

**LES
CARRÉS**



**2023-2024
16^e édition**

L'essentiel du **DROIT DES BIENS**

Sophie Druffin-Bricca

G*ualino* un savoir-faire de
Lextenso

2023-2024
16^e édition

L'essentiel

du

DROIT DES BIENS

Sophie Druffin-Bricca

 *Gualino* un savoir-faire de
 Lextenso

LES CARRÉS



Cette collection de livres présente de manière synthétique, rigoureuse et pratique l'ensemble des connaissances que l'étudiant doit posséder sur le sujet traité. Elle couvre :

- le Droit et la Science Politique,
- les Sciences économiques,
- les Sciences de gestion,
- les concours de la Fonction publique.

Sophie Druffin-Bricca, est Maître de conférences HDR à l'Université Côte d'Azur, faculté de Droit et Science politique de Nice Sophia Antipolis et membre du CERDP (EPR 1201).

Du même auteur, chez le même éditeur :

Collection « Les Carrés Rouge »

- L'essentiel de l'Introduction générale, 19^e éd. 2023.
- L'essentiel du Droit des biens, 16^e éd. 2023.

Collection « Mémentos LMD »

- Introduction générale au droit, 17^e éd. 2023 (en coll. avec L. C. Henry).
- Droit des biens, 13^e éd. 2023 (en coll. avec L. C. Henry).

Collection « Annales corrigées et commentées »

- Introduction générale au droit - Droit des Personnes et de la Famille, 7^e éd. 2023 (en coll. avec M.-C. Lasserre et M. Zaffagnini).



© 2023, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
EAN 9782297221894
ISSN : 1288-8206
Collection Les Carrés Rouge

PRÉSENTATION

Cet ouvrage est une présentation synthétique, rigoureuse et claire du Droit des biens, pilier du droit civil. Il est destiné à un large public : étudiants en droit, en sciences économiques ou AES et plus globalement à tous ceux qui s'intéressent à cette matière.

Après avoir défini la *notion de biens*, il s'organise en 12 chapitres qui permettent de décrire et d'expliquer les notions et mécanismes fondamentaux du droit des biens autour du concept central de propriété : en partant de l'*analyse du droit de propriété*, de ses différents modes d'acquisition et jusqu'à ses diverses modalités d'exercice. En effet, si la propriété est conçue comme individuelle, elle peut être exercée par plusieurs personnes soit collectivement (copropriété des immeubles bâtis, indivision, mitoyenneté), soit distributivement quand elle est démembrée (servitude, usufruit...).

Conseils de lecture

- AYNES (L.), JULIENNE (M.), MALAURIE (Ph.), *Les biens*, 10^e éd., 2023, LGDJ-Lextenso, coll. Droit civil.
- CAYOL (A.), *Le droit des biens en tableaux*, 2019, Ellipses.
- DRUFFIN-BRICCA (S.) et HENRY (L.-C.), *Droit des biens*, 13^e éd., 2023-2024, Gualino-Lextenso, coll. Mémentos.
- GRIMALDI (C.), *Droit des biens*, 3^e éd., 2021, LGDJ-Lextenso, coll. Manuels.
- LATINA (M.), *Les Biens*, 10^e éd., 2022, Dalloz, coll. Mémentos.
- LEVENEUR (L.) ET MAZEAUD-LEVENEUR (S.), *Droit des biens – Le droit de propriété et ses démembrements*, 2021, LexisNexis, coll. Manuels.
- MÉMETEAU (G.), *Droit des biens*, 13^e éd., 2021, Bruyant, coll. Paradigme.
- REBOUL-MAUPIN (N.), *Droit des biens*, 9^e éd., 2022, Dalloz, coll. Hypercours.
- SCHILLER (S.), *Droit des biens*, 10^e éd., 2021, Dalloz, coll. Cours.
- SEUBE (J.-B.), *Les biens*, 8^e éd., 2020, Litec, coll. Objectif droit.

