

BARASCUD CLAIRE - DROIT DES BIENS
PRÉPARATION CRFPA



INTRODUCTION EN DROIT DES BIENS

La propriété

LA DISCUSSION D'AUJOURD'HUI

Qu'est-ce que la propriété en droit français ?



LE PATRIMOINE EST UN ENSEMBLE

Le patrimoine contient l'actif et le passif de la personne.

L'actif comprend les biens présents et le passif comprend les dettes.

Art. 2284

Le patrimoine

LE PATRIMOINE EXCLU LES ÉLÉMENTS PUREMENT PERSONNELS

Exemple : droit de vote, autorité parentale etc.

LE PATRIMOINE EST ÉTROITEMENT LIÉ À LA PERSONNE

1) Chaque personne ne détient qu'un patrimoine

- Le patrimoine est **incessible entre vifs**.

Le patrimoine ne peut Ø être transmis dans son ensemble.

Seuls les éléments qui le composent peuvent être transférés (à titre onéreux ou gratuit).

Le patrimoine est transmissible à cause de mort, **art. 724 du Code civil**.

- Le patrimoine est **unique et indivisible**.

Exception : EIRL etc.

2) Chaque patrimoine appartient à une personne (la personne doit avoir la personnalité juridique)

Exemple : Société non enregistrée au RCS, dépourvue de personnalité morale.

Les richesses

**LE PATRIMOINE COMPREND UN ACTIF
ET UN PASSIF.**

L'ACTIF EST COMPOSÉ DE BIENS.

CHAPITRE 1 : LA NOTION DE BIEN

- **DÉFINITION DE LA NOTION DE RICHESSE**
- **CONDITIONS D'APPROPRIATION**

Les richesses du patrimoine

- **Les richesses corporelles**

Définie par opposition à l'homme, il s'agit de toute chose qui n'est pas une personne.

Les richesses corporelles renvoient à la notion de biens en tant que **chose tangible**, existant indépendamment du système juridique qui peut être saisie.

- **Les richesses incorporelles**

Les richesses incorporelles correspondent à des droits qu'une personne a envers une autre personne.

Exemple : Un droit de créance, un droit de propriété etc.

Ces droits sont des choses incorporelles susceptibles d'appropriation.

À noter, seuls sont visés dans la catégorie des richesses incorporelles les droits patrimoniaux (valeur économique). Autrement dit, ces droits sont aptes à circuler dans le commerce, ils sont donc **cessibles, transmissibles à cause de mort, saisissables et prescriptibles**.

Les richesses du patrimoine

- **Au sein des richesses dites incorporelles, il est possible de retrouver :**

1) Le droit réel (du latin, *res* qui signifie chose)

- Droit qu'une **personne a immédiatement et directement sur une chose**. Son exercice ne nécessite pas l'intervention d'autrui. C'est un droit dit absolu car il est opposable **erga omnes** (le propriétaire, par exemple, peut opposer son droit à tous).

Exemple : Le droit de propriété (le droit sur une chose s'opposant à l'égard de tous).

- Le principe : **art. 543** (liste limitative de droits réels).
 - Arrêt de la Cour de cassation (**13 fév. 1834, Caquelard**), a considéré que l'on pouvait créer ou modifier des droits réels par convention.
-

Les richesses du patrimoine

- **Au sein des richesses dites incorporelles, il est possible de retrouver :**

1) Le droit réel (du latin, *res* qui signifie chose)

- La Cour de cassation finit par reconnaître des **droits réels créés par la seule volonté** notamment à l'occasion d'un important arrêt **Maison de la poésie de la 3e ch. civile du 31 octobre 2012 (n°11-16304)**.

= Possibilité de constituer conventionnellement un droit réel par la seule volonté des parties.

L'article **543 du Code civil** n'est plus à regarder comme un *numerus clausus* de droits réels.

- Dans une seconde affaire Maison de la poésie 2 **(Civ. 3e, 8 sept. 2016, n°14-26953)** la Cour de cassation se prononce sur la durée de ce droit réel *sui generis créé par* la volonté des parties. Si les parties ont désigné une durée conventionnelle, il faut respecter la durée sans pouvoir invoquer une prescription extinctive trentenaire.
-

Les richesses du patrimoine

- **Au sein des richesses dites incorporelles, il est possible de retrouver :**

1) Le droit réel (du latin, *res* qui signifie chose)

- **Les droits réels principaux** : Ils sont composés par le droit de propriété et des démembrement de la propriété.

- **Les droits réels accessoires** : Ces droits ne servent qu'à garantir une créance et non à user de lactose

Exemple : Une sureté réelle (droits accordés sur un bien pour garantir une dette comme une hypothèque).

Les richesses du patrimoine

- **Au sein des richesses dites incorporelles, il est possible de retrouver :**

2) Le droit personnel

Le droit personnel est représenté par les **droits qui relient une personne à une autre**.

Autrement dit, le droit personnel confère au créancier, le droit d'exiger une obligation de faire ou de ne pas faire de la part de son débiteur (droit des obligations).

Le droit personnel confère un droit relatif au créancier. Il ne produit d'effet obligationnel qu'auprès du débiteur.

RÉCAPITULATIF

Droit : Ensemble de règles de conduite qui régissent les rapports entre les Hommes.

= **DROIT OBJECTIF**

Droit : Prérrogatives reconnues aux personnes.

= **DROIT SUBJECTIF** (prérrogatives dont les individus peuvent se prévaloir dans les relations avec les autres).

- o **Droits patrimoniaux**

- Droits réels : Droits qui relient une personne à une chose (res).
- Droits personnels : Droits qui relient une personne à une autre personne.

- o **Droits expatrimoniaux** (en dehors du patrimoine)

Conditions d'appropriation

LES CHOSES COMMUNES

L'APPROPRIATION DES BIENS - NOTION


Toutes les richesses ne sont pas des biens. Seules sont qualifiées de biens les richesses pouvant donner lieu à une réservation individuelle, une appropriation.

L'article 714 du Code civil définit les choses communes comme « des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous ».

La condition de faculté d'appropriation fait défaut aux choses communes (ou **res communes**) : elles servent à **l'usage de tous, elles ne peuvent être réservées.**

Exemple : L'air, les idées, les lois scientifiques.

Il est à noter qu'il est possible de s'approprier un fragment d'une chose commune. Cette appropriation est possible grâce à **l'occupation.**



Conditions d'appropriation

LES RICHESSES CORPORELLES - L'ABSENCE DE CONDITION D'APPROPRIATION EFFECTIVE

Il n'est pas nécessaire que la richesse soit effectivement appropriée pour être qualifié de bien.

LES CHOSES SANS MAITRES

Les res derelictae : il s'agit de choses qui ont été appropriées puis abandonnées volontairement. Celui qui recueille ces choses pourra se les approprier (**art. 713**).

