

**LES
CARRÉS**



**2021-2022
14^e édition**

L'essentiel

du

DROIT DES BIENS

Sophie Druffin-Bricca

G*ualino* un savoir-faire de
Lextenso

2021-2022
14^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 (EA n° 1201).

Du même auteur, chez le même éditeur :

Collection « Carrés Rouge »

- L'essentiel de l'Introduction générale, 17^e éd. 2021.
- L'essentiel du Droit des biens, 14^e éd. 2021.

Collection « Mémentos LMD »

- Introduction générale au droit, 14^e éd. 2020 (en coll. avec L.-C. Henry).
- Droit des biens, 11^e éd. 2021 (en coll. avec L.-C. Henry).

Collection « Annales corrigées et commentées »

- Introduction générale au Droit, 4^e éd. 2020.



© 2021, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
ISBN 978-2-297-13410-1

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr

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*, 9^e éd., 2021, LGDJ-Lextenso, coll. Droit civil.
- CAYOL (A.), *Le droit des biens en tableaux*, 2019, Ellipses.
- COURBE (P.) et LATINA (M.), *Les Biens*, 9^e éd., 2019, Dalloz, coll. Mémentos.
- DRUFFIN-BRICCA (S.) et HENRY (L.-C.), *Droit des biens*, 11^e éd., 2021-2022, Gualino-Lextenso, coll. Mémentos.
- GRIMALDI (C.), *Droit des biens*, 2^e éd., 2019, LGDJ-Lextenso, coll. Manuels.
- MÉMETEAU (G.), *Droit des biens*, 12^e éd., 2019, Larcier, coll. Paradigme.
- REBOUL-MAUPIN (N.), *Droit des biens*, 8^e éd., 2020, Dalloz, coll. Hypercours.
- SCHILLER (S.), *Droit des biens*, 9^e éd., 2019, Dalloz, coll. Cours.
- SEUBE (J.-B.), *Les biens*, 8^e éd., 2020, Litec, coll. Objectif droit.
- SIMLER (P.) et TERRE (F.), *Les Biens*, 10^e éd., 2018, Dalloz, coll. Précis.
- STRICKLER (Y.), *Droit des biens*, 2017, LGDJ-Lextenso, coll. Cours.

PLAN DE COURS

Présentation	3
Introduction – Présentation du Droit des biens	15
1 – La notion de biens	15
■ <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
2 – Le patrimoine, contenant des biens	21
■ <i>La théorie classique du patrimoine</i>	21
a) Le patrimoine est une universalité de droit	21
b) Le patrimoine est lié à la personne	22
■ <i>Les principaux assouplissements apportés à la théorie classique</i>	23
3 – La classification des biens	25
■ <i>La classification principale : la distinction des meubles et des immeubles</i>	26
a) Les immeubles	26
b) Les meubles	29
c) Les intérêts de la distinction	31

■ <i>Les classifications complémentaires</i>	33
a) Choses consommables et choses non consommables	33
b) Choses fongibles et choses non fongibles	33
c) Choses frugifères et choses non frugifères	34

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) L'abus du droit de propriété	48
b) Le trouble anormal de voisinage	49
■ <i>Le caractère exclusif</i>	52

- *Le caractère perpétuel* 52

Chapitre 3 – L'étendue du droit de propriété 55

1 – La délimitation du droit de propriété immobilière 55

- *La délimitation en surface* 55
- *La délimitation en hauteur* 56
- *La délimitation en profondeur* 56
- *La propriété des eaux* 57

2 – L'extension du droit de propriété : le droit d'accession 58

- *L'accession à un immeuble* 58
 - a) *La construction avec les matériaux d'autrui* 59
 - b) *La construction sur le terrain d'autrui* 59
- *L'accession de meuble à meuble* 62

PARTIE 2

L'acquisition et la défense de la propriété

Chapitre 4 – L'acquisition de la propriété par convention 65

1 – Le principe du transfert solo consensu 66

- *Le principe du consensualisme* 66
- *Le principe de l'instantanéité du transfert* 66

2 – Les exceptions au principe 67

- *Les atténuations au principe du consensualisme : la publicité foncière des transferts de propriété immobilière* 67
- *Les exceptions au principe de l'instantanéité du transfert* 68

Chapitre 5 – L’acquisition de la propriété par occupation	69
1 – L’occupation des choses sans maître	69
■ <i>Les choses communes en petite quantité</i>	70
■ <i>Les produits de la chasse et de la pêche (res nullius)</i>	70
■ <i>Les choses abandonnées (res derelictae)</i>	70
2 – L’occupation des choses sans possesseur	70
■ <i>Les trésors</i>	71
a) La définition	71
b) Les conditions d’attribution de la propriété du trésor	71
■ <i>Les épaves</i>	72
a) Les épaves maritimes	72
b) Les épaves fluviales	72
c) Les épaves terrestres	72
Chapitre 6 – L’acquisition de la propriété par possession	73
1 – Les conditions de la possession	75
■ <i>La notion de la possession</i>	75
a) Les éléments constitutifs de la possession	76
b) Possession, propriété apparente et détention précaire	77
■ <i>Les caractères de la possession utile</i>	80
a) Le caractère continu	81
b) Le caractère paisible	81
c) Le caractère public	81
d) Le caractère non équivoque	82
2 – L’acquisition des meubles par la possession	82
■ <i>L’acquisition instantanée des meubles par le possesseur de bonne foi</i>	83
a) Les conditions d’application de la règle	83
b) L’exception : la revendication des meubles perdus ou volés	85
■ <i>L’acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi</i>	86

