
Licence en droit

Troisième année

Semestre 2

Droit civil des biens

Leçon 1

M. Alexandre Delmotte

Maître de conférences

TABLE DES MATIERES

Leçon 1 – La classification des biens.....	1
Section 1 – Les classifications principales.....	1
§ 1 : La distinction entre les biens meubles et les biens immeubles.....	1
A. Les biens immeubles.....	2
1) Les immeubles par nature	2
2) Les immeubles par destination.....	4
3) Les immeubles par l’objet auquel ils se rapportent	7
B. Les biens meubles	8
1) Les meubles par nature	8
2) Les meubles par anticipation.....	8
3) Les meubles par détermination de la loi	9
§ 2 : La distinction entre les biens corporels et les biens incorporels	10
A. Les biens corporels ;.....	10
B. Les biens incorporels.....	10
Section 2 – Les classifications secondaires	11
1§ : La distinction des choses dans le commerce et des choses hors du commerce	11
§2 : La distinction des choses fongibles et des choses non — fongibles	12
§ 3 : La distinction des biens consommables et des biens non consommables	13
§ 4 : La distinction des choses appropriables et non appropriables.....	14
A. Les choses communes.....	14
B. Les choses sans maître	15
C. Les choses abandonnées.....	15

Leçon 1 – La classification des biens

1. Si savoir ce qu'est un bien est évidemment essentiel, comme cela a été dit au titre de l'introduction du cours, il est également important, devant leur grande diversité, de parvenir à les classer, afin de parvenir à en dégager les particularités et d'en fixer le régime juridique. En effet, la grande variété des biens implique que tous ne suivront pas nécessairement la même réglementation. Il faut donc essayer de les organiser afin de dégager, comme souvent en matière juridique, des catégories. Disons-le d'emblée, si l'on parle de façon traditionnelle de la classification des biens, il conviendrait plutôt d'évoquer les classifications des biens.

2. Dans ce travail de classification, il est possible de se reposer sur le Code civil qui laisse apparaître dans le titre premier du livre II une distinction qui apparaît comme majeure. En effet l'article [516](#) du Code civil dispose que « *tous les biens sont meubles ou immeubles* ». Au-delà de cette distinction qui fait office au sein du droit des biens de véritable *summa divisio*, On peut ajouter qu'une autre distinction s'est affirmée, avec le temps et sous l'effet de l'évolution de notre société, comme extrêmement vigoureuse. Bien qu'elle ne soit pas directement formulée, il apparaît donc que la distinction entre les biens corporels et les biens incorporels est devenue une distinction majeure. Il conviendra donc de s'y intéresser.

3. Le droit des biens étant une matière particulièrement dynamique, le Code civil laisse apparaître, çà et là, d'autres distinctions que l'on peut qualifier de complémentaires aux classifications principales déjà évoquées. Ces classifications plus accessoires sont généralement liées à l'utilisation des biens ou à leur nature. Bien qu'accessoires, elles offrent un certain nombre d'enseignements dont il ne faut pas négliger la portée. Si certaines d'entre elles apparaissent dans le Code civil, d'autres ont été développées au fil du temps par la doctrine pour exposer et mettre en avant certaines caractéristiques des biens.

4. **Plan :** Il va donc s'agir, dans cette leçon, de s'intéresser à ces différentes classifications en commençant bien évidemment par évoquer les classifications principales (**section 1**) avant de nous intéresser aux classifications accessoires (**section 2**).

Section 1 – Les classifications principales

5. Les classifications principales sont à n'en pas douter celles qui délivrent les indications les plus importantes concernant le régime des biens. Si la classification entre les biens meubles et les biens immeubles est celle qui apparaît dans le Code civil comme étant la distinction principale (**§1**), celle qui distingue les biens corporels des biens incorporels est probablement la plus moderne et actuelle (**§2**).

§ 1 : La distinction entre les biens meubles et les biens immeubles

6. La distinction entre les meubles et les immeubles apparaît directement dans le Code civil. Sa formulation par l'article [516](#) du Code civil témoigne du fait qu'elle représente indiscutablement la distinction principale du Code concernant les biens : « *Tous les biens sont meubles ou immeubles* ». Bien que critiquée par certains auteurs, la distinction est reprise dans le projet de réforme du droit des biens à l'article [526](#).

7. La première indication tient dans le fait qu'il n'existe donc que deux catégories de biens, à l'exclusion de toute autre. Il existe, comme on va le voir, des sous-catégories dans chacune d'elles. Il en ressort que le critère principal de la classification établie par le Code civil est celui de l'aptitude physique au déplacement. Les biens immeubles comme leur nom l'indique sont fixes et donc immobiles, alors que les biens meubles sont susceptibles de déplacement. Avant d'entrer davantage dans le détail, il convient d'indiquer que cette distinction projette ses effets sur les règles de publicité, sur la compétence juridictionnelle ou encore en matière de possession. En effet, la nature du bien immeuble (**A**) ou meuble (**B**) fait varier les régimes juridiques.

A. Les biens immeubles

8. L'article [517](#) du Code civil, qui ouvre le chapitre qui concerne les immeubles, énonce que « *les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent* ». Autrement dit, il existe trois types d'immeubles. Cette distinction est reprise dans l'avant-projet de réforme du droit des biens de l'association Henri Capitant. Le Code enferme donc les immeubles dans un cadre très strictement limité, faisant par la même occasion de la catégorie des meubles, la catégorie résiduelle.