Des épaves, choses perdues (**art. 717**) qui n'ont pas été abandonnées volontairement.

- **Épaves terrestres** : Doivent être remis à l'administration par celui qui les trouve (nommé inventeur) qui pourra en demander la possession au bout de 1 an (dérogation avec le jeu de la prescription extinctive).

- **Épaves maritimes** : La découverte ne donne aucun droit à l'inventeur. Seul le propriétaire et à défaut l'État pourra devenir propriétaire de l'épave.

Conditions d'appropriation

LES RICHESSES CORPORELLES - L'ABSENCE DE CONDITION D'APPROPRIATION EFFECTIVE

Il n'est pas nécessaire que la richesse soit effectivement appropriée pour être qualifié de bien.

LES CHOSES SANS MAITRES

Les trésors (prévus à **l'art. 716**)

- S'il est découvert par le **propriétaire du sol** ou si ce dernier est celui qui a lancé les recherches, le trésor lui **appartient entièrement**.
- S'il est découvert par **un tiers**, ce dernier en est propriétaire pour moitié, **l'autre moitié de la propriété du trésor revenant au propriétaire du sol**.

Les **res nullius** (choses sans maître) : il s'agit de choses pas encore mais susceptibles d'être appropriées par occupation.

Exemple : le gibier



Conditions d'appropriation

LES CHOSES HORS DU COMMERCE

Ces choses sont interdites, elles sont insusceptibles d'appropriation.

Elles ne peuvent même en vertu de la loi faire l'objet :

- Un acte juridique gratuit ou onéreux.
- **Art. 1128** : Le contrat doit avoir un contenu licite.
- En cas d'indisponibilité absolue, la chose perd, en raison de l'impossibilité d'appropriation, sa qualité de bien.

Exemple : La drogue.

En revanche, certaines choses ne peuvent être vendues mais elles peuvent être données, transférées à titre gratuit.



Les richesses

**LE PATRIMOINE COMPREND UN ACTIF
ET UN PASSIF.**

L'ACTIF EST COMPOSÉ DE BIENS.

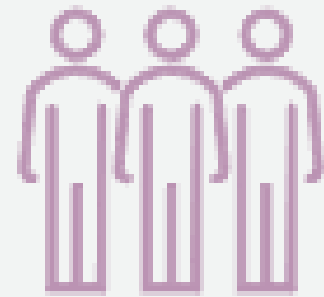
**CHAPITRE 2 : LA DISTINCTION ENTRE
LES BIENS**

- **LES BIENS MEUBLES ET IMMEUBLES**
- **LES DISTINCTIONS SECONDAIRES**

LA SUMMA DIVISIO



Deux types de personnes



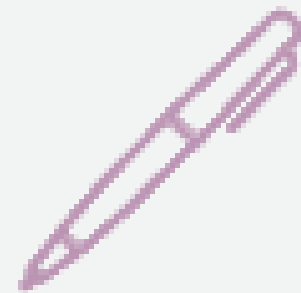
Personnes
physiques



Personnes
morales

Obtention de la personnalité juridique : Être titulaire de droits ou d'obligations.

Deux types de choses



Choses appropriables
= BIENS

Exemple : **L'air**

Choses non appropriables = CHOSES
COMMUNES

(tous le monde l'utilise mais personne
n'en n'est le propriétaire)

L'article 516 du Code civil introduit une **summa divisio** permettant d'englober tous les biens : « Tous les biens sont meubles ou immeubles ».

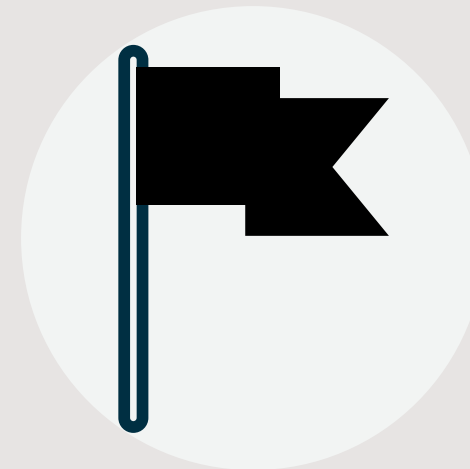
Critères de la distinction



La nature : La mobilité / fixité.



La valeur



La finalité

Critères de la distinction



La vente



Protection possessoire :
Meuble : 2276
Immeuble : prescription



La procédure / saisie

La distinction des biens meubles et immeubles

L'article 517 du Code civil distingue trois types d'immeubles : « les biens sont immeubles, ou par leur nature (1), ou par leur destination (2), ou par l'objet auquel ils s'appliquent (3) ».

IMMEUBLES PAR NATURE

Art. 518 : les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.

Exemple : Sol, végétaux.

La distinction des biens meubles et immeubles

IMMEUBLE PAR DESTINATION

Une fiction juridique vient unir un bien meuble à un immeuble.

Le bien meuble affecté au service de l'immeuble va emprunter sa qualification juridique et, par voie de conséquence, le régime juridique qui lui est applicable.

Conditions :

- **Unité de statut juridique** (le bien immeuble et meuble doivent appartenir au même propriétaire).
 - **Rapport de destination** : Résulte soit de la **loi (524 et 525 du Code civil)** soit d'un **contrat** (destination conventionnelle).
-

La distinction des biens meubles et immeubles

IMMEUBLE PAR DESTINATION

Destination légale :

- **Objective** : En présence d'un **lien d'affectation à connotation économique**.

Le meuble doit être affecté au service ou au fonds dont il constitue l'accessoire.

Exemple : Chevaux dans une écurie :

Autre exemple : Machine nécessaire à une usine.

- **Subjective** : En présence d'un lien d'attache à perpétuelle demeure (**525 du Code civil**).

Le meuble est uni de manière indissociable et perpétuelle à l'immeuble.

La distinction des biens meubles et immeubles

IMMEUBLE PAR DESTINATION

- **Lien matériel** entre le meuble et l'immeuble.

Exemple : Meuble scellé, si on l'enlève, le meuble sera détérioré.

- **Lien intellectuel** (aménagement pour le meuble dans l'immeuble)

Exemple : Glaces d'un appartement, tableaux et autres ornements (miroir, fresque, tapisserie).

Destination conventionnelle :

Le lien résulte d'un accord entre les parties.

Exemple : Vente d'une maison avec clause dans la vente stipulant que les lustres sont inclus.

La distinction des biens meubles et immeubles

IMMEUBLES PAR OBJET AUQUEL IL S'APPLIQUE

Article 526 du Code civil : Sont immeubles, par l'objet auquel ils s'appliquent :

- L'usufruit des choses immobilières (droit réel qui donne à son titulaire l'usage et la jouissance d'une chose à charge d'en conserver la substance).
- Les servitudes ou services fonciers (charges imposées sur un immeuble pour l'utilité et l'usage d'un autre immeuble).
- Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble (toutes les actions qui permettent à une personne de protéger les prérogatives qu'elle a sur un immeuble).