PLAN DE COURS

Présentation	3
Introduction – Présentation du Droit des biens	15
<i>1 – La notion de biens</i>	<i>15</i>
■ <i>Définition</i>	15
■ <i>Distinction des biens et des choses</i>	16
a) Toutes les choses ne sont pas des biens	16
b) Tous les biens ne sont pas des choses corporelles	18
<i>2 – Le patrimoine, contenant des biens</i>	<i>21</i>
■ <i>La théorie classique du patrimoine</i>	21
a) Le patrimoine est une universalité de droit	22
b) Le patrimoine est lié à la personne	22
■ <i>Les principaux assouplissements apportés à la théorie classique</i>	23
a) L'acceptation d'une succession à concurrence de l'actif net	23
b) L'entreprise unipersonnelle	23
c) L'insaisissabilité de la résidence principale et des biens immobiliers non professionnels de l'entrepreneur individuel	24
d) La fiducie	24
e) L'entrepreneur individuel	25
f) L'agent des sûretés	26

3 – La classification des biens	26
■ <i>La classification principale : la distinction des meubles et des immeubles</i>	26
a) Les immeubles	27
b) Les meubles	29
c) Les intérêts de la distinction	32
■ <i>Les classifications complémentaires</i>	33
a) Choses consommables et choses non consommables	33
b) Choses fongibles et choses non fongibles	34
c) Choses frugifères et choses non frugifères	35

PARTIE 1

Le droit de propriété

Chapitre 1 – L'évolution du droit de propriété	39
1 – Les origines	39
■ <i>La propriété romaine</i>	39
■ <i>La propriété féodale</i>	39
2 – La Révolution et le Code civil	40
■ <i>La propriété révolutionnaire</i>	40
■ <i>La propriété dans le Code civil</i>	40
3 – Le droit de propriété depuis 1804	41
■ <i>Les transformations de la propriété</i>	41
■ <i>La valeur fondamentale du droit de propriété</i>	42
Chapitre 2 – La structure du droit de propriété	45
1 – Les attributs du droit de propriété	45
■ <i>Le droit d'usage : l'usus</i>	45
■ <i>Le droit de jouissance : le fructus</i>	45
■ <i>Le droit de disposition : l'abusus</i>	46

2 – Les caractères du droit de propriété	47
■ <i>Le caractère absolu</i>	48
a) <i>L’abus du droit de propriété</i>	48
b) <i>Le trouble anormal de voisinage</i>	49
■ <i>Le caractère exclusif</i>	52
■ <i>Le caractère perpétuel</i>	53
Chapitre 3 – L’étendue du droit de propriété	55
1 – La délimitation du droit de propriété immobilière	55
■ <i>La délimitation en surface</i>	55
■ <i>La délimitation en hauteur</i>	56
■ <i>La délimitation en profondeur</i>	56
■ <i>La propriété des eaux</i>	57
2 – L’extension du droit de propriété : le droit d’accession	58
■ <i>L’accession à un immeuble</i>	58
a) <i>La construction avec les matériaux d’autrui</i>	59
b) <i>La construction sur le terrain d’autrui</i>	59
■ <i>L’accession de meuble à meuble</i>	62

PARTIE 2

L’acquisition et la défense de la propriété

Chapitre 4 – L’acquisition de la propriété par convention	67
1 – Le principe du transfert solo consensus	68
■ <i>Le principe du consensualisme</i>	68
■ <i>Le principe de l’instantanéité du transfert</i>	68