Comme pour affirmer l'importance de ces catégories, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a affirmé dans un arrêt du 26 juin 1991 que « *la nature, immobilière ou mobilière, d'un bien est définie par la loi, et que la convention des parties ne peut avoir d'incidence à cet égard* ». Si la formule a le mérite de la simplicité et de la concision, elle doit cependant être prise avec certaines précautions. En effet, s'il est vrai que la seule volonté des parties à un contrat ne suffit pas à changer la nature d'un bien meuble par nature, en immeuble par nature, on verra que cette volonté n'est pas totalement inopérante. Elle permettra de jouer sur des catégories intermédiaires (immeuble par destination, meuble par anticipation). Accompagnée par des éléments extérieurs objectifs (critères matériels, économiques, ou intellectuels), elle peut modifier la nature juridique du bien.

On le comprend en s'intéressant aux trois catégories établies par le Code civil que sont les immeubles par nature (**1**), les immeubles par destination (**2**) et les immeubles par l'objet auquel ils se rapportent (**3**).

1) Les immeubles par nature

9. Les immeubles par nature constituent la catégorie de référence, naturelle, de la notion juridique d'immeuble. Elle se fonde sur la mise en œuvre du critère de fixité d'un bien. Un bien fixe et immobile est un immeuble. Dit ainsi, on pourrait penser la chose très simple à mettre en œuvre, pourtant quelques explications supplémentaires doivent être apportées, car s'il ne fait aucun doute

que le sol est immeuble, il convient d'expliquer que tout ce qui se fixe ou s'incorpore au sol l'est également.

10. Plan —L'article [518](#) du Code civil qui illustre la catégorie juridique des immeubles par nature le fait apparaître puisqu'il est dit que si le sol, désigné par l'expression « *fonds de terre* » est immeuble, « *les bâtiments* » sont également des immeubles par nature. Quelques précisions sont à apporter tour à tour concernant le sol (**a**) et les bâtiments (**b**).

a) Le sol

11. Le Code civil désigne comme immeuble par nature les fonds de terre, il faut donc comprendre que le sol constitue l'immeuble par nature par excellence. Cela étant, il faut s'entendre sur sa composition. Le sol vise, à la fois, la surface du fonds de terre et son sous-sol — on verra que la propriété du sol emporte propriété du dessus et du dessous — et tout ce qui s'y incorpore. Autrement dit, tout ce qui est dans le sol (produits miniers) est considéré comme immeuble avant d'en avoir été extrait.

12. Le projet de réforme de droit des biens s'il reformule un peu l'article, reprend la distinction à son compte en la complétant quelque peu pour faire apparaître que la propriété du sol, emporte la propriété du volume du dessus et du dessous. Ainsi, l'article [527](#) du projet de réforme de droit des biens prévoit dans son alinéa premier que « *par leur nature, sont immeubles les parties déterminées de l'espace terrestre. Sont ainsi immeubles : les fonds, les volumes, les constructions et végétaux qui s'y trouvent, ainsi que toutes les autres choses qui s'y incorporent* ».

13. On ajoutera que les végétaux qui se développent dans le sol sont eux aussi considérés comme des immeubles par nature, pour autant qu'ils y soient encore attachés. Le Code civil exprime d'ailleurs l'idée non sans une teinte de désuétude en énonçant à l'article [520](#) que « *Les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore recueillis sont pareillement immeubles* ». Comme pour insister sur l'importance du critère de l'attachement et de la fixité, l'article se poursuit en affirmant que « *dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles. Si, une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble* ».

Ainsi, dès lors que les végétaux sont encore fixes, ils suivent la qualification juridique des immeubles par nature. Il en va ainsi d'un arbre en terre ou d'une fleur encore enracinée, ou d'un fruit encore sur un arbre. Une fois déracinés, ces végétaux changent de qualification juridique.

14. Si le sol est évidemment l'immeuble par nature par excellence, les bâtiments et autres constructions qui sont érigés sur le fonds de terre sont également des immeubles par nature.

b) Les bâtiments

15. Entre dans la catégorie des immeubles par nature tout ce qui est incorporé au sol. Sont ainsi concernés toutes les constructions et bâtiments qui sont érigés sur le fonds de terre. L'article [518](#) du

Code civil place d'ailleurs les bâtiments au même niveau que le fonds de terre lui-même. La notion de bâtiment est relativement large et vise tout type de construction dès lors qu'elles sont fixées au sol. Si cela ne pose que peu de difficulté lorsqu'il s'agit de construction imposante, des interrogations ont pu naître en jurisprudence au sujet d'élément provisoire fixé par des dèes de béton au fonds. Il en a ainsi été de serres, initialement amovibles, mais dont la charpente d'acier avait été fixée de façon permanente au sol par du béton (Cass. com. 9 juin 2004).

16. La qualification juridique d'immeuble par nature s'étend également à tous les éléments incorporés aux bâtiments et qui en sont indissociables. L'article [523](#) du Code civil prévoit que « *les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés* ». Si l'article semble se limiter aux tuyaux, il n'en est rien et tous les éléments qui sont indissociables des bâtiments et ne peuvent en être retirés sans détérioration sont considérés comme des accessoires incorporés et obéissent à la qualification d'immeuble par nature. Il en est ainsi des canalisations de gaz, des gaines d'électricité ou de ventilation ou encore de bas-reliefs en marbre.

17. Au-delà des **immeubles** par nature, il convient de s'intéresser à une qualification juridique un peu plus délicate à appréhender : les immeubles par destination.