Exemple : Action en revendication.

Exception : Le droit de propriété (immeuble par nature).

La distinction des biens meubles et immeubles

MEUBLE PAR NATURE

Il s'agit de meubles qui peuvent se mouvoir d'eux-mêmes ou être déplacés par une force extérieure.

Exemple : Voiture.

MEUBLE PAR ANTICIPATION

Ce sont des immeubles par nature qui sont destinés à devenir des meubles et donc le droit va anticiper leur détachement effectif et accepte de les considérer à l'avance comme des meubles.

Exemple : Arbres coupés.

MEUBLE INCORPOREL PAR DÉTERMINATION DE LA LOI

Ce sont les droits réels ou personnels mobiliers (exception : droit de propriété).

On retrouve les droits de créances, actions en justice.

Exemple : Actions personnelles ou réelles mobilières, objets de propriété intellectuelle, parts sociales etc.

Les distinctions secondaires

UT SINGULI ET UT UNIVERSI

- **Ut singuli** : chaque bien est envisagé isolément. C'est la catégorie de biens la plus usitée (la très majorité des biens immeubles et meubles).
 - **Ut universi** : les biens sont envisagés en tant qu'ensemble, aussi appelé universalité de fait qui peut être homogène, c'est-à-dire composé de biens de même nature (un troupeau par exemple), ou hétérogène (un fonds de commerce par exemple).
-

Les distinctions secondaires

FRUITS ET PRODUITS

Les fruits sont des revenus qui se caractérisent par **deux critères cumulatifs** :

- La périodicité (mensuelle dans le cas des loyers, saisonnier dans le cas des pommes),
 - La conservation de la chose qui les fait naître (l'immeuble dans le cas des loyers, le pommier dans le cas des pommes).
-
- Fruits naturels : Arbre.
 - Fruits industriels : Légumes dans une serre.
 - Fruits civils : Loyer.
-

Les distinctions secondaires

FRUITS ET PRODUITS

Par opposition, les produits ne sont pas périodiques et leur perception altère la substance même de la chose.

Exemples : Matériaux provenant d'une démolition d'un bâtiment, minerais.

Cette distinction entre fruits et produits présente un intérêt lorsque le propriétaire consent à un tiers la jouissance de la chose dans le cadre d'un usufruit ou d'une location par exemple. Dans ce cas, ce tiers a droit aux fruits uniquement et non aux produits de la chose.

Les distinctions secondaires

CHOSE CONSOMPTIBLE ET NON CONSOMPTIBLE

Le critère de distinction correspond aux conséquences physiques de l'utilisation de la chose.

➤ Les **choses consomptibles** se consomment par le premier usage qu'on en fait.

Exemples : Les aliments, l'argent ...

➤ Les **choses non consomptibles** résistent à une utilisation répétée, ne disparaissent pas par le premier usage. Cette qualité n'exclut pas une dévalorisation par l'usage ou par vétusté.

Exemples : Terrain, automobile ...

Les distinctions secondaires

CHOSE FONGIBLE ET NON FONGIBLE

- Les choses fongibles sont des choses de genre : elles se définissent par rapport l'espèce à laquelle elles appartiennent et par leur quantité.

Elles sont, par définition, interchangeables et nécessitent de passer par une opération d'individualisation (de mesure ou de compte).

Exemples : L'eau, le lait...

- Les **choses non fongibles** ont une identité.

Exemple : Les immeubles apparaissent comme nécessairement non fongibles : chacun étant déterminé par sa position géographique unique.

Les distinctions secondaires

La distinction entre choses fongibles et non fongibles a trois conséquences :

- La **compensation est conditionnée à une fongibilité** de chaque obligation entrant en compensation, **art. 1347-1**.

Dans le cadre d'une **demande de restitution ou d'une action en revendication**, seule la **chose non fongible devra elle-même être restituée**. Si la demande porte sur une chose fongible, le créancier dispose alors d'un droit personnel et ne dispose d'aucun droit de préférence.

Le **transfert de propriété** : Pour les choses non fongibles, le transfert a lieu à la conclusion du contrat (sauf stipulation contraire) selon l'**art. 1196 du Code civil**. Pour les choses fongibles en revanche, le transfert de propriété intervient au moment de l'individualisation des choses de genre.



Quid du cadavre ?

Le cadavre est un être humain sans pour autant être vivant. Il constitue une chose néanmoins protégée de manière particulière par le droit des personnes.





Quid de l'infans conceptus ?

Il existe une atténuation au principe de l'attribution de la personnalité juridique.

L'enfant à naître peut bénéficier de certains droits s'il en va de son intérêt et donc bénéficier de la personnalité juridique (théorie de l'infans conceptus, fiction juridique).

Conditions pour en bénéficier :

- **Art. 311 du Code civil** : L'enfant est considéré par la loi comme conçu pendant la période du 300ème jour au 180ème jour avant la naissance.
- L'enfant doit en tirer un avantage.

Exemple : L'enfant à naître aura un avantage à bénéficier d'une succession positive de ses parents (article 725 du Code civil).

- L'enfant doit ultérieurement naître vivant et viable.
- 



Quid de l'embryon et du fœtus ?


Quid de l'embryon et du fœtus ?

L'embryon et le fœtus ne disposent pas de la personnalité juridique.

Arrêt de l'Ass. Plé. 29 juin 2001 : Le délit d'homicide involontaire ne s'applique pas à l'enfant à naître (mort d'un embryon in utero).

= Principe d'interprétation stricte de la loi pénale.

A noter : Il existe un principe de protection de la vie prénatale qui interdit la création d'embryons à des fins industrielles ou commerciales.



Quid des animaux ?

Avant loi 16 février
2015

Les animaux étaient classés dans la catégorie des **choses** qui leur attribue un statut hybride, **entre choses et personnes**.

Loi du 16 février 2015

Définis à l'article 515-14 du Code civil comme « des êtres vivants doués de sensibilité » mais restent **soumis au régime des biens**.
Concrètement la nature juridique des animaux a changé sans toutefois entraîner une modification du régime juridique qui leur est applicable.

Peut-on être propriétaire de l'espace ?

Traité sur l'espace de 1967 qui prévoit à son **article 2** un principe de **non appropriation nationale** de **l'espace extra-atmosphérique**, y compris la lune et les autres corps célestes par aucun moyen que ce soit.

A noter que le traité a été adopté dans un contexte de Guerre froide pour éviter les conflits armés et la nucléarisation de l'espace.