2 – Les exceptions au principe	69
■ <i>Les atténuations au principe du consensualisme : la publicité foncière des transferts de propriété immobilière</i>	69
■ <i>Les exceptions au principe de l'instantanéité du transfert</i>	70
Chapitre 5 – L'acquisition de la propriété par occupation	71
<hr/>	
1 – L'occupation des choses sans maître	71
■ <i>Les produits de la chasse et de la pêche (res nullius)</i>	72
■ <i>Les choses abandonnées (res derelictae)</i>	72
2 – L'occupation des choses sans possesseur	72
■ <i>Les trésors</i>	73
a) La définition	73
b) Les conditions d'attribution de la propriété du trésor	73
■ <i>Les épaves</i>	74
a) Les épaves maritimes	74
b) Les épaves fluviales	74
c) Les épaves terrestres	74
Chapitre 6 – L'acquisition de la propriété par possession	75
<hr/>	
1 – Les conditions de la possession	77
■ <i>La notion de la possession</i>	77
a) Les éléments constitutifs de la possession	78
b) Possession, propriété apparente et détention précaire	79
■ <i>Les caractères de la possession utile</i>	82
a) Le caractère continu	83
b) Le caractère paisible	83
c) Le caractère public	83
d) Le caractère non équivoque	84

2 – L’acquisition des meubles par la possession	84
■ <i>L’acquisition instantanée des meubles par le possesseur de bonne foi</i>	85
a) Les conditions d’application de la règle	85
b) L’exception : la revendication des meubles perdus ou volés	87
■ <i>L’acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi</i>	88
3 – L’acquisition des immeubles par la possession prolongée	89
■ <i>Les différentes durées de prescription</i>	89
a) La prescription trentenaire	89
b) La prescription décennale	89
■ <i>Les règles de calcul des délais</i>	90
a) La computation du délai	90
b) L’interruption de la prescription	90
c) La suspension de la prescription	91
d) La jonction des possessions	91
■ <i>Les effets de la prescription</i>	92
Chapitre 7 – La défense de la propriété	95
1 – L’action en revendication	95
■ <i>La mise en œuvre de l’action</i>	95
■ <i>Les effets de l’action</i>	96
2 – La preuve du droit de propriété	96
■ <i>La charge de la preuve</i>	97
■ <i>Les procédés de preuve</i>	98
■ <i>Les conflits de preuve</i>	99
a) Les conflits entre deux titres contradictoires	99
b) Les conflits entre titre et possession	99
c) Les conflits entre possessions	100
d) Les conflits entre indices	100

PARTIE 3

La propriété collective

Chapitre 8 – L’indivision	103
1 – La notion d’indivision	103
■ <i>Le caractère provisoire de l’indivision</i>	104
■ <i>La composition de l’indivision</i>	104
a) L’actif	105
b) Le passif	105
2 – Les régimes de l’indivision	106
■ <i>L’indivision légale</i>	107
a) La gestion de l’indivision	107
b) Les droits des indivisaires	109
■ <i>L’indivision conventionnelle</i>	110
a) La convention d’indivision	110
b) La gestion de l’indivision conventionnelle	111
c) La situation des indivisaires	111
Chapitre 9 – La mitoyenneté	113
1 – L’établissement de la mitoyenneté	113
■ <i>Les modes d’établissement de la mitoyenneté</i>	113
■ <i>La preuve de la mitoyenneté</i>	114
2 – Le régime de la mitoyenneté	115
■ <i>Les droits des propriétaires mitoyens</i>	115
■ <i>Les obligations des propriétaires mitoyens</i>	115
3 – La perte de la mitoyenneté	116

Chapitre 10 – La copropriété des immeubles bâtis	117
1 – Le champ d'application du statut de la copropriété	118
■ <i>Les immeubles soumis au statut</i>	119
■ <i>La répartition de la propriété entre plusieurs personnes</i>	120
a) Le lot de copropriété	120
b) La distinction des parties communes et privatives	122
2 – L'organisation de la copropriété	123
■ <i>Le règlement de copropriété</i>	123
■ <i>Les organes de la copropriété</i>	124
a) L'assemblée des copropriétaires	124
b) Le syndic	126
c) Le conseil syndical	127
3 – Les droits et obligations des copropriétaires	128
■ <i>Les droits du copropriétaire</i>	128
■ <i>Les obligations du copropriétaire</i>	128
a) La répartition des charges	128
b) Les garanties du paiement des charges	129