2) Les immeubles par destination

18. Les immeubles par destination composent, selon l'article [517](#) du Code civil, l'une des trois catégories d'immeuble. Il s'agit sûrement de la catégorie la plus délicate à mettre en œuvre, car, comme on va le voir, elle vise des biens qui ne sont pas naturellement des biens immeubles. Elle concerne en réalité des biens meubles que l'on entend soumettre, en raison de l'existence d'un lien de destination qu'ils entretiennent à l'égard d'un immeuble dont ils sont l'accessoire, au régime juridique des immeubles.

19. Les immeubles par destination apparaissent aux articles [524](#) et [525](#) du Code civil. Pour dire les choses simplement, il s'agit de biens meubles que l'on va fictivement considérer comme constituant des immeubles en raison d'un lien fonctionnel, matériel, voire intellectuelle qui les unit à un immeuble par nature, dont ils constituent toujours l'accessoire. L'avant-projet de réforme de droit des biens reprend évidemment à son compte la catégorie des immeubles par destination, mais il propose néanmoins une reformulation des règles en un article [528](#) unique.

20. Avant de s'intéresser à ces différents liens, il convient de noter qu'une double condition préalable préside à l'existence d'un lien entre l'immeuble par nature et le meuble que l'on va fictivement considérer comme un immeuble :

- **D'une part**, il doit impérativement exister entre le bien immeuble par nature et le bien meuble qui lui est accessoire, une unité de statut juridique. Autrement dit, ces deux biens doivent nécessairement appartenir au même propriétaire. Cela signifie que faute d'identité des propriétaires entre les deux biens, aucun lien de principal à

accessoire ne peut s'établir et que le bien meuble ne peut alors ni être attaché ni affecté à l'immeuble.

- **D'autre part**, il convient de noter que si la volonté du propriétaire unique est nécessaire, elle ne saurait suffire à elle seule. Elle doit pour être efficace se manifester par un élément externe. La loi prévoit deux manifestations extérieures de cette volonté, l'attache à perpétuelle demeure d'une part et l'affectation au service et l'exploitation d'un fonds d'autre part. À cela, la jurisprudence est venue ajouter que la concrétisation de la volonté du propriétaire dans un contrat pouvait également aboutir à matérialiser le lien entre l'immeuble et le meuble.

21. Il convient donc d'étudier les trois possibilités que sont l'affectation au service ou à l'exploitation d'un fonds **(a)**, l'attache à perpétuelle demeure **(b)** et le lien de destination conventionnel **(c)**.

a) L'affectation au service ou à l'exploitation d'un fonds

22. L'affectation d'un bien meuble au service ou à l'exploitation d'un fonds repose, sans aucun doute, sur un critère fonctionnel à très forte coloration économique. Ce lien est aujourd'hui prévu à l'article [524](#) du Code civil. Selon ce critère, le meuble affecté devient l'accessoire nécessaire, si ce n'est indispensable de l'immeuble auquel il est affecté.

23. La liste dressée par le Code civil à l'article [524](#) est le reflet de la société à l'époque de sa rédaction. On y trouve ainsi la marque d'une affectation essentiellement agricole (animaux attachés à la culture, instruments aratoires, etc.). En pratique, la liste n'étant pas limitative, elle s'est largement étendue au fil des transformations de la société et des nécessités économiques que se faisaient jour, industrielle puis commerciale. Ont ainsi pu être admis les liens d'affectation existants entre les machineries et décors pour l'exploitation d'un théâtre. Il en va de même, selon un arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 23 janvier 2003 concernant l'affectation des biens meubles nécessaires à l'exploitation d'un hôtel (tables, chaises, lits, clés, baignoires...).

24. L'avant-projet de réforme du droit des biens prévoit dans son article [528](#) d'établir une présomption simple d'affectation de tous les meubles nécessaires à l'exploitation d'un fonds. Il indique en effet qu'« *est présumé affecté à un immeuble, sauf preuve contraire, tout meuble nécessaire à son exploitation* ». Si l'article de l'avant-projet affiche clairement le critère de la nécessité dans l'affectation, il rompt avec la liste antérieure. Il n'en prévoit d'ailleurs aucune afin de ne pas limiter les possibilités futures. Il ne distingue pas davantage entre la corporalité ou l'incorporalité du meuble affecté à l'immeuble, rendant ainsi légalement envisageable l'affectation d'un bien meuble incorporel à un immeuble reprenant ainsi à son compte de nombreuses jurisprudences ayant considéré que les autorisations d'exploitation ou les quotas étaient attachés aux exploitations agricoles dès lors qu'ils étaient nécessaires à l'exploitation (on note au passage que ces jurisprudences font donc de ces autorisations ou quotas des biens au sens juridique du terme !). Il en va ainsi d'un arrêt rendu par la

3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation le 10 novembre 1999. En revanche, cela a été refusé pour une AOP/AOC par la première chambre civile de la Cour de cassation le 30 septembre 2009 en considérant que cette appellation d'origine n'était pas conférée à une exploitation en particulier et ne pouvait pas être considérée comme l'accessoire des terres agricoles.