En **2015** que le Président américain Barack Obama a mit le feu aux poudres en signant le US Commercial Space Launch Competitiveness Act qui permet aux entreprises privées d'exploiter commercialement les astéroïdes.

Loi luxembourgeoise du 20 juillet 2017 qui permet **l'exploration et l'utilisation des ressources de l'espace** ce qui est une première en Europe.

Ainsi, les entreprises pourraient sans s'approprier un astéroïde, en exploiter les ressources naturelles.

#1. LA NOTION DE PATRIMOINE

« Tous les biens ne sont pas des choses et toutes les choses ne sont pas des biens¹ ».

Issu du latin, « *patrimonium* », qui signifie héritage du père, le patrimoine recouvre une multitude de réalités.

Il n'existe aucune définition légale du patrimoine. Si quelques articles abordent la notion, il s'agit avant tout d'une notion doctrinale construite par Aubry et Rau au XIXe siècle. Cette théorie classique a ensuite été remise en cause par l'évolution législative. Un groupe de travail constitué au sein de l'Association Henri Capitant a réfléchi à la refonte de la matière. En 2008, a été publiée la rédaction d'un avant-projet de réforme du droit des biens.

Ainsi, sans valeur juridique, l'avant-projet de réforme apporte tout de même une nouvelle définition du patrimoine « le patrimoine d'une personne est l'universalité de droit comprenant l'ensemble de ses biens et obligations présents, et à venir, l'actif répondant du passif » qui fonde la théorie subjective classique du patrimoine mettant en avant le lien entre le patrimoine et la personne.

Selon cette théorie classique, le patrimoine apparaît comme un ensemble, lié à une personnalité, mais dont certains éléments sont nécessairement exclus.

1. Le patrimoine est un ensemble

Appelé aussi universalité de droit, le patrimoine contient le passif et l'actif de la personne :

- L'actif inclut les biens ou droits présents et à venir, c'est-à-dire, tous les rapports de droit ayant une valeur positive pour son titulaire.
- Le passif quant à lui, comprend la totalité des dettes, passées, présentes ou futures.

Le patrimoine constitue un « ensemble de droits et de charges indissolublement liées ». Il est à constater une corrélation entre l'actif et le passif (art. 2284 du Code civil « quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir »).

Le patrimoine en tant qu'universalité de droit se distingue ainsi des universalités de fait qui sont « des ensembles de choses ou de droits sans passif correspondant » (exemple : fonds de commerce).

2. Le patrimoine est étroitement lié à la personne

Par application de la théorie d'Aubry et Rau, chaque personne détient un patrimoine, et seule une personne peut détenir un patrimoine.

a. Chaque personne ne détient qu'un patrimoine

- **Le patrimoine est incessible entre vifs**

Si le propriétaire est vivant, le patrimoine ne peut être transmis dans son ensemble (principe d'incessibilité du patrimoine entre vifs). Seuls les éléments qui le composent peuvent être transférés à titre gratuit ou onéreux.

En revanche, le patrimoine est transmissible à cause de mort. Dans ce cas, la transmission est dite universelle, elle porte à la fois sur l'actif et le passif.

- **Le patrimoine est unique et indivisible**

Le principe est l'unicité et indivisibilité du patrimoine impliquent que l'actif répond au passif, que les biens répondent aux dettes.

¹ Citation de Portalis

Cependant, cette règle contraint la personne souhaitant avoir plusieurs activités à risquer tout son patrimoine sans pouvoir leur affecter seulement certains biens.

Ce principe de l'unicité est remis en cause par plusieurs exceptions : L'EIRL, la fiducie et les agents de sûretés.

- **EIRL** : Introduit par la loi du 15 juin 2010, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011, art. L526-6 et suivants du Code de commerce (modifié par la loi PACTE du 22 mai 2019)
« Pour l'exercice de son activité en tant qu'entrepreneur individuel à responsabilité limitée, l'entrepreneur individuel affecte à son activité professionnelle un patrimoine séparé de son patrimoine personnel, sans création d'une personne morale, dans les conditions prévues à l'article L. 526-7 ».

À noter : L'EIRL n'implique pas la création d'une personne morale (à la différence de l'EURL).

Cet article vise à protéger les entrepreneurs individuels du droit de gage général dont bénéficient les créanciers sur le patrimoine de leurs débiteurs par la création de deux patrimoines séparés.

Les actifs et passifs ne se répondent plus mutuellement, ainsi, seul l'actif du patrimoine professionnel répond au passif du patrimoine professionnel.

L'EIRL crée ainsi le patrimoine d'affectation.

= Le droit de gage des créanciers personnels ou professionnels sont tous deux limités.

Loi du 1^{er} janvier 2013 : Possibilité de création de plusieurs patrimoines professionnels où chaque patrimoine est affecté à une seule activité de l'entrepreneur.

- Conditions d'existence du patrimoine professionnel de l'EIRL : art. L.526-7 et suivants du Code de commerce
- Le contenu du patrimoine professionnel de l'EIRL :
 - Actif auquel doivent être affectés les biens nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle et auquel peuvent être affectés les biens simplement utiles à cette activité.
 - Passif comprenant toutes les dettes contractées à l'occasion de l'exercice de l'activité professionnelle à laquelle le patrimoine est affecté lorsqu'elles sont nées après la déclaration.
- **La fiducie** : issue de la loi du 19 février 2007, définie à l'article 2011 du Code civil, il s'agit de « l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires, qui les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires ».

Définition : « Contrat par lequel une personne (le constituant) transfère tout ou partie des biens qu'elle possède à une autre personne (le fiduciaire), à charge pour celui-ci d'agir dans un but déterminé au profit d'une ou de plusieurs bénéficiaires ».

Le principe est que le patrimoine fiduciaire, en tant que patrimoine d'affectation soit séparé du patrimoine du fiduciaire (art. 2025 du Code civil). L'article prévoit également l'exception en cas « d'insuffisance du patrimoine fiduciaire, le patrimoine du constituant constitue le gage commun de ces créanciers ».

Les parties peuvent également prévoir de mettre « tout ou partie du passif à la charge du fiduciaire ».

« Le contrat de fiducie peut également limiter l'obligation au passif fiduciaire au seul patrimoine fiduciaire » si cette clause a été expressément acceptée par les créanciers.

- Conditions de formation du patrimoine fiduciaire : art. 2012 et suivants du Code civil.
- Champ d'application du patrimoine fiduciaire : art. 2013 et 2015 du Code civil.

