescription (acquisitive) :

Ici, la possession s'exerce le plus souvent en contemplation d'un droit de propriété mais peut aussi viser un autre droit réel, l'usufruit.

Il est possible de parler d'une possession d'usufruit consistant alors à accomplir matériellement les actes d'un usufruitier, à savoir usage et disposition.

Ici, elle est de trente ans.

2 – L'exercice de l'usufruit :

a – la situation de l'usufruitier :

1 – les droits de l'usufruitier :

Ces droits lui permettent des actes matériels : il est investi de l'usus et de l'abusus mais pas de l'abusus.

S'agissant de l'usus, l'usufruitier peut se servir de la même manière qu'un propriétaire du bien et de ses accessoires, art 597 du Code Civil. Il est tenu de respecter la destination initiale des biens concernés.

Egalement peut importe que l'usage provoque la détérioration des biens. Cf. art 589 du Code Civil.

S'agissant du fructus, l'usufruitier peut recueillir tous les fruits procurés par la chose. Il faut ici opérer distinction des fruits et des produits.

L'usufruitier devient propriétaire des fruits, c'est-à-dire ce qui est fourni par une chose périodiquement sans altération de sa substance, le produit par opposition ne se renouvelle pas.

Il existe trois types de fruits, à savoir les fruits naturels, fruits au sens propre par exemple, les fruits industriels du fait du travail fourni ou les fruits civil.

Les fruits quels qu'ils soient sont tous la propriété de l'usufruitier.

Distinction des fruits et des produits :

L'illustration de cette règle est celle des bois taillis opposée à celle des arbres de haute fûtée, directement tirée du code civil renvoyant au code rural.

En l'espèce, les arbres de bois taillis donnent des fruits alors les arbres de hautes fûtée une fois coupés ne donnent que des produits.

Article 590 du Code Civil.

« Si l'usufruit comprend des bois taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires; sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader, ne font aussi partie de l'usufruit qu'à la charge par l'usufruitier de se conformer aux usages des lieux pour le remplacement. »

Les produits reviennent au nue propriétaire sauf exception lorsque les arbres de haute fûtée ont été mis en coupe réglée, soit en abatage régulier.

Article 591 du Code Civil :

« L'usufruitier profite encore, toujours en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires, des parties de bois de haute futaie qui ont été mises en coupes réglées, soit que ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine étendue de terrain, soit qu'elles se fassent d'une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine. »

Il y a une distinction à faire à propos des mines et carrière dont l'extraction des produits épuise le bien.

Article 598 du Code Civil :

« Il jouit aussi, de la même manière que le propriétaire, des mines et carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit ; et néanmoins, s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, l'usufruitier ne pourra en jouir qu'après en avoir obtenu la permission du Roi [du Président de la République].

Il n'a aucun droit aux mines et carrières non encore ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation n'est point encore commencée, ni au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit. »

Précision en ce qui concerne la distinction des fruits et des produits :

La règle varie s'agissant des fruits naturels et des fruits industriels qui s'acquièrent de par leur perception à proprement dite, c'est-à-dire par leur séparation du sol.

Ce qui implique que si des fruits se sont accumulés avant l'ouverture de l'usufruit sans avoir été perçus par l'usufruitier, ils seront acquis à l'usufruitier.

Par contre les fruits non perçus par l'usufruitier seront acquis au nue propriétaire.

Cette règle favorise un usufruitier si l'usufruit débute au début d'une récolte et prend fin à la fin d'une autre.

Il en est de même par opposition pour un nue propriétaire.

En ce qui concerne les fruits industriels, les fruits civils s'acquièrent dès leur naissance au jour le jour, et sont répartis équitablement entre l'usufruitier et le nu propriétaire.

Cependant cette règle ne s'applique pas aux bénéfices distribuables.

Article 586 du Code Civil :

« Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour et appartiennent à l'usufruitier, à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et aux autres fruits civils. »

Mais le juge considère que les dividendes existent et ne peuvent être distribuables.

L'usufruit ne peut porter sur l'objet du droit, autrement dit l'usufruitier ne peut disposer du bien sur lequel porte le droit.

Cependant il existe une exception en ce qui concerne le quasi-usufruit, dans une autre mesure l'usufruit d'une quasi-universalité.

Mais cependant, l'usufruitier ne peut disposer des biens constituant son droit.

Article 595 du Code Civil :

« (L. no 65-570 du 13 juillet 1965) L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit.

Les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans, ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propriétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

Les baux de neuf ans ou au-dessous que l'usufruitier seul a passés ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit.

L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propriétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte.

Mais la particularité fait que la cession de ce droit ne peut prolonger sa durée.

A propos des actes juridiques :

Dans les actes matériels s'oppose la distinction entre les actes conservatoires d'administration et les actes de disposition.

La répartition des pouvoirs entre usufruitier et nu propriétaire :

L'usufruitier peut accomplir les actes d'administration mais non de disposition.

Le législateur a posé une règle en ce qui concerne le droit de vote aux assemblées générales et dont les dispositions varient.

Article L625 du code du commerce qui prévoit que le droit de vote appartient pour les droits sociaux à l'usufruit pour les assemblées ordinaires et au nu propriétaire pour les assemblées extraordinaires.

Pour les autres sociétés, autres que les sociétés anonymes, article L1844 alinéas 3 dispose que le droit de vote appartient au propriétaire en sa qualité d'associé, alors qu'en ce qui concerne l'affectation des biens, elle n'appartient qu'à l'usufruitier.

S'agissant des baux immobiliers, l'usufruitier a droit de donner la chose à bail (louer) sans restriction particulière durant la période d'usufruit.

Cependant, une fois l'usufruit éteint, les droits de baux ne sont opposables au nu propriétaire que dans les limites de l'article 595 du Code Civil :

« (L. n° 65-570 du 13 juillet 1965) L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit.

Les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans, ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propriétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

Les baux de neuf ans ou au-dessous que l'usufruitier seul a passés ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit.

L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte. »

Les baux ruraux et commerciaux article 595 alinéa 4 du code civil mentionné ci-dessus.

Cette règle est dérogatoire, dans les baux ruraux et commerciaux, il est prévu de requérir au concours du nue propriétaire.

La sanction de sa non-observation est la nullité du bail à l'égard du nue propriétaire.

Il s'agit d'une nullité relative.

Ce n'est que le nue propriétaire qui a droit d'invoquer cette nullité.

2 – Les obligations de l'usufruitier :

Ces obligations varient suivant l'entrée en jouissance ou en cours de jouissance.

A l'entrée en jouissance :

Elles sont au nombre de deux.

L'inventaire :

Il est prévu par l'article 600 qui mentionne :

« L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont, mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit. »

Mais un inventaire doit être établi par l'usufruitier qui, s'il le fait pratiquer par acte notarié doit être à ses frais.

Si l'usufruitier ne se presse pas de s'exécuter, de rester inerte, la sanction est que le nue propriétaire peut reporter l'entrée en jouissance.

A défaut d'inventaire, en fin d'usufruit, c'est au nue propriétaire de prouver consistance et état de la chose.

Il y aura présomption que le nue propriétaire ait reçu la chose en état initial.

La garantie :

Le risque ici est mentionné à l'article 601 qui précise :

« Il donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit; cependant les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, le vendeur ou le donateur , sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution. »

Cette obligation n'est que supplétive, elle peut être dispensée ou remplacée par une autre.

Les autres obligations peuvent être regroupées sous deux idées directrices :

Obligation de jouir en bon père de famille des obligations usufruituelles mentionnées à l'article 601.

Première obligation : obligation de conserver la substance de la chose.

C'est l'obligation principale, soit les actes conservatoires permettant leur préservation.