25. L'affectation peut donc être agricole, commerciale, industrielle, voire civile, dès lors qu'elle n'est pas déterminée arbitrairement par la seule volonté du propriétaire et qu'elle repose sur les nécessités de l'exploitation du fonds. Au-delà de ce type de lien fondé sur la utilité économique, il faut s'intéresser à l'autre type de lien qu'envisage la loi : l'attache à perpétuelle demeure.

b) L'attache à perpétuelle demeure

26. L'attache à perpétuelle demeure est envisagée à l'article [525](#) du Code civil et repose, outre l'identité de propriétaire, sur un lien de destination d'un genre différent qui peut être tantôt matériel, tantôt intellectuel. Disons-le d'emblée, il n'est question ici d'aucune nécessité, ni même d'aucune utilité du bien meuble pour le bien immeuble. L'idée repose sur le fait que le propriétaire, par un aménagement, a manifesté sa volonté d'attacher le bien meuble à son bien immeuble.

27. Dans un premier temps le lien peut être physique et se manifester au travers d'un critère d'adhérence, c'est-à-dire d'union physique du meuble avec l'immeuble. Ainsi, le lien matériel entre le meuble et l'immeuble est tel que le meuble ne peut plus être séparé de l'immeuble sans détériorer la substance de l'un et/ou de l'autre. Le Code civil évoque d'ailleurs les scellements à l'article [525](#) lorsqu'il affirme que « *Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, lorsqu'ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés* ». Le lien est ici physique.

28. Cela étant, le lien ne nécessite pas nécessairement l'adhérence physique et la simple manifestation intellectuelle du lien permet de manifester l'intention d'attacher le bien meuble à perpétuelle demeure. Il en est ainsi lors que l'immeuble a fait l'objet d'un aménagement particulier pour recevoir le bien meuble, comme c'est, par exemple, le cas d'une niche creusée dans un mur pour recueillir une statuette. La statuette est alors considérée comme un immeuble par destination. Au-delà, la jurisprudence a également admis qu'une destination ornementale, décorative, ou esthétique strictement intellectuelle, dans le sens où le propriétaire n'a procédé à aucun aménagement, mais qui est néanmoins manifeste (ensemble ornemental), est possible. Il en va de même lorsque le bien meuble épouse parfaitement les formes de l'immeuble (meuble étagère sur mesures). Il est manifeste qu'il a été fait pour s'adapter à cet immeuble et à aucun autre.

c) La destination conventionnelle

29. Si l'attache à perpétuelle demeure ou l'affectation au service ou à l'exploitation d'un fonds constituent les deux formes de destination légale, il convient d'envisager une forme d'origine jurisprudentielle : la destination conventionnelle. La Cour d'appel de Paris (après un arrêt de la Cour de cassation de 1998), par un arrêt du 8 janvier 1994, a admis que si la volonté seule des parties ne pouvait suffire à qualifier un bien meuble d'immeuble par destination, cette volonté matérialisée par une convention pouvait le permettre. La convention sert alors de support matérialisant la volonté des parties. Ici, il y a un contrat qui permet de manifester cette volonté, de l'extérioriser. Cette jurisprudence qui se développe dans le contexte d'émergence des « nouveaux biens » témoigne de la forte imbrication du droit des biens et du droit des obligations.

30. **Remarque** : Cette jurisprudence de 1994 n'est pas en contradiction avec celle du 26 juin 1991, évoquée plus haut (n° 8) qui énonce que la convention des parties ne peut permettre de modifier la nature meuble ou immeuble d'un bien. En effet, la jurisprudence de 1991 concerne les catégories **des immeubles et des meubles par nature** et signifie seulement que la volonté ne permet pas de transformer un immeuble par nature, en meuble par nature et inversement. En d'autres termes, un contrat qui affirmerait qu'un bâtiment est un meuble par nature, ou inversement qu'un bien meuble tel un animal est un immeuble par nature, ne produirait aucun effet.

Elle ne vise, en revanche, pas la situation très différente **des immeubles par destination, ou encore celle des meubles par anticipation**, qui sont des catégories intermédiaires, sur lesquelles une volonté extériorisée peut avoir prise. Un contrat peut parfaitement affirmer qu'un véhicule ou un animal est un immeuble **par destination** ou qu'un bâtiment est **un meuble par anticipation**. Il s'agit de catégories intermédiaires.

3) Les immeubles par l'objet auquel ils se rapportent

31. L'article 526 du Code civil procède à une énumération de bien qui adopte la qualification de bien immeuble seulement parce qu'ils se rapportent à un immeuble. Il s'agit de biens incorporels et il n'est jamais fait de lien avec un quelconque élément de fixité. Autrement dit, le rattachement avec la catégorie des immeubles est strictement artificiel, pour ne pas dire *arbitraire*. On retrouve dans cette catégorie des droits et actions portant sur des biens immeubles tel que l'usufruit de chose immobilière et les actions s'y rattachant, ou encore des servitudes et autres services fonciers.

32. Pour dire les choses de façon synthétique, on retrouve dans cette catégorie tous les droits réels immobiliers, mais aussi les actions immobilières telles que les actions pétitoires, les actions négatoires ou encore les actions confessoires. On précisera que les actions possessoires, qui pouvaient

entrer dans cette catégorie, ont disparu du fait de leur suppression par la loi du 16 février 2015 qui a abrogé l'article 2279 du Code civil.

33. Bien qu'elles n'apparaissent pas à l'article [526](#) du Code civil, la doctrine a classé dans cette catégorie des immeubles par l'objet auquel ils se rapportent les créances immobilières. Il s'agit là d'une œuvre doctrinale, car pour admettre leur existence, il faut que le transfert de propriété de l'immeuble soit retardé volontairement par les parties (il s'opère en principe par le seul échange des consentements).