- **Les agents de sûretés** : prévus par la loi du 19 février 2007, modifié par l'ordonnance du 4 mai 2017 (pour application de la loi Sapin du 9 décembre 2016), articles 2488-6 à -12 du Code civil. Ce régime s'applique au financement syndiqué, l'agent de sûreté a les mêmes pouvoirs qu'un fiduciaire tout en n'étant pas soumis aux formalités des articles 2011 et suivants relatifs au fiduciaire. Toute personne physique ou morale peut être un agent de sûreté. Pour ne pas être confondu avec un fiduciaire, l'agent de sûreté devra expressément être désigné comme tel par écrit par les créanciers.

b. Chaque patrimoine appartient à une personne

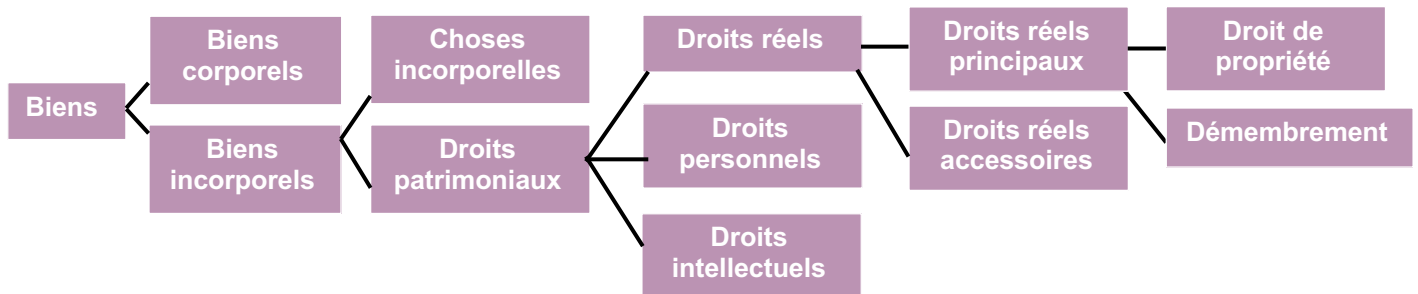
Tout patrimoine appartient obligatoirement à une personne physique ou morale (dès lors que la personne dispose de la personnalité juridique).

3. Exclusions des éléments purement personnels

Certains droits sont dits extrapatrimoniaux : droits de nature politique, autorité familiale ou encore droits de la personnalité (à dissocier des biens dits indisponibles dont l'inaliénabilité est prévue selon les cas par le Code civil).

#2. LES RICHESSES COMPOSANT LE PATRIMOINE

CHAPITRE 1 : LA NOTION DE BIEN



Les biens sont définis comme des richesses susceptibles d'appropriation.

I. Définition des richesses

A. Les choses

Les richesses corporelles renvoient à la notion de biens en tant que chose tangible. Par opposition à l'humain, est chose tout ce qui n'est pas une personne (tout ce qui est susceptible d'être saisi).

B. Les droits

Les richesses incorporelles renvoient à la notion de droit. Il s'agit des droits qu'une personne a envers une autre personne, exemple : le droit de créance. Ou des droits qu'une personne a envers une chose, exemple : le droit de propriété.

Les droits sont des choses incorporelles susceptibles d'appropriation.

Sont visées dans la catégorie des richesses incorporelles : les droits patrimoniaux. Ces droits ont une valeur économique, ils sont aptes à circuler dans le commerce.

À la différence des droits extrapatrimoniaux qui sont exclus de cette catégorie, les droits patrimoniaux sont cessibles, transmissibles à cause de mort, saisissables et prescriptibles.

- Le droit réel, du latin, « *res* », ou « *rei* » qui signifie « chose » est un rapport juridique immédiat et direct entre une personne et une chose sans l'intervention d'autrui. Ce droit est dit absolu, car il est opposable à tous (*erga omnes*).
- Initialement, les droits réels étaient considérés comme une catégorie fermée (avec un nombre limité de droits réels), art. 543 du Code civil ou par le biais de textes spéciaux désignant explicitement des droits réels.
- **Arrêt du 13 février 1834, Caquelard** : Possibilité de créer ou modifier des droits réels par convention.
Dans la pratique : La jurisprudence pendant longtemps n'a pas ouvert la catégorie des droits réels, préférant introduire de nouveaux droits dans la catégorie de droits personnels.
- **Arrêt Maison de la poésie Civ. 3^e, 31 octobre 2012 n°11-16304** : La Cour reconnaît des droits réels créés par la seule volonté des parties.

« *Le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien* ».

Autrement dit, la Cour constate que « *convenues de conférer à La Maison de Poésie, pendant toute la durée de son existence, la jouissance ou l'occupation des locaux où elle était installée ou de locaux de remplacement, la cour d'appel, qui a méconnu leur volonté de constituer un droit réel au profit de la fondation, a violé les textes susvisés* ».

⇒ La mise en pratique de constituer conventionnellement un droit réel met fin au *numerus clausus* de droits réels de l'art. 543.

- **Arrêt Maison de la poésie 2 (Civ. 3e, 8 sept. 2016, n°14-26.953)** : La Cour de cassation se prononce sur la durée de ce droit réel *sui generis* créé par la volonté des parties.

⇒ Est rappelé dans l'arrêt que le droit constitué par les parties avait pour durée, l'existence de la fondation qui en bénéficiait.

Or, la Cour de cassation considère que si les parties ont désigné une durée conventionnelle, il faut respecter la durée sans pouvoir invoquer de prescription extinctive trentenaire (possibilité ici de critiquer cette solution qui paraît surprenante).

= Si la Cour précise que ce droit n'est pas perpétuel, *de facto*, la vie de la fondation peut être perpétuelle.

- **Arrêt Civ. 3e, 7 juin 2018 n° 17-17.240** : La Cour de cassation affirme que le droit réel attaché à un lot de copropriété est perpétuel.

À la différence de l'arrêt Maison de la poésie, le droit réel était attaché à un lot dans le cas et conférait un bénéfice à un autre lot.

Ø un droit perpétuel attaché à une personne, mais un droit perpétuel attaché à des lots.

= Les parties peuvent donc par leur seule volonté créer un droit réel de jouissance *sui generis* qui peut être perpétuel lorsqu'il est attaché à un lot et confère un avantage à un autre lot.

⇒ Désormais, la catégorie des droits réels doit donc désormais être comprise comme ouverte. Il est possible de constituer des droits réels conventionnels, *sui generis* donc, dont la durée conventionnelle doit être respectée.

Sont distingués au sein des droits réels :

- Les droits réels principaux (composés par le droit de propriété et les démembrements de la propriété).
- Les droits réels accessoires (le droit ici ne sert qu'à garantir une créance et non pas à user de la chose).



À noter, la distinction entre droits réels principaux et accessoires est de plus en plus remise en cause par la doctrine et plus précisément par le développement moderne des sûretés réelles.

- Le droit personnel correspond au droit qu'une personne dispose à l'égard d'une autre (droit de créance). Le créancier est en droit d'exiger la réalisation d'une prestation de la part de son débiteur (effet obligationnel).