PARTIE 4

Les démembrements de la propriété

Chapitre 11 – Les servitudes	133
1 – Les règles générales concernant les servitudes	133
■ <i>La notion de servitude</i>	133
■ <i>Les caractères de la servitude</i>	134
a) Le caractère réel	134
b) Le caractère accessoire	134
c) Le caractère perpétuel	135
d) Le caractère indivisible	135

■ <i>Les classifications des servitudes</i>	135
a) Les classifications en fonction de la nature	135
b) Les classifications en fonction du mode d'établissement	136
2 – L'exercice des servitudes	139
■ <i>La situation du propriétaire du fonds dominant</i>	139
■ <i>La situation du propriétaire du fonds servant</i>	140
3 – L'extinction des servitudes	141
Chapitre 12 – L'usufruit et autres démembrements	143
<hr/>	
1 – L'usufruit	143
■ <i>La notion d'usufruit</i>	143
a) Les sources de l'usufruit	144
b) L'objet de l'usufruit	145
■ <i>Le fonctionnement de l'usufruit</i>	145
a) La situation de l'usufruitier	145
b) La situation du nu-propriétaire	147
■ <i>L'extinction de l'usufruit</i>	148
a) Les causes d'extinction	148
b) Les suites de l'extinction	148
2 – Le droit d'usage et le droit d'habitation	149
3 – Les démembrements non prévus par le Code civil	150
■ <i>Le bail emphytéotique</i>	150
■ <i>Le bail à construction</i>	150
■ <i>Le bail à réhabilitation</i>	150
■ <i>Le bail réel immobilier</i>	151
■ <i>Le bail réel solidaire</i>	151
■ <i>Le droit de superficie</i>	152

Liste des principales abréviations

C. civ.	Code civil
C. pén.	Code pénal
CA	Cour d'appel
Cass. ass. plén.	Assemblée plénière de la Cour de cassation
Cass. civ.	Chambre civile de la Cour de cassation
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CEDH	Cour européenne des droits de l'Homme
CPI	Code de la propriété intellectuelle
D.	Dalloz (recueil)
JCP	Juris-Classeur périodique – Semaine juridique
TJ	Tribunal judiciaire

Présentation du Droit des biens

Le droit des biens est un des piliers du droit civil. S'il trouve ses racines dans le droit romain, il a suivi les évolutions de la société et connu de grandes mutations. Un projet de réforme du droit des biens a été rédigé par une commission composée d'éminents spécialistes de la matière témoignant de la volonté de simplifier et de moderniser cette branche fondamentale du droit (texte accessible sur www.henricapitant.org). Pourtant, aucune réforme d'ensemble du droit des biens n'a encore abouti et la réforme des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, adoptée par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, n'affecte que de façon très marginale la matière. L'étude du droit des biens commence par une présentation de la notion même de biens ainsi que de la notion de patrimoine qui réunit l'ensemble des biens d'une personne, avant d'en examiner les différentes classifications.

1 La notion de biens

■ Définition

Selon le dictionnaire « le bien est une chose tangible, susceptible d'appropriation ». Juridiquement, il peut avoir trois sens :

- dans une première approche, les biens sont des *choses*. Il peut s'agir de *choses corporelles* (une voiture, un vêtement, une maison...) ou de *choses incorporelles* (par exemple, un fonds de commerce, une invention ou des parts sociales) ;

- dans un second temps et dans son sens le plus large, sont des biens tous les **droits évaluables en argent**, c'est-à-dire les **droits patrimoniaux**. Cette conception englobe aussi bien les droits réels (droits portant sur les choses) que les droits personnels ou droits de créance (droits se caractérisant par un lien entre deux personnes) et les droits intellectuels (consacrant les droits sur des créations de l'esprit). Ces droits deviennent des biens pour avoir une valeur et figurer à l'actif du patrimoine ;
- enfin, les biens sont les droits qui portent sur les choses, les droits permettant de se procurer le bénéfice des choses (droit de propriété, droit d'usage...), c'est-à-dire au sens précis du terme, les **droits réels**.