Seconde obligation : obligation de respecter la destination normale de la chose.

C'est ici l'usage d'origine auquel était affecté l'usage de la chose.

Les charges usufruituaires :

Le code civil prévoit qu'un certain nombre de charges sont à supporter par l'usufruitier.

Les charges périodiques :

Impôts, taxes foncières....

Les charges extraordinaires :

Ces charges quant à elles relèvent du nue propriétaire.

Si l'usufruitier a fait avance de ces charges, il peut en exiger la restitution, le remboursement, sans intérêts.

Les charges d'entretien :

Ces charges relèvent de l'usufruitier sauf en ce qui concerne les charges lourdes qui elles relèvent du nue propriétaire et dont mention est faite par l'article 606 précisant :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

1 – les droits du nue propriétaire :

Le nue propriétaire ne dispose ni de l'usus, ni du fructus.

Son statut se manifeste qu'en fin d'usufruit.

Actes matériels :

1/ le nue propriétaire dispose d'un droit général de surveillance de la chose car il n'en demeure pas moins propriétaire.

Il peut donc agir contre l'usufruitier s'il laisse la chose dépérir.

Il peut demander réparation par le fait du dépassement des droits de l'usufruitier.

2/ le nue propriétaire a droit d'accomplir tous les actes matériels nécessaire à la conservation de la chose sans que l'usufruitier ne puisse s'y opposer ni réclamer indemnités pour trouble de l'usufruit.

3/ le nue propriétaire a droit aux produits de la chose, c'est-à-dire à ce qu'elle produit périodiquement, c'est ce que l'on appelle le trésor et qui, juridiquement est prévu distinctement.

C'est-à-dire qu'il a droit de partager le fruit de ce qui était caché et qui a été trouvé par celui que l'on nomme l'inventeur.

Les actes juridiques :

Le nue propriétaire peut accomplir tous les actes juridiques nécessaires à la conservation de la chose comme par exemple souscrire à une assurance.

Il peut aussi interrompre une prescription acquisitive.

Le nue propriétaire ne dispose ni de l'usus, ni du fructus mais il dispose théoriquement de l'abusus mais limité à la seule nue propriété.

C'est-à-dire qu'en cédant la nue propriété ne peut céder que ce dont il dispose.

L'usufruitier dispose d'un droit réel sur la chose, ce qui signifie qu'il peut exercer l'usus et le fructus même en cas de changement de propriétaire comme le prévoit l'article 621.

S'il y a cession de pleine propriété, elle suppose le consentement de l'usufruitier, soit la renonciation de l'usufruitier en échange d'une partie des revenus de la vente ou bien un report de la totalité de l'usufruit sur la totalité de vente devenant donc un quasi-usufruit.

Il peut y avoir également cession simultanée des deux.

2 – Les obligations du nue propriétaire :

Elles sont le pendant de celles de l'usufruitier.

Les obligations tenant à la jouissance paisible de l'usufruit :

Le nue propriétaire est tenu de délivrer la chose à l'usufruitier.

Obligation de ne pas troubler l'usufruitier dans l'exercice de son droit.

Si l'usufruit a été constitué à titre onéreux, le nue propriétaire est tenu par les mêmes garanties que celles d'un vendeur.

Les obligations tenant aux charges :

Le nue propriétaire est tenu aux charges extraordinaires. Article 609 par opposition aux charges périodiques.

Il est tenu aux grosses réparations au terme des articles 605 et 606 par opposition aux charges d'entretien.

Seulement, le nue propriétaire n'est pas tenu de s'exécuter, l'usufruitier ne peut exiger ces réparations du nue propriétaire. Ils ne sont liés par aucune obligation l'un envers l'autre. Il s'agit d'un droit réel, et non personnel.

L'article 600 dispense le nue propriétaire d'effectuer une remise en état du bien en début d'usufruit comme précisé ici :

« L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont, mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit. »

Ce qui signifie que s'il en est dispensé en début d'usufruit, il en est d'autant plus dispensé en cours d'usufruit.

Cependant c'est critiquable car d'une certaine manière il porte atteinte à la jouissance paisible de l'usufruitier.

Dans la mesure où l'usufruitier ne dispose pas de possibilité d'exiger ces réparations, il peut les effectuer lui-même mais dispose d'un recours sur la base de la plus value engendrée sur la base d'un enrichissement sans cause.

3 – Extinction de l'usufruit.

1 - Causes de l'extinction article 617 du Code Civil.

Elles sont regroupées sous deux catégories.

La cause normale : arrivée du terme certain ou incertain.

Cela fait référence à l'article 617 du Code Civil directement.

Le terme peut d'abord être certain lorsque la convention d'usufruit a fixé un terme extinctif.

Par exemple, si un usufruit a été prévu pour 10 ans, le terme est certain au bout de 10 ans.

Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, cela fait référence à l'article 619 du Code Civil fixant la durée maximale à une durée de 30 ans.

A contrario, le terme est incertain lorsque l'usufruit prend fin avec la mort de son titulaire, le terme est obligatoirement incertain.

Seulement une limite est apportée ici par ce que l'on appelle un usufruit dit réversible, c'est-à-dire que l'on constitue cet usufruit au profit de plusieurs titulaire dont chacun a vocation à jouir de cet usufruit après le décès du précédent et ce jusqu'au décès du dernier titulaire prévu.

Il ne faut cependant pas confondre avec une cession d'usufruit.

Même cédé, l'usufruit s'éteint avec le décès du bénéficiaire.

2 – Les causes exceptionnelles.

Il s'agit ici d'une disparition soit d'une sanction pour abus de jouissance.

La disparition d'une condition de l'usufruit :

Elle se regroupe sous quatre formes.

1^{ère} : la perte de la chose :

Par exception, la perte de la chose n'entraîne pas toujours l'extinction de l'usufruit, il peut être reporté sur autre chose.

Présentement, l'usufruit sera reporté sur la chose en remplacement, il s'agit de ce que l'on appelle la subrogation, par exemple ce qu'aura versé l'assurance du bien disparu.

L'usufruit devient alors un quasi usufruit car ce n'est plus la chose initiale mais celle en remplacement.

2^{ème} : la consolidation :

C'est toujours l'article 617 du Code Civil

Il s'agit de la réunion sur les mêmes têtes des qualités d'usufruitier.

La confusion est la même idée selon laquelle il y a les mêmes conditions de qualités de créanciers et débiteurs.

Il y a donc les mêmes conditions de réunion en la même personne de propriétaire et de bénéficiaire.

On réunit le droit de propriétaire et d'usufruit en la même personne qui va donc bénéficier des droits démembrés.

Il y a consolidation lorsque l'usufruitier succède au nue propriétaire, il y a donc extinction par consolidation.

Inversement, la réciproque n'est pas valable.

Le droit d'usufruit est éteint par le décès et non par la consolidation.

3^{ème} : le non usage trentenaire du droit d'usufruit :

Ce non usage durant trente ans en provoque l'extinction.

Ici c'est une règle de prescription extinctive.

4^{ème} : la renonciation de l'usufruitier :

Cette renonciation met un terme à la jouissance, laquelle doit être certaine.

Ce peut être une renonciation à titre onéreux.

En ce qui concerne les causes ce peut également être du à la sanction de l'abus de jouissance.

La sanction par abus de jouissance, article 618 du Code Civil.

Cet article vise deux cas particulier que sont les dégradations commises sur le fond soit le dépérissement laissé sur ce fond.

Il y a abus de la jouissance toutes les fois que l'usufruitier compromet la substance même de la chose nuisant ainsi aux intérêts du nue propriétaire.

La sanction de cet abus consiste en la déchéance de l'usufruit soit la perte de ce droit.

Cette sanction n'est pas automatique prononcée par le juge en fonction de la gravité des fautes commises.