Les droits de propriété intellectuelle constituent des richesses au sens du droit des biens.

Les droits portant sur la clientèle d'un fonds libéral ou d'un fonds de commerce entrent également dans ces richesses.

La jurisprudence reconnaît également la valeur économique des autorisations administratives attachées à des exploitations également.

Tableau distinction droits réels / droits personnels

	DROITS RÉELS	DROITS PERSONNELS
Nombre	- Droits réels principaux et accessoires énumérés par la loi Droits réels de jouissance spéciale illimités	Illimités
Transmission	Acte translatif	Procédure particulière : Cession de créance
Opposabilités aux tiers	Opposabilités à tous	Effet relatif : Opposabilité limitée au débiteur
Prérogatives accordées au créancier	Droit de suite Droit de préférence	Créancier chirographaire : Droit de gage général contre le patrimoine du débiteur

II. Les conditions d'appropriation

Pour être qualifiées de biens, les richesses doivent donner lieu à une réservation individuelle, une appropriation.

A. Les choses communes

Les choses communes (*res communes*) sont définies à l'art. 714 du Code civil « des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous ». Elles servent à l'usage de tous et ne peuvent être réservées.

Exemple : air, chaleur solaire, information, génome humain.

Mais une atténuation est à apporter, il est possible que ces choses puissent devenir par fraction des biens lorsqu'elles sont capturées, conditionnées par l'homme.

Autre atténuation, il n'est pas nécessaire que la richesse doive être appropriée pour être qualifiée de bien. Ainsi, des choses non appropriées, mais susceptibles de l'être rentrent dans la catégorie des biens (appelé également les biens sans maîtres), art. 713 du Code civil.

Au sein de cette catégorie :

- *Res derelictae* : Choses qui ont été appropriées puis abandonnées volontairement. Celui qui recueille la chose pourra se l'approprier.

À distinguer des épaves (dites choses perdues, art. 717 du Code civil) qui n'ont pas été abandonnées volontairement. Les choses perdues peuvent être appropriées par occupation.

- Épaves terrestres : Ces objets perdus doivent être remis à l'administration par celui qui les trouve qui pourra en demander la possession au bout d'un an.
- Épaves maritimes : Ici, aucun droit à celui qui les trouve, l'inventeur doit les déclarer aux affaires maritimes.
Seul le propriétaire et à défaut l'État, pourra devenir propriétaire de l'épave.

À distinguer des trésors :

- Si le trésor est découvert par le propriétaire du sol ou si c'est le propriétaire qui a lancé les recherches, le trésor lui appartient entièrement.
- Si le trésor est découvert par un tiers, le propriétaire et l'inventeur doivent se partager le trésor.
- *Res nullius* (choses dans maître) : Choses pas encore, mais susceptibles d'être appropriées (gibier).

B. Les choses hors du commerce

En vertu de la loi, certaines choses sont dites hors du commerce, elles font l'objet d'un interdit. Le nouvel article 1128 ne vise plus explicitement l'interdiction des choses hors du commerce, mais rappelle que le contrat doit prévoir un contenu licite.

Exemple : Amiante.

Certaines choses peuvent être données, transférées à titre gratuit.

Exemple : Tombaux. Elles restent susceptibles d'appropriation donc conservent la qualité de bien.

CHAPITRE 2 : LA DISTINCTION ENTRE LES DIFFÉRENTS BIENS

A. La distinction entre les meubles et immeubles

La distinction des meubles et immeubles s'effectue par l'art. 516 du Code civil qui introduit une *summa divisio* permettant d'englober tous les biens (et non seulement les choses) « Tous les biens sont meubles ou immeubles ».

La distinction entre les meubles et immeubles se fait principalement en raison de leur fixité, de leur valeur pécuniaire et de leur publicité.

1. Les immeubles

- Art. 517 du Code civil : « Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel il s'applique ».
- Les immeubles par nature : art. 518 du Code civil « les fonds de terres et les bâtiments sont immeubles par leur nature ».
Sont immeubles par nature tous les biens corporels répondant au critère de fixité et d'adhérence au sol.
Sont immeubles : Le sol (la surface et le sous-sol), tout ce qui adhère au sol (végétaux, constructions telles que des barrages, pont, digue).

Si certaines choses ont vocation à être détachées, elles n'en demeurent pas moins en principe, immeubles tant que lien avec le sol n'est pas rompu.
- Les immeubles par destination : art. 524 du Code civil (liste non exhaustive).
Ici, les immeubles par destination renvoient au lien qui peut unir un meuble à un immeuble. Il s'agit d'une fiction juridique dans lequel le bien meuble affecté au service de l'immeuble va emprunter sa qualification juridique, et par voie de conséquence, va emprunter le régime juridique qui lui est applicable.

Au travers de l'art. 524 du Code civil, il est possible de retrouver deux catégories de biens immobiliers en raison de leur destination :

- Les biens affectés au service ou à l'exploitation d'un fonds
- Les biens attachés à perpétuelle demeure

Conditions de l'immobilisation par destination :

- Une unité de propriété : Les deux biens doivent appartenir au même propriétaire
- Un rapport de destination : La volonté du propriétaire est nécessaire, mais pas suffisante, la loi fixe les conditions de l'immobilisation par destination et elle exige que le meuble soit destiné à l'immeuble

Pour ce faire les meubles peuvent être affectés à un immeuble :

- Soit parce qu'ils sont nécessaires à son exploitation (immeuble par destination économique)
Exemple : Animaux attachés à la culture, matériel d'un hôtel, etc.
- Soit parce qu'ils font corps avec l'immeuble (art. 525 du Code civil) : Ce sont les immeubles par destination ornementale.
Exemple : Les glaces d'un appartement, les tableaux, miroirs, fresques, etc.
La jurisprudence retient que tout bien d'ornementation peut être considéré comme un immeuble par destination dès qu'une attache suffisante existe (cuisine, radiateurs).



Il ne faut pas confondre l'immobilisation par destination et l'hypothèse dans laquelle le meuble est indissociablement lié à l'immeuble et à ce titre est devenu un immeuble par nature. L'immeuble par destination reste bien distinct.

Cass, Ass. Plé, 15 avril 1988 n°85-10.262 et 85-11.198.

Rappel des faits : Une église désaffectée est un bien immeuble détenu par indivision par quatre personnes. Les fresques qui décoraient l'église ont été vendues par deux des propriétaires sans l'accord des deux autres. Les fresques ont été détachées de l'église par l'acquéreur et ont été réparties en deux lots et se trouvent en la possession de la Fondation Abegg et de la ville de Genève.

→ Si la cour d'appel les avait considérées comme des immeubles par destination, la Cour de cassation a cassé cet arrêt considérant qu'il s'agit de biens immeubles par nature devenus des meubles du fait de l'arrachement des murs.