B. Les biens meubles

34. La première chose à garder à l'esprit est que tout ce qui n'est pas immeuble est meuble. Les meubles constituent une catégorie résiduelle. Le critère principal de la catégorie est en principe celui de la mobilité qui s'oppose à celui de la fixité. La catégorie des biens meubles se subdivise, à l'instar de celle des immeubles, en sous-catégorie. On y retrouve ainsi les meubles par nature **(1)** les meubles par anticipation **(2)** et les meubles par détermination de la loi **(3)**.

1) Les meubles par nature

35. L'article [528](#) du Code civil prévoit que « *sont meubles par leur nature les biens qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre* », là où, auparavant, il opérait une distinction entre deux types de bien meuble par nature : les animaux d'une part et les biens qui pouvaient se transporter, d'autre part. Désormais, et ce depuis la loi du 16 février 2015, les animaux font l'objet d'une disposition autonome : [515-14](#). Si cela manifeste encore davantage la volonté du législateur de ne pas les assimiler totalement à des biens comme les autres (ce que la distinction initiale de l'article 528 marquait déjà), les animaux n'en demeurent pas moins toujours soumis à la catégorie des meubles, comme tous les autres.

36. On retrouve ainsi dans cette catégorie tous les biens pouvant se déplacer ou être déplacés tels que les meubles meublants, les véhicules, navire, aéronef (même si ces derniers peuvent parfois ou à certains égards suivre un régime différent). Les animaux suivent donc le même régime, ainsi que tout ce qui ne peut être qualifié d'immeuble.

2) Les meubles par anticipation

37. La qualification de meuble par anticipation n'existe pas dans le Code civil. Il s'agit essentiellement d'une création jurisprudentielle, issue d'une règle coutumière et reprise et développée par la doctrine. Elle a depuis été consacrée par la CJUE, dans une décision VAN DE WALLE du 7 décembre 2004. Il s'agit pour ainsi dire d'une destination future du bien. Elle est en cela une catégorie miroir des immeubles par destination, à la différence près qu'il s'agit ici de considérer qu'un bien

actuellement immeuble va être traité comme un meuble, car c'est ainsi qu'il sera dans un futur proche. Dans les faits, et au moment de l'anticipation, le bien est pourtant toujours un immeuble par nature.

38. La qualification de meuble par anticipation provient d'un acte de volonté, et plus précisément d'un contrat. Cela apparaît d'ailleurs comme une exception au fait que la volonté ne saurait modifier la nature meuble ou immeuble d'un bien rappeler par la Cour de cassation le 26 juin 1991. Il s'agit d'une exception, mais elle n'est finalement que transitoire, car, dans les faits, le bien actuellement immeuble va effectivement et à brève échéance être mobilisé, c'est-à-dire, devenir un meuble. On va voir que sa nature conventionnelle en limite également la portée. On cite à titre d'exemple le cas des récoltes sur pieds ou des produits des carrières. On pourrait encore ajouter les matériaux issus de la démolition d'un bâtiment, etc.

39. Il y a évidemment des conditions pour que l'anticipation puisse être admise et elle ne peut pas se réaliser en dehors.

- Il faut en premier lieu la volonté des parties de mobiliser le bien, c'est-à-dire de le détacher et d'en faire un meuble.
- Il faut ensuite qu'il s'agisse d'une séparation réelle et sérieuse, afin que les créanciers éventuels inscrits sur l'immeuble connaissent la situation du bien.
- Il faut enfin que la séparation intervienne à brève échéance. La situation d'anticipation n'a pas vocation à durer dans le temps et la séparation doit donc se faire dans un délai bref et surtout déterminé.

40. Concernant la portée de l'anticipation, elle est nécessairement limitée par la nature contractuelle de son expression. Autrement dit, puisqu'elle résulte d'un contrat, elle ne s'opposera qu'aux parties au contrat et non au tiers (sauf, peut-être, à leur avoir rendu le contrat opposable).

3) Les meubles par détermination de la loi

41. Dernière catégorie de bien meuble, là encore construite en parallèle de ce qui existe en matière immobilière : les meubles par détermination de la loi. Cette catégorie apparaît aux articles [529](#) et [530](#) du Code civil. Sont ainsi considérés comme des biens meubles :

- Les droit et action portant sur des biens meubles. Il s'agit ici de la catégorie symétrique des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent. Aussi, on y retrouve logiquement par exemple les usufruits portant sur des meubles et les actions qui les concernent.
- Les parts d'intérêts et action de société. Tous les titres émis par des sociétés ont ainsi une qualification mobilière. Les parts de SCI qui ont pourtant vocation à posséder et gérer des biens immobiliers seront qualifiées de biens meubles.

42. Intérêt de la classification — Voilà présentée la distinction principale entre les meubles et les immeubles et ses sous-catégories. Avant d'aller plus loin, il convient ici de rappeler brièvement que ces distinctions ont évidemment une influence pratique importante, car le régime juridique des meubles et des immeubles n'est pas identique et ces différents biens n'obéissent pas aux mêmes règles. Ainsi, et sans entrer dans le détail ici, il faut se souvenir que de la qualification de meuble ou d'immeuble va dépendre la preuve de l'acquisition de la propriété ou de la possession ne se réalise pas dans les mêmes conditions selon que l'on est en présence d'un immeuble ou d'un meuble. Il en va de

même concernant le régime des garanties, les modalités du transfert de propriété et des risques ou encore la compétence du tribunal et les règles de saisie des biens.