Soit le juge rejette la demande, soit il ne prononce pas la déchéance mais impose un dédommagement, soit il prononce la déchéance, soit il convertit cela en restitution par le biais d'une rente viagère à verser au nue propriétaire.

Ici donc, ce droit réel se convertit en droit personnel.

2 – Conséquences de l'extinction de l'usufruit.

Elle provoque le recouvrement par le nue propriétaire de la totale jouissance et propriété du bien par le propriétaire.

Ce changement suppose la restitution de la chose assorti éventuellement de dédommagements en cas de dommages causés.

1-Les obligations de l'usufruitier :

La restitution est l'obligation essentielle.

Son principe est que l'usufruitier est tenu de restituer le bien en nature dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de l'ouverture de l'usufruit par le biais de l'état des meubles constaté lors de l'entrée en jouissance.

La limite est présentée par l'usure normale des choses posée par l'article 589 du Code Civil mentionnant que l'usufruitier est libéré de cette obligation de restitution en nature en l'état d'usure normale en dehors de dommages causés du fait de l'usufruitier.

Les choses consommables concernent le quasi usufruit.

Le quasi usufruitier devient propriétaire ce qui est une exception car il ne peut user et abuser qu'en disposant du bien dans son intégralité.

Le quasi usufruitier est tenu de rendre soit des choses équivalentes soit leur valeurs estimées à la date de la restitution comme le prévoit l'article 587 du Code Civil.

Conformément au droit commun des obligations, l'usufruitier est libéré de restituer la chose en cas de perte fortuite.

Il peut aussi y avoir une obligation d'indemnisation lorsque des détériorations lui sont imputables sur la chose, lorsque ces détérioration ne sont pas fortuites ou du fait de l'usure normale de la chose.

Si l'obligation d'indemniser existe en cas de détériorations, existe-t-elle en cas d'améliorations de la chose ?

Plus concrètement, l'usufruitier a-t-il le droit corrélatif d'être indemnisé s'il a amélioré la chose en vertu du fait qu'il est tenu d'indemniser en cas de détériorations commises sur la chose ?

2-Les obligations du nue propriétaire.

Article 599 alinéa 2 du Code Civil :*

« De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée. »

On peut dire que cet article consacre un enrichissement sans cause du propriétaire au regard du droit.

L'usufruitier agit en fonction de son intérêt personnel, il est donc à considérer que le nue propriétaire n'est donc pas tenu d'indemniser pour des dépenses qu'il n'aurait pas engagé lui-même.

Il n'y a pas plus indemnisation pour des constructions effectuées par l'usufruitier.

L'usufruitier dispose cependant d'un recours en ce qui concerne le remboursement de charges extraordinaires et grosses réparation engagées par lui même.

En ce qui concerne les charges extraordinaires :

L'article 609 alinéa 3 a droit aux remboursements des frais engagés sans intérêts.

En ce qui concerne les grosses réparations, le juge limite la dette du nue propriétaire au montant de la plus value existant au jour de l'extinction de l'usufruit, fait singulier rapport à la théorie des impenses

Cette théorie est étudiée en ce qui concerne les dépenses effectuées sur un immeuble.

B – Le droit d'usage.

C'est le diminutif de l'usufruit.

Article 625 à 631 du Code Civil.

Le droit d'usage comprend le droit de se servir de la chose est d'en percevoir les fruits mais seulement dans la limite des besoins personnels du titulaire et de sa famille.

Ce qui veut dire que contrairement à l'usufruit, ce droit est attaché à la personne du titulaire :

INTUITUS PERSONAE.

Ce droit d'usage ne peut donc être ni cédé ni loué.

Il est dit incessible, c'est un droit viager.

Pour le reste, le régime du droit d'usage est identique a celui de l'usufruit.

En ce qui concerne le droit d'habitation, il s'agit d'une variété du droit d'usage qui porte sur un bien immeuble.

Ce droit est beaucoup plus limité, il est un droit *intuitus personae*, ce droit ne peut être ni loué ni cédé, exercé sur un immeuble, appliqué à une maison, autorisant à habiter la maison mais pas de la louer, il comporte le droit d'user de la chose mais pas d'en jouir.

Une exception à cette règle en ce qui concerne ce droit viager, le droit de jouissance à travers le droit de louer existe en ce qui concerne la possibilité de louer le bien pour se procurer des ressources pour subvenir aux besoins de nouvelles conditions de logement.

Section 2 – Cas particuliers des biens appartenant à plusieurs personnes : la propriété collective ou indivis.

La propriété indivis est une simple modalité du droit de propriété.

L'indivision consiste en ceci qu'un bien ou ensemble de biens est la propriété commune de plusieurs personnes sans qu'il y ait division matérielle de leur part, on dit qu'elles sont en copropriété ou indivision, ils sont donc copropriétaires ou co-indivisaires.

Dans la pratique, on réserve le terme d'indivision pour les autres hypothèses de pluralités de propriétaires.

Par exemple, on parle d'indivision successorale concernant plusieurs cohéritiers lors de l'ouverture successorale.

L'indivision post communautaire concerne le droit matrimonial.

En droit des sociétés, les biens d'une société sans personnalité morale, ses biens sont en indivision et les règles d'indivision seront applicables.

L'indivision comme droit de propriété à plusieurs sujets :

Ici chaque indivisaire est considéré comme propriétaire d'une quote-part de la masse indivise, partie abstraite.

Le droit va s'exercer sur une fraction non déterminée de celle-ci.

Cette proportion devient concrète lors du moment du partage.

Il existe donc entre les indivisaires et les biens indivis un fait selon lequel cette indivision est un droit commun sur un même bien.

L'autre hypothèse se présente selon lequel un même bien est soumis au droit de propriété de plusieurs personnes.

Autrement dit, ces droits s'exercent directement sur la chose indivise.

Mais il ne pourra le faire que sur sa part.

Il n'y a pas cession de la part en tant que bien distinct de la chose mais cession de la chose elle-même uniquement pour sa part qui ne sera matériellement identifiée que le jour du partage.

Cette dernière hypothèse convient d'une pluralité de droit de propriété exercée par plusieurs titulaires sur une même chose.

1^{er} § - L'indivision légale :

Deux questions se posent :

Combien de temps dure une indivision légale ? et comment s'applique t elle ?

A –La durée de l'indivision :

Il faut avoir à l'esprit qu'il s'agit d'un état subi, la société créée est voulue.

Cet état subi est donc précaire, prévu par l'article 815 du Code Civil qui présente :

« (L. no 2006-728 du 23 juin 2006, art. 2) 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. »

Le partage met fin à l'indivision, la propriété indivis est remplacée par une matérialisation de droit privatif de propriété dévolu à plusieurs co partageant composant les biens de celui-ci.

Il peut arriver que durant l'indivision, un immeuble soit indivis soit vendu ou hypothéqué par un co indivisaire.

Que faire lors du partage si ce bien est mis dans le lot d'un autre ?

La technique juridique consiste en ce que le droit réel transféré soit sans effet à l'égard de ce dernier, c'est ce que l'on appelle l'inopposabilité.

Il s'agit du principe de l'effet déclaratif du partage en vertu duquel chaque co héritier est sensé avoir succédé à un co indivisaire article 883 du Code Civil.

Chaque co héritier est supposé avoir hérité seul et immédiatement à tous les effets compris dans son dos.

Il n'est sensé n'avoir jamais eu la propriété des autres effets prévu dans la succession.

Chaque co partageant tient directement ses droits du défunt, ils sont AYANT CAUSE.

L'ayant cause est donc l'autre personne tenant son droit d'une autre appelée co auteur.

C'est le décès qui produit le transfert de propriété, ce n'est pas le partage.