L'immobilisation par destination repose donc sur des « faits matériels d'adhérence physique et durable » à l'immeuble, mais il faut également tenir compte de la volonté d'affectation du propriétaire.

Effets de l'immobilisation par destination :

- L'hypothèque s'étend de plein droit à ces anciens meubles devenus immeubles par destination (art. 2397 du Code civil)
- La saisie vise également l'immeuble par destination
- La vente ou les autres types de transferts de l'immeuble, viseront également l'immeuble par destination sauf stipulation contraire

Cessation de l'immobilisation :

Le meuble immobilisé peut redevenir meuble à condition que le propriétaire l'ait décidé et seulement dans deux solutions alternatives :

- Acte matériel (séparation du meuble et de l'immeuble)
Ou
- Acte juridique (**Civ. 1^{re}, 11 janvier 2005**)
- Les immeubles par objet : art. 517 du Code civil.
Il s'agit ici des biens incorporels portant sur des immeubles (droits qui portent sur un immeuble).
Exemple : Action de revendication d'un immeuble.

2. Les meubles

Les meubles sont définis par leur mobilité, mais il n'en va pas toujours ainsi. L'art. 527 du Code civil distingue les biens « meubles par leur nature ou par la détermination de la loi ». Il faut ajouter à cela, les meubles par anticipation issue de la jurisprudence.

- Les meubles par nature : art. 528 du Code civil « sont meubles par leur nature les biens qui peuvent de transporter d'un lieu à un autre ».
Le critère est donc la mobilité, la transportabilité du bien.

À savoir que depuis la loi du 16 février 2015, les animaux ne sont plus désignés comme des meubles par nature, mais comme des êtres vivants soumis au régime des meubles.

- Les meubles par détermination de la loi : art. 529 du Code civil.
Cette catégorie est très large, car elle regroupe les valeurs mobilières de société, les droits personnels et actions relatives à ces droits, les choses incorporelles (droit d'auteur) et les droits portant sur ces choses incorporelles ainsi que les droits et actions portant sur les meubles par nature.
 - Les meubles par anticipation : catégorie prétorienne qui regroupe les biens qui sont à l'origine des immeubles par nature qui sont destinés à devenir des meubles dans un avenir prochain par un détachement du sol (**Civ. 3^e, 4 juillet 1968, PB**).
Exemple : Bois avant abatage, matériaux à provenir d'une démolition d'une maison.
Par une fiction juridique, les immeubles se verront appliquer le régime juridique des meubles de manière anticipée.
- Intérêts de la distinction :
- Règles relatives à la compétence des tribunaux
 - Règles concernant la publicité foncière
 - Règles relatives aux preuves et à la possession
 - Règles relatives à la prescription de l'action
 - Règles relatives aux sûretés réelles
 - Règles tenant à la valeur économique du bien

BIENS CORPORELS = CHOSES CORPORELLES		
Meubles	Par nature	
	Par anticipation	
Immeubles	Par nature	Économique
	Par destination	Ornementale
Biens incorporels : choses incorporelles ou droits (sauf l'exception du droit de propriété qui se confond avec son objet et constitue un bien corporel)		
Meubles par destination de la loi	Droits réels portant sur un meuble	Principaux : usufruit Accessoires : gage, nantissement
	Action en justice portant sur un meuble	
	Droits personnels	Exemple : créance d'une somme d'argent
	Parts d'associés dans une société	Parts sociales ou actions
	Droits intellectuels ou propriété incorporelle	Droit de clientèle Droit de propriété intellectuelle Fonds de commerce Offices ministériels

B. Les distinctions secondaires

1. Ut singuli et universi

- Ut singuli : chaque bien est envisagé isolément
 - Ut universi : les biens sont envisagés en tant qu'ensemble (universalité de fait)
Exemple : Troupeau (homogène) ou un fonds de commerce (hétérogène).
- L'intérêt de la distinction est d'éviter la remise en cause de l'unité du bien malgré ses fluctuations internes.

2. Fruits et produits

Moyens de permettre de les distinguer : périodicité et conservation de la chose qui les fait naître.

- Fruits : Les fruits naissent périodiquement de la chose sans en altérer la substance.
 - Naturels : Fruits produits naturellement par la chose.
Exemple : Pommes d'un paumier sauvage.
 - Industriels : Fruits produits par la chose, mais avec le travail, l'industrie de l'homme.
Exemple : Pommes d'une exploitation agricole.
 - Civils : Sommes d'argent produites périodiquement par la chose.
Exemple : Loyer.
- Produits : Les produits correspondent à ce que produit une chose sans périodicité et leur prélèvement s'opère au détriment de la substance. Il peut s'agir de produits naturels ou industriels comme des produits civils ou en argent.
Exemple : extraits de mines, carrières, forêts, etc.

3. Choses consommables et non-consommables

- Choses consommables : Se consomment par le premier usage qu'on en fait.
Exemple : Aliments, argent.
- Choses non-consommables : Résistent à une utilisation répétée, ne disparaissent pas par le premier usage. Cette qualité n'exclut pas une dévalorisation par l'usage ou la vétusté.
Exemple : Automobile.
- L'intérêt de la distinction se fait dans le régime des restitutions. La restitution des choses consommables ne peut être une restitution en nature à l'identique, la restitution ne pourra pas intervenir que sur des choses équivalentes.

4. Choses fongibles et choses non fongibles

- Choses fongibles : Elles se définissent par rapport à l'espèce à laquelle elles appartiennent et par leur quantité.
Par définition, elles sont interchangeables et nécessitent de passer par une opération d'individualisation (de mesure ou de compte).
Exemple : Lait.
- Choses non fongibles : Elles ont une identité.
Exemple : Immeubles.
- Intérêts de la distinction :
 - La compensation est conditionnée à une fongibilité de chaque obligation entrant en compensation (art. 1347-1 du Code civil).
 - Dans le cadre d'une demande de restitution ou d'une action en revendication, seule la chose non fongible devra elle-même être restituée. Si la demande porte sur une chose fongible, le créancier dispose alors d'un droit personnel et ne dispose d'aucun droit de préférence.
 - Les conséquences les plus importantes concernent le transfert de propriété : le moment de ce transfert varie selon que la chose est fongible ou non. Pour les choses non fongibles, le transfert a lieu à la conclusion du contrat (sauf stipulation contraire) selon l'art. 1196 du Code civil. Pour les choses fongibles en revanche, le transfert de propriété intervient au moment de l'individualisation des choses de genre.

#3. LA POSSESSION ET LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

La possession désigne un fait juridique qui va produire des effets de droit.