3 – L’acquisition des immeubles par la possession prolongée	87
■ <i>Les différentes durées de prescription</i>	87
a) La prescription trentenaire	87
b) La prescription décennale	87
■ <i>Les règles de calcul des délais</i>	88
a) La computation du délai	88
b) L’interruption de la prescription	88
c) La suspension de la prescription	89
d) La jonction des possessions	89
■ <i>Les effets de la prescription</i>	90

Chapitre 7 – La défense de la propriété **93**

1 – L’action en revendication	93
■ <i>La mise en œuvre de l’action</i>	93
■ <i>Les effets de l’action</i>	94
2 – La preuve du droit de propriété	94
■ <i>La charge de la preuve</i>	95
■ <i>Les procédés de preuve</i>	96
■ <i>Les conflits de preuve</i>	97
a) Les conflits entre deux titres contradictoires	97
b) Les conflits entre titre et possession	97
c) Les conflits entre possessions	98
d) Les conflits entre indices	98

PARTIE 3

La propriété collective

Chapitre 8 – L’indivision	101
1 – La notion d’indivision	101
■ <i>Les caractères de l’indivision</i>	102
a) Le caractère provisoire de l’indivision	102
b) Le caractère inorganisé de l’indivision	103
■ <i>La composition de l’indivision</i>	103
a) L’actif	103
b) Le passif	104
2 – Les régimes de l’indivision	105
■ <i>L’indivision légale</i>	105
a) La gestion de l’indivision	105
b) Les droits des indivisaires	107
■ <i>L’indivision conventionnelle</i>	108
a) La convention d’indivision	108
b) La gestion de l’indivision conventionnelle	109
c) La situation des indivisaires	109
Chapitre 9 – La mitoyenneté	111
1 – L’établissement de la mitoyenneté	111
■ <i>Les modes d’établissement de la mitoyenneté</i>	111
■ <i>La preuve de la mitoyenneté</i>	112
2 – Le régime de la mitoyenneté	113
■ <i>Les droits des propriétaires mitoyens</i>	113
■ <i>Les obligations des propriétaires mitoyens</i>	113
3 – La perte de la mitoyenneté	114

Chapitre 10 – La copropriété des immeubles bâtis	115
1 – Le champ d’application du statut de la copropriété	116
■ <i>Les immeubles soumis au statut</i>	116
■ <i>La répartition de la propriété entre plusieurs personnes</i>	118
a) Le lot de copropriété	118
b) La distinction des parties communes et privatives	119
2 – L’organisation de la copropriété	120
■ <i>Le règlement de copropriété</i>	120
■ <i>Les organes de la copropriété</i>	121
a) L’assemblée des copropriétaires	122
b) Le syndic	124
c) Le conseil syndical	124
3 – Les droits et obligations des copropriétaires	125
■ <i>Les droits du copropriétaire</i>	125
■ <i>Les obligations du copropriétaire</i>	125
a) La répartition des charges	126
b) Les garanties du paiement des charges	126

PARTIE 4

Les démembrements de la propriété

Chapitre 11 – Les servitudes	131
1 – Les règles générales concernant les servitudes	131
■ <i>La notion de servitude</i>	131
■ <i>Les caractères de la servitude</i>	132
a) Le caractère réel	132
b) Le caractère accessoire	132
c) Le caractère perpétuel	133

d) Le caractère indivisible	133
■ <i>Les classifications des servitudes</i>	133
a) Les classifications en fonction de la nature	133
b) Les classifications en fonction du mode d'établissement	134
2 – L'exercice des servitudes	137
■ <i>La situation du propriétaire du fonds dominant</i>	137
■ <i>La situation du propriétaire du fonds servant</i>	137
3 – L'extinction des servitudes	138
Chapitre 12 – L'usufruit et autres démembrements	141
<hr/>	
1 – L'usufruit	141
■ <i>La notion d'usufruit</i>	141
a) Les sources de l'usufruit	142
b) L'objet de l'usufruit	142
■ <i>Le fonctionnement de l'usufruit</i>	143
a) La situation de l'usufruitier	143
b) La situation du nu-propriétaire	145
■ <i>L'extinction de l'usufruit</i>	145
a) Les causes d'extinction	145
b) Les suites de l'extinction	146
2 – Le droit d'usage et le droit d'habitation	146
3 – Les démembrements non prévus par le Code civil	147
■ <i>Le bail emphytéotique</i>	147
■ <i>Le bail à construction</i>	148
■ <i>Le bail à réhabilitation</i>	148
■ <i>Le bail réel immobilier</i>	148
■ <i>Le bail réel solidaire</i>	149
■ <i>Le droit de superficie</i>	149

Liste des principales abréviations

Bull. civ.	Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambres civiles)
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
COJ	Code de l'organisation judiciaire
CPC	Code de procédure civile
CPI	Code de la propriété intellectuelle
D.	Dalloz (recueil)
JCP	Juris-Classeur périodique – Semaine juridique
RDI	Revue de droit immobilier
TGI	Tribunal de grande instance
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 évaluable 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-appropriables 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 nouveau 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 qui, en principe, ne pourront alors constituer des biens. 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.