Ce décès est considéré comme opérant rétroactivement.

A supposer que durant l'indivision, un immeuble soit vendu par un des indivisaires, si ce bien est placé dans le lot d'un autre indivisaire, il faut pour qu'il n'y ait pas de lésion qu'il soit non opposable au tiers.

Le partage ne fait naître ni ne transfère aucun droit.

Le partage est le mécanisme mettant fin à l'indivision.

Chacun des co indivisaires peut demander le partage, ce dernier mettant fin à l'indivision soit ce qui n'a pas été voulu au départ.

Il existe cependant deux exceptions pour les quelles il faut se reporter aux articles

La première hypothèse est qu'il y a possibilité d'éviter le partage de la masse indivise en attribuant sa part aux autres indivisaires demandeurs en partage si des indivisaires veulent demeurer dans l'indivision.

L'autre hypothèse est que le partage risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis le juge peut à la demande d'un des indivisaires retarder le partage pour une durée maximale de deux ans ce qui est appelé sursoit au partage.

Ce sera l'hypothèse pour laquelle un des indivisaires souhaite reprendre une entreprise mais qu'il ne pourra effectuer immédiatement.

Pour ces deux hypothèses il faut se reporter aux articles 820 (seconde hypothèse) et 824 (première hypothèse) du Code Civil.

B – L'organisation de l'indivision.

Elle fait l'objet de règles particulières à travers :

- Autonomie
- Règles et droits des indivisaires
- Actes dont peuvent faire l'objet les biens indivis

Autonomie de l'indivision :

Il s'agit du fait que tout se passe comme si l'indivision avait la personnalité morale sans l'avoir.

Cela revient à dire que n'ayant pas de personnalité morale elle ne dispose donc pas de patrimoine avec un actif et un passif or ce n'est pas vrai.

Elle dispose d'un actif autonome, article 815-10 alinéa 2 du Code Civil disant :

« (L. no 76-1286 du 31 déc. 1976) Les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divise. »

Les fruits et les biens indivis lorsqu'ils sont vendus peuvent être remplacé réellement par un bien nouveau, on dit qu'il est subrogé.

Le passif est lui aussi autonome.

Les créancier de l'indivision sont (ceux du défunt par exemple) sont privilégiés à la fois par rapport aux indivisaires eux-mêmes et par rapport aux créanciers des indivisaires parce qu'ils vont se payer sur l'actif indivis avant le partage et parce qu'ils pourront se payer sur les biens indivis alors que les autres créanciers ne le peuvent pas, ils ne peuvent que demander le partage article 878 du Code Civil.

Le paradoxe est réel car l'indivision ne dispose pas de la personnalité morale mais tout se passe comme si c'était le cas.

Tout repose sur ce paradoxe.

Droits et obligations des indivisaires :

Chacun des indivisaires dispose d'un droit sur le tout et non sur une partie du tout, c'est-à-dire qu'ils pourront dispose du tout non seulement d'une partie.

Par exemple pour la propriété d'un terrain, chacun dispose d'un droit de cette propriété de façon égale par cote part, non sur la chose elle-même dans son ensemble.

Chaque co propriétaire peut céder sa cote part, mais si il y a aliénation à titre onéreux consentie à un tiers, les autres co propriétaires indivisaires dispose d'un droit de préemption c'est-à-dire qu'ils sont prioritaires pour acquérir la propriété de cette cote part.

De même, chaque indivisaire peut utiliser la chose du moment qu'il n'empêche pas les autres d'en faire autant.

Egalement, lorsqu'un indivisaire utilise seul la chose, il doit verser une indemnité aux autres.

Chacun dispose donc d'un droit de propriété sur l'ensemble de la chose mais selon une cote part.

Actes dont peuvent faire l'objet les biens indivis :

Ces actes peuvent être conservatoires, d'administration ou de disposition.

Il faut la majorité des deux tiers pour tous les actes d'administration et certains actes de disposition, soit ceux consistant à vendre les biens indivis pour payer les charges et dettes relatives au bien indivis. Cf. : articles 815-3 du Code Civil.

En ce qui concerne les actes conservatoire, chaque co indivisaire peut les accomplir seul comme le prévoit l'article 815-2 du Code Civil.

En ce qui concerne les actes de disposition autres que ce prévus à l'article 815-3 du Code Civil, ils requièrent l'unanimité.

§ 2 - L'indivision conventionnelle

Les règles particulières aux indivisions conventionnelles 1873-1 à 1873-18 du Code Civil.

L'idée, ici, fait que la loi autorise un aménagement du régime légal exposé précédemment par le biais d'une convention.

La différence réside désormais qu'il n'y a plus d'indivision subie mais à présent voulue.

Cela implique deux séries de règles particulières au regard des droits des indivisaires et concernant la durée.

On se trouve ici au carrefour entre le droit des biens, le droit des obligations et leu droit des sociétés.

A – La Convention d'indivision :

L'article 1873-2 soulève plusieurs conditions à savoir des conditions de forme et de fond.

Les conditions de fond :

Elle requiert ici le consentement de tous les indivisaires, condition de fond faisant validité.

Les conditions de forme :

Il faut un écrit comprenant les biens indivis exigé à peine de nullité et d'autre part la désignation des cotes part appartenant à chacun des indivisaire.

Cette convention peut être conclue pour une durée déterminée ou indéterminée.

Durée déterminée :

- Elle ne peut excéder une durée de 5 ans art 1873-3.
- Renouvelable soit par décision expresse par la volonté des indivisaires, soit par tacite reconduction mais il faut que cela ait été prévu.
- Durant la durée, le partage ne peut être provoqué sauf en cas d'exception si l'un des demandeurs le justifie pour juste motif qui peut être mécontente avec les co indivisaires ou encore non respect de règles par l'un d'entre eux.
- Transformation possible de la convention d'une durée déterminée en convention à durée indéterminée dans le cas où une cote part est dévolue à un tiers, ce qui suppose que les autres co indivisaires n'aient pas exercé leur droit de préemption.

Durée indéterminée :

On retrouve le principe de l'indivision légale, chaque indivisaire peut demander le partage à tout moment sous réserve de l'article 1873-3 alinéa 2 à condition que ce ne soit pas pour mauvaise fois ou dans l'intention de nuire aux autres.

Les règles précisant les droits des indivisaires : article 1873-5 du Code Civil

La Convention nomme un ou plusieurs gérants choisi ou non par les indivisaires eux-mêmes.

La révocation de celui ci requiert l'unanimité si le gérant est un d'entre eux la majorité simple si c'est un tiers.

Le gérant administre l'indivision article 1873-6 du Code Civil présentant :

« (L. no 76-1286 du 31 déc. 1976) Le gérant représente les indivisaires dans la mesure de ses pouvoirs, soit pour les actes de la vie civile, soit en justice, tant en demandant qu'en

défendant. Il est tenu d'indiquer, à titre purement énonciatif, le nom de tous les indivisaires dans le premier acte de procédure.

Le gérant administre l'indivision et exerce, à cet effet, les pouvoirs (L. no 85-1372 du 23 déc. 1985) «attribués à chaque époux» [rédaction antérieure: «que la loi attribue au mari»] sur les biens communs. Il ne peut, toutefois, disposer des meubles corporels que pour les besoins d'une exploitation normale des biens indivis, ou encore s'il s'agit de choses difficiles à conserver ou sujettes à déperissement.

Toute clause extensive des pouvoirs du gérant est réputée non écrite. »

Le gérant exerce le pouvoir exercé par chaque époux sur le bien commun.

En ce qui concerna la règle propre aux époux, chaque époux peut administrer les biens communs et en disposer comme l'indique l'article 1421 du Code Civil.