43. Pour autant, et même s'il s'agit d'une distinction encore très importante, une autre distinction importante existe et prend de l'ampleur : celle qui repose sur la corporalité (ou corporéité) du bien.

§ 2 : La distinction entre les biens corporels et les biens incorporels

44. La distinction entre les biens corporels et incorporels peut apparaître à la fois évidente et sans grand intérêt. Il n'en est rien. Elle n'est ni toujours évidente et son intérêt ne cesse de croître en raison de la multiplication des biens incorporels. Il faut préciser qu'elle était déjà connue du droit romain, et qu'elle n'a eu de cesse, depuis la rédaction du Code civil, de s'amplifier. On va le voir, cette classification permet d'arranger différemment l'ensemble des biens et se présente donc comme une alternative à la classification entre les meubles et les immeubles. C'est pour cela qu'elle constitue une classification principale envisageable. Aussi, il convient de s'y intéresser rapidement en évoquant tour à tour les biens corporels (**A**) et les biens incorporels (**B**).

A. Les biens corporels ;

45. Les biens corporels sont ceux qui appartiennent à notre réalité physique. Il s'agit de ceux que nous pouvons voir, toucher. C'est la catégorie des biens qui inclut les choses qui, on le verra, peuvent, elles aussi, faire l'objet d'une classification. Les biens corporels peuvent exister sans l'intervention de l'homme, ce qui, on le verra n'est pas le cas des biens incorporels. On retrouve dans cette catégorie les biens meubles par nature et par anticipation, mais par ceux par détermination de la loi. On y retrouve également les immeubles par nature et par destination. Sont, là encore, écartés les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent. On peut encore citer les choses sans maître (*res nullius*), ou les choses abandonnées (*res derelictae*). C'est dans cette catégorie que se retrouvent également les trésors.

46. On le voit, les biens corporels sont très nombreux et de nature variée. La société de consommation tend à les multiplier. On peut ajouter, les concernant, que le droit de propriété dont ils sont l'objet ne se confond pas avec eux. Cette catégorie des biens corporels permet de mettre au jour, par comparaison, une autre catégorie de bien : les biens incorporels.

B. Les biens incorporels

47. Les biens incorporels sont ceux qui n'appartiennent pas à notre réalité physique. Ils ne peuvent pas être physiquement appréhendés et ne donnent prise à aucun de nos sens. Ils ne peuvent pour autant pas être ignorés tant leur valeur et leur importance est parfois grande. Pour citer Jean Carbonnier, on peut dire d'eux qu'« *ils ne doivent leur existence qu'au droit et sont eux-mêmes des droits* ». La catégorie des biens incorporels ne comprend que des éléments qui doivent leur existence à l'homme et à son travail. On y trouve trois types de biens que l'on peut classer de la façon suivante :

- On y retrouve les droits portant sur des biens corporels. Il s'agit par exemple des droits réels principaux et accessoires sur les meubles et immeubles tels que l'usufruit, l'hypothèque, les servitudes.
- On y retrouve également les droits portant sur des biens fictivement considérés comme corporels en raison de l'objet auquel ils se rapportent. On trouvera ici toutes les actions réelles immobilières et mobilières, ou encore les droits de créances.
- Les biens incorporels véritables, c'est-à-dire ceux dont l'existence même s'est détachée de tout support matériel. Ils existent par eux-mêmes. On y retrouve certains meubles par détermination de la loi (parts d'intérêt ou action d'intérêt), ainsi, et peut être surtout, toutes les propriétés intellectuelles et industrielles.

48. Les propriétés industrielles et intellectuelles sont des droits de propriété d'un genre particulier dans la mesure où s'ils empruntent à la propriété classique son exclusivité et son effet incitatif, ils s'en écartent dans la mesure où ils sont temporaires et laissent prise à des obligations d'exploitation que la propriété de droit commun ignore. Cela tient essentiellement à leur raison d'être qui tient à la fois de l'incitation à l'innovation par l'octroi d'un monopole qui est nécessaire à leur émergence et à la limitation de ce même monopole pour ne pas empêcher l'émergence d'innovations futures, notamment en raison de l'augmentation des coûts.

Section 2 – Les classifications secondaires

49. D'une portée moins grande que les classifications principales, il convient de dire un mot des classifications secondaires. En effet, elles nous éclairent sur un caractère particulier des biens et permettent à ce titre de faire émerger une différence de régime. Pour autant, elles n'ont très clairement pas l'importance pratique et théorique de la classification fondée sur la *summa divisio* du Code civil. Il faut néanmoins dire un mot des classifications qui visent à distinguer les choses dans le commerce des choses hors du commerce (**1§**), des biens fongibles des biens non fongibles (**2§**), des biens consommables des biens non consommables (**3§**) et enfin les biens appropriables des biens non appropriables (**4§**).

1§ : La distinction des choses dans le commerce et des choses hors du commerce

50. La distinction des choses dans et hors du commerce n'est pas une distinction moderne. Elle était déjà connue du droit romain. La commercialisation est une conséquence de l'appropriation. C'est parce qu'une chose est appropriable qu'elle va pouvoir faire l'objet d'une commercialisation. Ainsi, seules les choses dans le commerce peuvent faire l'objet de convention comme l'indiquait l'ancien article [1228](#) du Code civil.