Traditionnellement, à l'étude des droits de créance correspond l'étude du droit des obligations, à l'étude des droits réels celle du droit des biens.

■ **Distinction des biens et des choses**

Malgré leur habituelle confusion, toutes les choses ne sont pas des biens et tous les biens ne sont pas des choses.

a) Toutes les choses ne sont pas des biens

Pour qu'une chose puisse, au sens du droit, être un bien il faut qu'elle soit susceptible d'appropriation. Cette appropriation transforme la chose en bien. La chose n'est admise au rang de bien, au sens juridique, que parce qu'elle est devenue objet d'un droit. Ne sont alors considérées comme biens que les choses ayant une certaine rareté qui justifie leur appropriation. Le droit des biens consiste justement à permettre juridiquement la répartition des biens rares. Or, si la plupart des choses sont l'objet d'un droit de propriété, il en existe un certain nombre non appropriable en principe et qui ne sont donc pas des biens. On les classe en deux catégories :

- **les choses communes** : ce sont les choses dont l'usage doit demeurer commun à tous comme l'air, l'eau, la lumière ou la chaleur du soleil. Elles n'appartiennent à personne et l'usage se fait par tous (C. civ., art. 714, al. 1). Certaines appropriations sont toutefois possibles : l'air est susceptible d'appropriation sous certaines formes, liquide par exemple, le sel de mer est exploité, l'eau aussi... et cette appropriation ne doit pas gêner l'usage de tous sur ces choses. Cette limitation apportée au droit de chacun dans l'intérêt de tous est la caractéristique des choses communes. Ces choses communes ont également la particularité de pouvoir être utilisées en l'absence de toute appropriation véritable ;
- **les éléments du vivant**, c'est-à-dire la nature et le corps humain :
 - *la nature* : traditionnellement, la nature était soustraite à toute appropriation puis progressivement les progrès scientifiques ont conduit à admettre la possibilité d'une appropriation du

vivant. Des monopoles d'exploitation, sous la forme de brevet ou de certificat d'obtention végétale, ont ainsi été accordés pour des plantes ou des animaux génétiquement modifiés, permettant à l'Homme de s'approprier petit à petit des éléments de la nature. Cette évolution est rendue possible notamment par le fait que l'*animal* est considéré par le droit comme une chose et non comme une personne. Même si certains auteurs tentent de lui faire reconnaître une certaine forme de personnalité, la loi le refuse, tout en admettant qu'il s'agisse d'une chose particulière. Parce qu'il est vivant et sensible, il bénéficie d'une protection spéciale. Le Code pénal sanctionne notamment les actes de cruauté envers eux. La loi n° 2015-177 du 16 février 2015, relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures, reconnaît dans un nouvel article 515-14 inséré dans le Code civil que « **Les animaux sont des êtres vivants doués de sensibilité** », reprenant la formule utilisée par le Code rural et le Code pénal. Mais ce même article précise très clairement que « sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des biens ». Bien que présentée comme une véritable avancée par les défenseurs des animaux, la loi n'introduit aucune différence de traitement qui pourrait aboutir à l'admission d'une nouvelle catégorie intermédiaire entre les biens et les personnes. Elle procède seulement à des modifications rédactionnelles des articles traitant des animaux pour les distinguer des autres choses. Par exemple, à l'article 522 du Code civil, les animaux ne sont plus des immeubles ou des meubles mais « sont soumis au régime des immeubles ou des meubles selon leur affectation ».