Mais il n'est pas possible d'aliéner les immeubles fonds de commerces ou exploitation dépendant de la communauté art 1424 ni donner aval à bail à un fond rural ou immeuble à un fond commercial...art 1425 du Code Civil.

Il suffit pour connaître les droits du gérant de connaître les droits propres aux époux dans le mariage.

En ce qui concerne la transmission successorale des droits d'un indivisaire à ses héritiers article 1873-13, ce texte prévoit la possibilité que les co indivisaires peuvent prévoir la transmission des droits aux autres co indivisaires afin d'éviter une superposition d'indivision.

En conséquence, la convention va se transformer en convention à durée indéterminée.

Chapitre 2 - La possession (art. 2255-2257 et 2261-2265 du Code Civil)

La possession est un pouvoir de fait.

C'est ce qui la distingue de la propriété et des autres droits réels principaux qui sont constitutifs de pouvoir de droits.

La possession est un état de fait consistant à se comporter relativement à une chose comme si l'on était titulaire d'un droit sur cette chose.

On dit posséder un droit de propriété chaque fois qu'on agit sur la chose comme le ferait son propriétaire.

Dans la plus grande majorité des cas, le possesseur n'est autre que le propriétaire et il est plus simple de protéger le fait que de prouver cet état de fait. **Diabolica probatio.**

Il faut prouver que l'on tient la propriété du réel propriétaire qui le tenait lui-même du réel propriétaire ...etc....

La seconde raison est qu'il faut protéger l'ordre et la paix publique de celui qui veut l'évincer de ce droit de jouir paisiblement de la possession de la chose.

Section 1 - La notion de possession

Elle doit être précisée par une double approche, l'une interne en référence à la propriété et l'autre externe en référence à la détention.

§1 – La possession à proprement dite :

Pour que la possession existe il faut qu'elle résulte de deux éléments.

Lorsqu'elle existe pour qu'elle soit utile elle doit regrouper quatre qualités.

A – Les éléments de la possession :

Elle consiste en la réunion du corpus et de l'animus.

Le corpus est le fait de se comporter matériellement à l'égard de la chose comme le ferait le titulaire du droit dans la possession.

Ce corpus peut être exercé par l'intermédiaire d'une autre personne, lorsqu'on donne à bail sa maison, on est le possesseur et on exerce le corpus par l'intermédiaire du locataire qui n'est que le détenteur.

Par le corpus on exerce les actes matériels dans leur ensemble de l'exercice du droit de propriété à savoir l'usus, le fructus et l'abusus.

Il faut également disposer de l'animus qui est l'élément intentionnel de la possession c'est-à-dire la volonté de se comporter en titulaire du droit.

S'il ne s'agit pas du droit de la propriété il peut s'agir d'un autre droit.

L'animus est l'élément intentionnel permettant en titulaire du droit.

Un possesseur, locataire ou emprunteur ne peut être considéré comme un possesseur.

Un voleur, qui n'est pas de bonne fois, peut se comporter comme possesseur.

Il serait difficile de prouver l'animus si la loi ne prévoyait pas selon l'article 2256 du C Civ une dispense de preuve.

Il y a présomption de possession.

Un individu ayant un pouvoir de fait sur une chose en est présumé possesseur.

Il suffit donc de prouver le corpus pour invoquer réellement la possession.

C'est à celui qui conteste la possession de prouver l'absence d'animus.

Il lui suffira d'établir un contrat de prêt pour établir l'absence de possession.

Il existe ainsi une triple conséquence à savoir :

1° hypothèse : Celui qui perd le corpus et l'animus perd la possession.

2° hypothèse : il n'y a plus de possession pour celui qui perd le corpus. Cependant cette règle ne vaut que pour les meubles. On peut durant un certain temps posséder un immeuble sans pour autant disposer du corpus, seulement l'animus.

3° hypothèse : celui qui perd l'animus perd la possession. Par exemple, lors de la vente d'un bien meuble comme un livre, la propriété revient à l'acheteur mais en ne livrant pas le bien immédiatement on conserve la possession durant un certain temps en conservant le corpus. il y a ce qu'on appelle **constitut possessoire**.

L'ancien possesseur en l'espèce devient alors détenteur au bénéfice du nouveau propriétaire non encore possesseur du bien.

Il y a constitut possessoire lorsqu'il y a modification de titre résultant du transfert de propriété en l'absence de remise de la chose, l'ancien propriétaire cesse d'être possesseur et devient détenteur pour autrui.

B – Les qualités de la possession :

Il y a ici aussi deux choses à distinguer :

Pour que la possession soit utile, il ne suffit pas qu'elle existe.

Le corpus et l'animus ne suffisent pas.

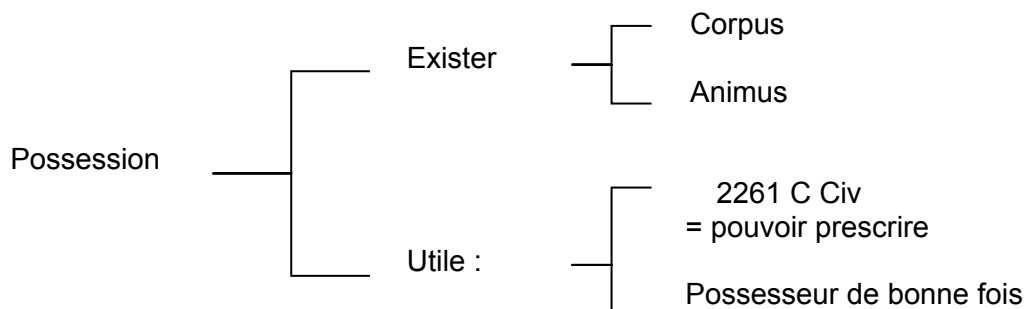
Pour que la possession produise des effets de droit, il faut que l'article 2261 soit respecté dans ses détails lequel présente :

« (L. no 2008-561 du 17 juin 2008) Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. — [Ancien art. 2229] »

Cet article présente les conditions et qualités objectives de la possession pour qu'elle soit utile et produisent des effets de droit et puissent prescrire.

D'autres effets de droit sont subordonnés à une condition supplémentaire qu'est la bonne fois du possesseur.

Cependant elle n'est nullement une condition structurelle elle n'est que subjective et ne permet que de créer des effets de droit supplémentaires.



1 – Les qualités objectives de la possession (utile permettant la prescription acquisitive).

Cela permet de prétendre à la possession par prescription acquisitive.

Il faut cependant qu'elle soit exempte de vice.

Il existe cependant quatre vices de la possession également appelés vices absolus et vice relatifs.

a) – **les vices absolus** :

La discontinuité :

C'est le cas lorsque le possesseur néglige d'accomplir sur la chose durant un temps anormal des actes d'usage et de disposition.

La possession est réputée continue lorsque la possession est conforme à l'usage, à savoir exercée dans toutes les occasions comme dans tous les moments où elle doit l'être dans tous les moments et suivant sa nature et sans intervalles assez anormaux pour constituer des lacunes.

Par exemple :

Le fait de n'exercer la possession sur une résidence estivale en bord de mer ne sera exercée que durant deux mois ne vaudra pas discontinuité.

L'intermittence ne signifie pas discontinuité.

L'équivoque :

Il y a équivoque lorsque les actes du possesseur peuvent s'interpréter comme l'intention de se comporter en propriétaire que se comporter comme détenteur pour autrui.

Le fait que plusieurs personnes exercent le même droit sur la même chose, il y a copossession.

Dans cette hypothèse la possession est toujours entachée d'équivoque.

Ce cas peut-il amener à la propriété exclusive par prescription acquisitive.

En revanche, elle peut conduire à l'acquisition de la copropriété.