51. Les choses hors du commerce — Sont considérées comme hors du commerce en raison de leur caractère sacré les sépultures. Pour autant, le terrain accueillant une sépulture peut, quant à lui, parfaitement faire l'objet d'une convention. On y trouve également les éléments du corps humain qui ne peuvent évidemment pas être l'objet de droits patrimoniaux ni de conventions. Cela vaut évidemment pour les différents organes, mais aussi pour le corps humain en lui-même. Cela vaut encore pour les produits du corps humain que sont le sang, les produits sanguins, les gamètes. Ces différents éléments sont considérés comme hors du commerce et ne peuvent pas être vendus ni faire l'objet d'un droit patrimonial. C'est ce que rappelle l'article [16-1](#) al. 2 du Code civil « *le corps humain, ses éléments ou ses produits ne peuvent faire l'objet d'un droit patrimonial* ».

Sont hors du commerce les choses illégales. Ainsi, sont considérées hors du commerce les choses qui, en elles-mêmes, sont contraires aux lois et règlements tels que les contrefaçons ou encore un fichier non déclaré à la CNIL.

Sont encore hors du commerce les choses communes de l'article [714](#) du Code civil. Les choses communes (*res communes*) sont celles qui appartiennent à tous et personne ne peut se les approprier. Il s'agit ici de l'air, de l'eau des océans, de la lumière du soleil. Ce sont des choses hors du commerce qui ne sont l'objet d'aucun droit patrimonial en tant que tel.

Il en va de même des œuvres de l'esprit qui sont tombées dans le domaine public

52. Les choses dans le commerce — Tout ce qui n'est pas expressément exclu du commerce est, de fait, dans le commerce juridique. En outre, le contenu du commerce juridique se modifie constamment. Ce qui relevait du sacré est en net recul. Des choses autrefois incessibles le sont désormais. C'est, par exemple, le cas des clientèles médicale devenu cessible après un arrêt de la Cour de cassation du 7 novembre 2000. Il en est de même pour les cas des éléments du corps humain qui peuvent faire l'objet de convention lorsque c'est à visée thérapeutique ou scientifique.

53. Il y a aussi certains aménagements. Ainsi, les choses communes peuvent faire l'objet de commercialisation dès lors qu'elles sont captées : thermalisme, vente d'eau de mer. Il en va de même pour l'air avec l'utilisation de l'air liquide, de l'air comprimé. L'air de l'atmosphère lui est librement accessible.

§2 : La distinction des choses fongibles et des choses non-fongibles

54. La distinction des biens fongibles et non fongibles est connue du Code civil. La notion de chose fongible apparaît en effet à l'article [1291](#) du Code civil relatif à la compensation.

55. Choses fongibles — Les choses fongibles sont celles qui peuvent être remplacées par une chose identique, du même genre. Les choses fongibles sont remplaçables et interchangeable très simplement. Ces choses sont encore appelées « *choses de genre* » pour marquer qu'elles n'ont en définitive aucune caractéristique individuelle propre, mais celles du genre auquel elles appartiennent et par leur quantité. On voit par exemple poindre la notion, sans qu'elle soit citée, à l'article 1585 du Code civil. C'est par exemple une tonne de farine T 55, un litre de lait, un kilo de beurre ou encore de 10 euros. Ces choses peuvent être remplacées sans aucun préjudice par des choses identiques. C'est

également le cas des objets fabriqués en série. Les choses de genre ne peuvent être que des biens meubles. Autrement dit, un immeuble n'est jamais une chose de genre.

56. Choses non fongibles – Par opposition aux choses de genre, les choses non fongibles ou corps certains sont des choses qui ne peuvent être interchangeables. Elles ont leurs caractéristiques propres. Et sont donc individualisées. Le critère de la distinction repose donc sur la faculté d'individualisation de la chose. C'est par exemple le cas d'un tableau de maître, d'un bien ayant appartenu à une personne célèbre, etc.

57. Intérêts de la distinction – l'intérêt de cette distinction est multiple repose sur le fait que les choses fongibles se compensent entre elles. Ainsi, la livraison d'une tonne de farine de blé T 55 peut être remplacée par une autre tonne de farine du même genre. Cela a pour conséquence sur :

- La détermination du moment du transfert de propriété. Dans le cadre de la vente d'une chose de genre, le transfert de la propriété de la chose est retardé jusqu'au moment de son individualisation, alors que le transfert de propriété s'effectue, en principe, immédiatement, c'est-à-dire dès l'échange des consentements (*solo consensu*) lorsque la vente porte sur un corps certain (sauf stipulation contraire). Cela a donc une incidence quant au moment du transfert des risques liés à la perte de la chose.
- La restitution des biens dans les contrats comportant une telle obligation. Les choses de genre pouvant se compenser entre elles, on rendra une chose du même genre. S'il s'agit d'un corps certain, seule la restitution de la chose même aura une valeur libératoire.

58. La question de la restitution des choses fongible soulève des interrogations doctrinales, mais également pratique. Elle a notamment donné lieu à une décision remarquée de la Cour de cassation en matière de clauses de réserve de propriété. Ces clauses, très fréquentes dans la pratique des affaires, permettent en cas de vente au vendeur de rester propriétaire tant qu'il n'a pas été complètement payé du prix de vente (le transfert de propriété est donc retardé). L'intérêt pour le vendeur est certain : en cas de non-paiement, il lui suffit de demander la restitution de la chose vendue, alors qu'à défaut de clause, il devrait réaliser trouver un moyen de se faire payer du prix de vente, en recourant à une saisie par exemple. Ces clauses peuvent parfaitement concerner des choses fongibles. A cet égard, la Cour de cassation avait estimé il y a quelques années que si les choses étaient fongibles, le vendeur pouvait alors les revendiquer auprès de l'acheteur, même s'il ne s'agissait pas des choses vendues initialement, dès lors qu'elles étaient de même nature.