- *le corps humain* : la question se pose aujourd'hui de savoir si ce phénomène d'appropriation peut s'étendre au corps humain. Le principe de l'indisponibilité du corps humain et de sa non-patrimonialité a toujours été affirmé parce que le corps n'est pas une chose mais la personne elle-même. Le corps humain, et tout ce qui le compose, ne peut être qualifié de bien. Il est par principe hors du commerce. Les lois bioéthiques ont conduit à l'insertion d'un chapitre dans le Code civil consacré au « respect du corps humain » et notamment interdisent toute convention à titre gratuit ou onéreux portant sur « le corps humain, ses éléments et ses produits » (C. civ., art. 16-1). Cette protection se prolonge avec l'interdiction de brevetabilité du corps humain et de ses éléments. Le Code de la propriété intellectuelle prévoit en effet que le corps humain, ses éléments et ses produits, ainsi que la connaissance de la structure totale ou partielle d'un gène humain, ne peuvent, en tant que tels, faire l'objet de brevets (CPI, art. L. 611-18). Ce principe est également affirmé par la directive communautaire du 6 juillet 1998 relative à la protection juridique des inventions biotechnologiques. En revanche, puisque la personnalité disparaît avec le décès de la personne, le cadavre est considéré comme une chose, même s'il s'agit d'une chose particulière, quasiment sacrée. Depuis la loi n° 2008-1350 du 19 décembre 2008, le respect dû au corps humain ne cesse pas avec la

mort (C. civ., art. 16-1-1). Les restes des personnes décédées doivent être traités avec respect, dignité et décence. Le cadavre est également protégé pénalement contre toute atteinte à son intégrité. L'article 225-17, alinéa 2 du Code pénal prévoit une peine d'un an d'emprisonnement et 15 000 euros d'amende pour toute atteinte à l'intégrité du cadavre, par quelque moyen que ce soit.

b) Tous les biens ne sont pas des choses corporelles

1) Les choses incorporelles

Alors qu'à l'origine le bien est quelque chose de matériel, cette conception a évolué. La notion de biens a éclaté avec la naissance d'autres valeurs, comme les valeurs mobilières. Ainsi, par exemple, ce qui importe dans une action ce sont les rapports interindividuels qui existent (obligation par exemple), le support matériel n'ayant plus grande importance. On dit que le droit s'incorpore au titre (les valeurs mobilières sont des biens mobiliers). Le constat est le même quand on parle de droits de propriété intellectuelle sur une création de l'esprit ou de propriété en matière de fonds de commerce, où l'essentiel est la clientèle, qui ne peut être considérée comme une chose. On assiste à une dématérialisation des choses : les biens sont perçus et juridiquement définis par les relations qu'ils provoquent. Leur importance économique justifie qu'ils soient pris en considération par le droit des biens, indépendamment de leur absence de support corporel. Le bien est devenu « une valeur d'échange objet d'un rapport juridique ». La dématérialisation des choses entraîne une multiplication de la catégorie des biens : sont des biens un numéro de carte bleue, les quotas d'émission de gaz à effet de serre, les biens naturels (appréhendés par le droit de l'environnement), un projet, un sol pollué... Il faut noter que c'est surtout la Cour européenne des droits de l'Homme (CEDH) qui qualifie de bien tout intérêt économique ayant une valeur patrimoniale, tels les intérêts économiques liés à l'exploitation d'une entreprise, les noms de domaine, le droit d'exercer une profession ou la clientèle d'un cinéma.

2) Les droits

La notion de bien a un sens juridique qui dépasse le critère de la matérialité des choses. Les biens sont tous les droits ayant une valeur patrimoniale.

Les droits sont en effet des biens incorporels. Mais l'étude des droits personnels (ou droits de créance compris comme des rapports de droit entre deux personnes) relève du droit des obligations, celle des droits intellectuels principalement du droit de la propriété intellectuelle alors que celle des droits réels correspond à l'étude du droit des biens.

Les **droits réels** sont des droits ou pouvoirs exercés directement par une personne sur une chose (« **res** » signifie chose en latin). Le droit réel est défini comme le bénéfice juridique qu'une