La copossession est un pouvoir de fait pouvant amener à la copropriété.

b) – **Les vices relatifs de la possession** :

La violence :

Celui qui entre en possession par violence ne doit pas être protégé sous le prétexte que c'est un usurpateur.

Le rôle de la violence est cependant plus limité qu'il ne paraît.

La première raison est que la violence ne constitue qu'un vice temporaire au-delà duquel la possession devient à nouveau utile.

La seconde raison est que la possession initiale paisible continue de s'exercer utilement au-delà de la violence si celle-ci a été exercée afin de conserver cet exercice paisible ; on ne peut donc considérer qu'il y a vice.

La troisième raison est que la possession est viciée qu'à l'égard de la victime de la violence.

La violence n'est donc un vice que si elle a été exercée pour l'entrée en vigueur de la possession.

La Clandestinité :

Il y a clandestinité lorsque la possession ne se traduit pas par des actes ostensibles.

Ce vice ne se rencontre que dans l'échange de biens meubles.

2 – La bonne foi, qualité subjective de la possession.

La bonne foi ne se confond pas avec l'animus et consiste à ignorer que l'on n'est pas le propriétaire de la chose possédée, lorsqu'il est titulaire du droit réel sur cette chose.

Pour qu'il y ait bonne foi, cela suppose 3 conditions :

1° condition : Il faut d'abord un titre translatif du droit de propriété.

2° condition : Il faut qu'il y ait un vice affectant ce titre.

3° condition : Il faut qu'il y ait ignorance de ce vice par le nouvel acquéreur.

Ces conditions sont cumulatives.

L'ignorance est présumée puisque la bonne foi est présumée. Article 2274 C Civ présente :

« (L. no 2008-561 du 17 juin 2008) La bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver. — [Ancien art. 2268] »

C – L'objet de la possession :

La possession est un pouvoir de fait, c'est-à-dire ne pouvant s'exercer que sur une chose soit un bien corporel.

L'article 1240 C Civ présente cependant :

« Le paiement fait de bonne foi à celui qui est en possession de la créance, est valable, encore que le possesseur en soit par la suite évincé. »

Ici, on ne désigne seulement l'apparence, la situation est donc différente.

Il n'y a pas possession de créance comme peut l'indiquer cet article.

Seul un droit réel est susceptible de possession.

Tous les droits réels sont susceptibles de possession, comme l'usufruit, une servitude...

En cas de possession autre que sur un droit réel, on parle de quasi-possession pour désigner la possession autre que celle d'un droit de propriété.

Cela implique la distinction à effectuer selon qu'un possesseur est quasi possesseur en ce qui concerne un droit réel et détenteur en ce qui concerne un droit de propriété.

La quasi-possession ne s'applique jamais aux droits de créances.

Ici, le détenteur ne prétend pas devenir propriétaire.

La quasi-possession comporte les mêmes éléments que la possession avec la seule différence que pour l'animus ne sera que le fait d'exercer le droit et non d'acquérir la propriété par le biais de la prescription acquisitive.

Au regard du droit de propriété, un quasi-possesseur est un possesseur.

La possession concerne tous les droits réels, que les droits réels et tous les autres droits autres que celui de la propriété.

La quasi possession est la même chose que la possession seulement exercée sur tous les autres droits que ceux de la propriété.

§2 – Distinction de la possession et de la détention :

Distinction possession et titularité :

La titularité est la jouissance d'un titre en droit.

La possession est une situation de fait.

Distinction possession et apparences :

Dans les conditions, qui dit apparences dit erreur car le propriétaire apparent n'est jamais le propriétaire véritable.

Dans les effets, les apparences protèges les tiers victimes de l'apparence alors que le possesseur est bénéficiaire lui-même des effets de la possession et non les tiers.

Distinction possession et détention :

Un détenteur dispose du corpus comme un possesseur mais sans disposer de l'animus car il exerce le corpus pour autrui.

Il existe cependant des règles de preuve qui établissent les rapports entre possession et détention.

A – La preuve de la détention :

Le code civil a établi 3 règles aux articles 2256, 2257 et 2268.

1° règle : Présomption de possession, article 2256 C Civ

2° règle : Présomption de détention, article 2257 C Civ, lorsqu'on est détenteur à l'origine, on le reste.

3° règle : Article 2268, cet article amène une exception.

Le changement d'intention peut amener à transformer la détention en possession mais seulement dans deux cas, à savoir :

La cause venant d'un tiers

La contradiction opposée aux droits du propriétaire.

B – Les effets de la détention.

Le possesseur est présumé propriétaire.

Il y a également un but de protection de la paix publique.

Conception objective qui par de la précédente à savoir la protection de la paix publique.

Il s'agit d'une conception subjective.

Le droit français retient une vision subjective de la détention.

La détention est protégée tout comme la possession par ce qu'on appelle la protection possessoire.

Elle bénéficie au possesseur mais également au détenteur.

La protection possessoire est l'ensemble des moyens judiciaires mis en œuvre pour protéger le possesseur, lequel est présumé propriétaire, et qui sont également accordés au détenteur.

Le détenteur n'est pas possesseur donc il ne peut pas prétendre à acquérir la propriété.

Section 2 - Les effets de la possession

Le simple fait de se comporter comme propriétaire à l'égard de la chose est protégé en soi à l'égard du droit.

Elle est protégée dans une mesure variable fonction de son intensité.

§1 – Les effets de toute possession.

Première idée, article 2256 du Code Civil : le possesseur est présumé propriétaire, plus généralement titulaire du droit réel qu'il possède.

Si une autre personne prétend être propriétaire il faut qu'il fasse tomber cette barrière.

Le doute profite au possesseur car il est présumé propriétaire comme indiqué ci-dessus.

Seconde idée, second effet, le possesseur est défendeur à l'action en revendication, autrement dit, un possesseur n'a pas à réclamer cette propriété car il est déjà présumé en être titulaire.

Celui qui n'a pas la possession de la chose, elle va chercher à se la faire attribuer ou à la récupérer si elle lui a été ôtée.

Il faut bien distinguer l'action en revendication, qui est une action pétitoire, et l'action possessoire.

Ce second effet est consécutif au premier.

§2 – Les effets de la possession utile :

Les effets de la possession utile sont au nombre de deux.

Le premier effet est le bénéfice des actions dites possessoires.

Si le possesseur est troublé dans sa jouissance, il peut demander protection de la justice sans avoir à prouver son droit grâce aux actions possessoires, indépendamment du fond.

Article 1365 du Code Civil :

«

Traditionnellement on distingue 3 actions possessoires qui sont :

La complainte : action de principe protégeant le possesseur des troubles actuels.

La réintégrante : c'est possibilité pour le possesseur de se faire rétablir dans son droit qui lui a été ôté.

La dénonciation de nouvelle œuvre : elle protège le possesseur des menaces de troubles.

La loi reconnaît cette distinction par l'article 2279 du Code Civil qui présente :

«

Et l'article 1264 du Code de Procédure Civile qui a prévu l'action en réintégration.

Ces trois actions ne sont pas cloisonnées mais trois facettes d'une seule et même action illustrant l'action possessoire.

Il s'agit d'un terme générique.

Les actions possessoires seront vues en semestre 5 dans un autre cours.

La protection possessoire suppose une possession ou détention paisible article 2279 C Civ.

Ces actions doivent être exercées dans l'année du trouble, c'est-à-dire possibilité d'être invoquées par ceux qui possèdent depuis plus d'un an sauf pour une action en réintégration.

Elles sont propres à la matière immobilière.

Le second effet est que la possession fait acquérir la propriété au bout d'un certain temps.

Il s'agit là du délai de prescription de 30 ans article 2272 du C Civ.

C'est ce que l'on appelle l'usucapion (terme féminin).

§3 – Les effets de la possession utile et de bonne foi.