Plus récemment, confrontée à plusieurs vendeurs de mêmes choses fongibles bénéficiant de clauses de réserve de propriété, la Cour de cassation a estimé que si leur débiteur ne pouvait rendre à chacun d'eux la quantité initialement achetée, il y avait lieu de répartir les choses fongibles restantes proportionnellement à la quantité due à chacun d'eux.

§ 3 : La distinction des biens consommables et des biens non consommables

59. La distinction entre les biens consommables et les biens non consommables est connue du Code civil, car elle entre en jeu dans les articles [587](#) concernant l'usufruit et [1874](#) relatif au prêt.

60. Bien consommables – Les biens consommables sont ceux qui se consomment par le premier usage. Autrement dit, ils sont d'usage unique. Leur usage engendre leur disparition. Tel est le cas des aliments, de la monnaie, ou encore du carburant. Ces biens ne peuvent s'utiliser qu'en les détruisant physiquement, ou, pour l'argent, en le dépensant.

61. Biens non consommables – Au contraire, les biens non consommables permettent une utilisation répétée. Peu importe qu'ils s'usent et perdent progressivement de leur valeur, leur usage ne les détruit pas immédiatement. Il en est ainsi des vêtements, des voitures, des immeubles.

62. Intérêt de la distinction – L'intérêt de cette classification réside dans la détermination du régime des restitutions. Puisque les biens consommables disparaissent à la première utilisation, ils ne peuvent donner lieu à une restitution en nature. Ils doivent donc donner lieu à restitution par équivalent. Ainsi, la conclusion d'un contrat de prêt à usage portant sur un bien consommable obligera celui à qui l'on prête à rendre une chose équivalente. Il en découle donc que pour les biens consommables, tout contrat transférant l'usage s'apparente peu ou prou à un contrat transférant la propriété quant aux pouvoirs de celui qui reçoit le bien, puisque l'usage s'apparente à la disposition du bien.

63. Cas spécifique – Dans le cas d'un usufruit portant sur des biens consommables, ce qui est par exemple le cas d'un usufruit sur un portefeuille de valeurs mobilières, les pouvoirs de l'usufruitier s'apparentant à ceux d'un véritable propriétaire, puisque l'usage du bien s'apparente à la disposition du bien. Ainsi, au terme de l'usufruit, l'usufruitier devra rendre une chose équivalente, mais ne pourra pas rendre la chose en nature. On qualifie cette situation de quasi-usufruit et non d'usufruit.

§ 4 : La distinction des choses appropriables et non appropriables

64. Ici, il sera bien question de choses et non de bien, car il s'agit de choses qui ne sont pas encore ou ne peuvent pas être des biens. Or, seules les choses appropriées constituent juridiquement des biens. La distinction entre les choses appropriable et non appropriable laisse apparaître trois catégories de choses. Les choses communes, dont nous avons déjà signalé l'existence (**A**), les choses sans maître (**B**) et les choses abandonnées (**C**).

A. Les choses communes

65. On l'a dit plus haut, les choses communes sont celles qui sont de l'usage de tous et n'appartiennent à personne. Sont ainsi concernés l'eau, l'air, la lumière du soleil ou encore la force du vent. On peut ainsi résumer la chose en disant que les choses communes sont l'apanage de la nature. Il s'agit de choses qui constituent des éléments primordiaux de l'environnement. Le droit de l'environnement tend, aujourd'hui, à leur reconnaître la qualité de biens publics naturels. Il est impossible de céder l'eau des océans ni l'air de l'atmosphère. On peut en revanche céder ce que l'on capte.

B. Les choses sans maître

66. Les choses sans maître, aussi dénommées *res nullius*, sont des choses qui n'ont pas et n'ont jamais eu de maître. Ces choses peuvent avoir un maître à l'avenir, mais pour l'heure n'en ont jamais eu. C'est ainsi le cas des gibiers, des poissons des produits des fonds marins ou encore des eaux pluviales.

67. Ces choses peuvent parfaitement faire l'objet d'une appropriation. Étant donné l'absence initiale d'un maître, elles ne peuvent faire l'objet d'une acquisition. Elles s'acquièrent donc par occupation, c'est-à-dire par une possession se faisant dans l'intention d'en devenir propriétaire.

68. Aujourd'hui, la place grandissante du droit de l'environnement vient largement interférer avec les dispositions de l'article [713](#) du Code civil qui vise la question des choses sans maître.

C. Les choses abandonnées

69. Les choses abandonnées, ou *res derelictae*, sont des choses volontairement délaissées par leur propriétaire. Le propriétaire initial, en les abandonnant, a entendu permettre à quiconque d'en acquérir la propriété. Il convient de bien distinguer les choses abandonnées des choses perdues. Ces dernières sont des épaves et leur propriété ne peut s'acquérir que par l'effet d'une prescription acquisitive de trente ans.

70. Là encore, le droit de l'environnement interfère avec le droit des biens à travers la notion de déchet. Il en ressort qu'il est désormais expressément interdit d'abandonner des biens n'importe où. Évidemment, cela n'empêche pas véritablement les gens de se défaire de certains de leurs biens de cette manière et cela ne vide donc pas la catégorie des choses abandonnées.