Les effets de l'animus incitent à se comporter comme le propriétaire.

Les effets sont donc plus énergiques au bénéfice du possesseur.

Il y a trois avantages supplémentaires :

- Le possesseur de bonne foi reste propriétaire des fruits lorsqu'il est tenu de restituer au propriétaire comme par exemple après une action en revendication, article 549 C Civ.
Ce dans le but de ne pas ruiner le possesseur qui est de bonne foi.
Il est donc accordé qu'il puisse conserver les fruits.
- Le délai d'acquisition est plus bref en matière immobilière lorsque le possesseur est de bonne foi, ce délai passant à 10 ans, cette prescription devient décennale, article 2272 alinéa 23 C Civ.
- Il ne joue que pour les meubles corporels, règle de l'article 2276 alinéa 1^{er} C Civ, en fait de meubles, la possession vaut titre.
Cette règle emporte acquisition immédiate, instantanée de la propriété immobilière.

Titre 2 – Les différents modes d'acquisition des biens :

Il existe différents modes d'acquisition des biens.

Le premier est la règle de l'article 2276.

Il est intéressant de démontrer qu'il faut distinguer plusieurs modes et il existe également plusieurs distinctions possibles au nombre de cinq.

On peut acquérir à titre universel ou à titre particulier.

A titre universel concerne un groupement de biens avec transmission du passif.

Ici, on transmet l'actif et le passif ou une partie de l'actif avec le passif s'y rattachant.

C'est le cas d'un héritier.

A titre particulier signifie acquérir un bien isolément sans acquérir le passif qui s'y rattache.

Acquérir à cause de mort, soit par succession, ou entre vifs, regroupant tous les autres modes.

La transmission à titre universel ne peut elle aussi ne s'effectuer qu'en raison d'un décès.

On peut acquérir par l'effet d'un acte juridique ou par un fait juridique.

On appelle acte juridique un acte spécialement accompli pour produire un effet juridique comme par exemple un testament ou un contrat.

On appelle fait juridique un événement créant modifiant ou éteignant un droit sans que cela n'ait été voulu et produisant des effets.

Acquérir à titre gratuit, succession ou donation, ou bien à titre onéreux, la vente.

Distinction entre les modes originaires et les modes dérivés.

Acquérir selon mode originaire entend qu'il y a création d'un droit de propriété qui va courir sur la tête de son titulaire.

Acquérir selon un mode dérivé entend l'inverse, le contraire, c'est un transfert par une autre personne du droit de propriété.

Chapitre 1 – Les modes d'acquisition originaires :

Ici, celui qui acquiert la propriété ne la reçoit de personne.

Elle est reçue par effet de la loi.

Cela s'explique par le fait que le bien n'appartenait à personne ou bien qu'il appartenait à quelqu'un mais la propriété est transférée sans la volonté du propriétaire actuel.

Il existe 3 modes distincts que sont la possession, l'accession et l'occupation.

Section 1 – La règle en fait de meubles, la possession vaut titre (C Civ art 2276 al 1)

L'idée est que les transactions portant sur les meubles sont plus rapides que sur les immeubles.

§1 – Conditions d'application :

Elle ne s'applique qu'aux meubles seuls pouvant être objet d'une véritable possession, soit que de meubles corporels.

Elle est donc exclue des meubles incorporels (droits de la propriété intellectuelle, créances, fond de commerce...)

Elle ne s'applique pas non plus aux meubles non individualisés c'est-à-dire aux choses fongibles, ni ne s'applique pas non plus à certains meubles immatriculés comme les navires, bateaux de rivières...

Il faut également que la possession soit exempte de vice.

Cependant le vice de discontinuité n'a aucune importance ici.

Enfin, il faut qu'il y ait bonne foi du possesseur à ne pas confondre avec l'animus.

§2 – Effets de la règle de l'article 2276 al 1 C Civ

En fait de meubles la possession vaut titre.

Le titre tout d'abord peut avoir le sens d'un écrit.

La possession remplace donc l'écrit.

Le second sens du mot titre s'ajoutant, le titre peut signifier fondement, justification.

Cela signifie que la possession à elle seule justifie et fonde le droit de propriété.

C'est en l'espèce une acquisition du droit de propriété.

C'est une règle de fond à effet probatoire (apportant preuve) et un effet acquisitif.

Cet effet probatoire entre le possesseur et celui de qui il a acquis la chose.

A – L'effet probatoire.

Cet effet se développe entre le possesseur et celui qui a reçu la chose.

Si cette règle n'existait pas on appliquerait la règle de droit commun de la charge de la preuve.

Cette règle est donc utile car dispense le possesseur de toute preuve à apporter, il n'a pas à établir quoique ce soit, cela est présumé donc beaucoup plus simple pour lui et face à la procédure généralement complexe lourde et longue.

Il ne s'agit cependant pas d'une présomption irréfragable.

Il y aura toujours possibilité d'apporter la preuve du contraire.

B – L'effet acquisitif.

Cette règle là s'applique dans les rapports du possesseur et une tierce personne, non pas l'acheteur.

Cette tierce personne est le véritable propriétaire qui a été dépossédé par celui qui a remis la chose à l'acheteur.

En l'espèce, l'acheteur ne peut donc devenir le nouveau propriétaire, le véritable propriétaire initial n'étant pas le vendeur.

En tous les cas, celui qui a cédé la chose à l'acheteur n'en était pas propriétaire, il n'a donc pas pu par la vente ou cession transférer un droit de propriété dont il n'était pas réellement titulaire.

Mais de l'article 2276 découle cette règle selon laquelle la possession vaut titre c'est-à-dire que celui qui acquiert de bonne foi un meuble corporel d'un non propriétaire en devient instantanément propriétaire en vertu de la loi dès qu'il en reçoit possession.

C'est un principe.

Il s'agit d'une règle de fond qui ne peut être expliquée par l'apport de la charge de la preuve.

Il s'agit du mode d'acquisition originel, prescrit par la loi en vertu de la bonne foi de l'acquéreur.

Il existe cependant une exception concernant les meubles perdus ou volés car la revendication est admise contre les possesseurs de bonne foi dans les trois ans à compter de la perte ou du vol.

Mais cela impose que le bien en question soit dans les mains d'un sous acquéreur de bonne foi car celui qui a trouvé ou volé ce bien n'est pas de bonne foi.

Lorsqu'il y a revendication, l'article 2280 prévoit que le véritable propriétaire doit dans certain cas rembourser le prix d'acquisition au possesseur pour prétendre à récupérer le bien.

Selon les délais de prescription, on parle alors désormais d'acquisition différée.

Section 2 – Les modes d'acquisition originaires.

§1 – La prescription acquisitive.

Il s'agit d'un moyen d'acquisition de la propriété d'une chose par la possession prolongée de cette chose.

Il existe plusieurs modes cependant.

A – La prescription trentenaire.

Les conditions de cette prescription sont qu'il faut une possession réunissant les conditions générales qui sont exigées pour la protection vis-à-vis d'une possession de mauvaise foi.

Il faut qu'elles réunissent les conditions de l'article 272 C Civ.

Cela s'applique aux biens meubles corporels lorsque l'acquisition instantanée est exclue.

Cela concerne également les immeubles en cas de possession de mauvaise foi.

Il n'est pas nécessaire que le même individu ait possédé pendant trente ans, il peut invoquer la possession de l'inventeur pour invoquer l'acquisition, c'est-à-dire qu'il y a possibilité d'application de la règle dite de jonction des possessions. Article 2265 C Civ.

B – La prescription abrégée.

Il y a des conditions supplémentaires pour qu'elle soit abrégée que sont la bonne foi et le juste titre article 2272 alinéa 2.

Le juste titre est un acte juridique ayant pour but la transmission de la propriété comme un testament, un contrat de vente ou de donation, lequel doit être réel et amené à être présenté.

Un partage ou contrat de transaction ne sont pas des actes considérés comme justes titres car ce sont simplement des actes translatifs et non définitifs.

Le délai est donc abrégé à une période décennale non plus trentenaire selon les nouvelles modalités de la loi du 17 juin 2008 portant réforme sur la prescription.

Cette règle permet d'invoquer également la possession d'autres personnes.

Cependant, il est impératif pour ce faire que les autres personnes soient également de bonne foi.

En cas de mauvaise foi de l'une des personnes la règle de la jonction des possessions ne peut pas s'appliquer.

C – Règles communes.

1 - L'interruption et la suspension de la prescription.

Article 2230 et 2231 C Civ (définitions).

Exemples de causes :

La perte de la possession durant plus d'un an, il y a interruption de la prescription acquisitive. art 2271

De même que lorsqu'il y a demande en justice du vrai propriétaire. art 2241

La reconnaissance du droit de propriété par le possesseur. art 2240

La prescription ne cours pas contre les mineurs non émancipés et les majeurs en tutelle, ni entre les époux ou partenaires liés par un Pacte Civil de Solidarité.

L'article 2234 résultant de la loi de 2008 consacre une règle selon laquelle cette règle ne court pas contre une personne dans l'impossibilité d'agir en raison d'une situation de force majeure.

Les effets de la prescription.

Une fois la prescription écoulee, le possesseur est réputé propriétaire même à compter du jour où il est entré en possession.

Une fois la possession acquise, elle vaut même pour le passé selon article 2229 C Civ.

La possession prolongée emporte propriété même au-delà du délai de prescription, il y a rétroactivité.

§ 2 – L'occupation.

C'est un mode d'acquisition instantané de la propriété des choses sans maître par la prise de possession.

Cela ne concerne que les biens meubles, jamais pour les immeubles.

La propriété des biens immeubles revient à l'Etat.

La règle :

La règle de l'occupation ne vaut que pour les choses sans maître c'est-à-dire pour les choses n'ayant pas de propriétaire RES NULLIUS, soit les produits de la chasse ou de la pêche, ou qui n'en ont plus RES DERELICTAE soit les produits abandonnés délibérément par les propriétaires.

Cas particulier du trésor.

Deux conditions sont requises : il faut que personne ne puisse justifier d'un droit de propriété sur la chose et il faut également que la chose ait été découverte par pur hasard article 716 C Civ.

Le trésor peut être acquis par invention, c'est-à-dire qu'il soit trouvé.

Le propriétaire de ce trésor est celui qui l'a trouvé.

Le trésor, s'il est découvert dans un sol, l'inventeur ne sera propriétaire que pour moitié, l'autre moitié revenant au propriétaire du sol.

On parle d'invention qui est une variante de l'occupation.

L'invention des trésors est une modalité de l'occupation.

L'exception des épaves :

Les épaves sont des biens égarés dont le propriétaire est inconnu.

Les épaves ne peuvent pas être acquises par le fait de l'occupation car elles ont un propriétaire mais qui est égaré.

On peut acquérir possession par le fait de la possession selon la règle populaire des fameux un an et un jour au-delà desquels on peut conserver cette chose.

Néanmoins, au bout d'un an et un jour, on peut devenir possesseur et non propriétaire.

Il faut attendre le délais normalement de trente ans mais il y a assouplissement à 3 ans car le fait de ramener cet objet, cette chose au service d'objet trouvé, cela considère une certaine bonne foi, mais pas sur un plan technique en matière juridique.

Il faut rapprocher de l'occupation des biens meubles corporels de l'acquisition des droit de la propriété des œuvre de l'esprit art L111-1 du C des

En droit français l'auteur d'une œuvre littéraire et artistique jouit sur cette œuvre du seul fait de sa création d'un droit de propriété incorporel exclusif et opposé à tous.

Cela ne vaut que pour les droits d'auteur et non pour les inventions industrielles qui peuvent être appropriées par simple demande de dépôt de brevet à l'INPI.

Le brevet confère à son titulaire une action en revendication un monopole d'exploitation que lui confèrent les droits de brevet.

Ce droit spécial des biens est le droit de la propriété intellectuelle.

§3 – L'accession.

Le droit d'accession est fondé sur la règle selon l'accessoire suit le sort du principal.

L'immeuble est toujours principal par rapport au meuble et lorsque le propriétaire de l'immeuble affecte des meubles qui lui appartiennent à l'exploitation de ce fond, ces biens meubles deviennent donc des immeubles par destination.

Il existe une attraction de propriété qui confère au propriétaire du principal la propriété de l'accessoire, laquelle procédure est appelée l'accession.

L'accession transfère la propriété de l'élément accessoire à celui qui était déjà propriétaire de l'élément principal.

L'accession est mobilière ou immobilière.

La seule ayant un intérêt est l'accession immobilière.

Il en existe deux règles.

1^{ère} règle :

Les accessoires qui s'en détachent appartiennent en principe à son propriétaire. Article 547 C Civ.

Il y a deux nuances :

Lorsque le propriétaire confère la jouissance à un tiers, location ou usufruit, l'usufruitier perçoit les fruits.

Les biens peuvent se trouver dans les mains d'un possesseur, lequel, s'il est de bonne fois et qu'il le prouve, peut conserver les fruits s'il prouve sa bonne fois.

2^{nde} règle :

Tout ce qui s'incorpore à l'immeuble en devient l'accessoire et devient donc propriété du propriétaire de l'immeuble. Article 551 C Civ.

Par exemple, si une personne construit une maison sur un terrain ne lui appartenant pas, la maison devient propriété du propriétaire du terrain, lequel doit quand même indemniser le constructeur de la dite maison.

Il s'agit d'une accession immobilière.

Chapitre 2 – Les modes d'acquisition dérivés.

Il y a mode dérivé lorsqu'il y a transmission du droit.

L'acquéreur est l'ayant cause, celui qui transmet le droit est l'auteur.

Ce transfert est réalisé dans tous les cas par un acte juridique.

Lorsque cet acte est réalisé à titre gratuit, on appelle ça une libéralité, laquelle peut prendre deux formes, celle d'une donation qui est un contrat ou d'un testament acte juridique unilatéral.

Comment la vente transfère-t-elle la propriété ?

Entre les parties au contrat, le principe est que la propriété se transfère automatiquement, peu importe que la chose n'ait pas été livrée, le vendeur devient détenteur, peu importe que la chose n'ait pas encore été payée, l'acheteur en est débiteur mais est déjà propriétaire.

A l'égard des tiers, la situation est différente, le transfert de propriété n'est opposable qu'à partir du moment où il a fait l'objet d'une certaine publicité destinée à le rendre apparent.

S'il s'agit d'un immeuble, la publicité consiste en l'enregistrement de l'acte de vente à la conservation des hypothèques.

Par exemple, s'il y a deux acquéreurs successifs d'un même immeuble, c'est le premier à avoir enregistré qui est préféré.

S'il s'agit d'un meuble corporel, la publicité résulte de la possession.

S'il y a deux acquéreurs successifs, c'est le premier à entrer en possession qui est préféré.

Pour les biens meubles incorporels, il n'existe pas de règle, il faut se référer aux règles relative aux droits de la propriété intellectuelle.

Les actes de transmission de droit rattachés à un brevet doivent être inscrits sur un registre tenu par l'INPI pour être opposable aux tiers.

En ce qui concerne la cession de créance, il faut informer le débiteur, à défaut, cette cession est inopposable aux tiers.

En l'espèce, s'il y a deux cessionnaires successifs d'une même créance, c'est le premier à avoir informé le débiteur qui sera préféré.