L'articulation entre possession et propriété ne pose pas de problème dans l'immense majorité des cas, car le plus souvent la situation de fait coïncide avec la situation de droit. Autrement dit, le possesseur est très souvent le propriétaire du bien.



À noter, le domaine de possession : Tous les droits réels sont susceptibles de possession, mais seules les choses corporelles le sont.

Le Code civil admet à quelques exceptions près, la possession de tous les droits réels principaux (usufruit, servitude, dès lors que sont respectées les conditions fixées par la législation). Les droits réels accessoires sont également susceptibles de possession à la condition qu'ils permettent à leur titulaire d'exercer un pouvoir de fait sur la chose, sur laquelle ils portent (il faut donc que cela porte sur une chose corporelle déterminée et pouvant faire l'objet d'un droit privatif).

La possession porte également sur toutes choses corporelles susceptibles d'une emprise matérielle. Il existe deux tempéraments :

- Nécessité d'individualiser la chose (qu'elle soit meuble ou immeuble).
- La chose doit être susceptible d'appropriation privée.

I. La notion de possession

La notion de possession se distingue de celle de propriété : le possesseur se comporte comme s'il avait un droit sur la chose alors que le propriétaire a effectivement un droit sur la chose.

A. Les conditions d'existence de la possession : une possession complète

La possession correspond au pouvoir de fait consistant à exercer des prérogatives correspondantes à un droit (élément matériel) avec l'intention de s'affirmer titulaire de ce droit (élément intellectuel).

1. L'élément matériel : le Corpus

Le corpus suppose une mainmise concrète sur du possesseur de la chose. L'art. 2255 du Code civil prévoit que la possession est la détention ou la jouissance d'une chose.

NB

La détention correspond aux actes matériels par lesquels une personne exerce effectivement un pouvoir sur la chose.

Exemple : Occuper un immeuble.

La jouissance correspond aux actes matériels par lesquels on perçoit les fruits de la chose.

Exemple : Percevoir les loyers d'un immeuble.

2. L'élément intellectuel l'animus

Cette condition correspond à l'intention et la volonté de l'auteur de se comporter à l'égard de la chose possédée comme s'il en était propriétaire. La volonté du possesseur doit être effective. *L'animus* revient donc à considérer l'état d'esprit du possesseur qui doit se comporter comme un propriétaire.

L'animus est en général présumé par l'art. 2256 du Code civil.

B. L'absence de vice dans la possession : une possession utile

L'art. 2261 du Code civil prévoit que « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ».

1. Possession non équivoque (ou vice de clandestinité)

Cela signifie que l'on ne doit pas douter de la qualité de possesseur et que l'on ne doit pas douter de la qualité de propriétaire du possesseur.

La possession / détention du bien ne doit pas être précaire. L'absence de précarité doit être certaine. En général, la possession n'est équivoque que si les actes du possesseur ne révèlent pas son intention de se conduire en véritable propriétaire

2. Possession publique

Il faut que la possession crée une situation d'apparence qui permet au tiers de se persuader (à l'inverse du vice de clandestinité), d'une situation juridique. On appelle cela pour les tiers, le bénéfice de l'erreur.

3. Possession continue

La possession doit être maintenue pendant un temps déterminé par la loi pour que l'effet acquisitif de la possession puisse se déterminer. La possession doit être stable et déterminée de façon permanente.

4. Possession paisible

La possession ne doit pas être obtenue par la violence. Cette violence peut s'exprimer de façon matérielle, morale, art. 2263 alinéa 1^{er} « Les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription ». En revanche « La possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé ».

5. La possession à titre de propriétaire

Est contenu dans la définition de propriété civile, art. 2230 du Code civil dispos que l'on est toujours présumé posséder pour soi et ce à titre de propriétaire.

L'art. 2230 présume *l'animus domini*. Cela a conséquence au plan pratique que les juges n'ont pas à caractérisé l'élément intentionnel de la possession. Cet élément intentionnel est présumé par la loi.

II. Les effets de la possession

La possession a **deux effets juridiques** : un effet probatoire (I) qui met le possesseur dans une situation favorable en cas de contestation de sa possession et un effet acquisitif (II) qui permet au possesseur d'acquérir le bien qu'il possède par l'effet d'une prescription (autrement appelée usucapion).

A. L'effet probatoire de la possession : la présomption de propriété

Le possesseur est présumé titulaire du droit qu'il possède. Cette présomption est prévue à l'art. 2276 du Code civil qui dispose qu'« en fait de meubles, la possession vaut titre ». La prescription acquisitive pour les meubles est donc consacrée par la loi.

NB

La 3^e chambre civile de la Cour de cassation a étendu l'article 2276 aux immeubles (Civ. 3^e , 26 mai 1988, n° 86-17509).

La conséquence de cet effet probatoire de la possession est fondamentale, car elle favorise le possesseur face à ces actions en revendications. Concrètement, dans le cadre d'une action en revendication intentée contre le possesseur, c'est le demandeur qui se prétend propriétaire de la chose qui devra apporter la preuve de son droit.

Cette présomption est simple. Le demandeur peut donc la renverser en :

- Contestant l'existence de la possession c'est-à-dire en prouvant l'absence de corpus ou, plus fréquemment, *d'animus*.
Dans cette **hypothèse le détenteur sera alors considéré comme détenteur précaire et non comme possesseur.**

- Contestant la qualité de la possession c'est-à-dire en démontrant que la possession est viciée.
- En prouvant positivement son droit.

B. L'effet acquisitif de la possession : la prescription acquisitive

1. Principe

L'acquisition de la propriété est l'effet le plus radical de la possession : Le possesseur acquiert le droit réel qu'il exerce.

Il s'agit d'un mécanisme de prescription acquisitive (autrement appelée « usucapion ») : le possesseur devient titulaire du droit par l'effet d'une possession continue, prolongée dans le temps.

L'hypothèse type est celle de la vente par un tiers qui n'est pas propriétaire de la chose au possesseur (acquisition *a non domino*) qui se voit ensuite confronté à l'action du propriétaire (*verus dominus*) après un temps prolongé d'exercice de la possession.

2. Variation de l'effet acquisitif en fonction de la bonne ou mauvaise foi du possesseur

- **En matière immobilière** : art. 2272 du Code civil

Le mécanisme de la prescription acquisitive est indifférent en matière immobilière selon que le possesseur est de bonne ou mauvaise foi. Concrètement un possesseur de mauvaise foi pourra acquérir le bien immobilier via la prescription. Cependant, la possession a une conséquence sur le délai de prescription. Le possesseur de bonne foi est favorisé, car il bénéficie d'une accélération de l'effet acquisitif de sa possession (10 ans au lieu de 30).

- **En matière mobilière** : art. 2276 du Code civil

Délai d'acquisition en cas de bonne foi :

Si la possession du meuble est de bonne foi, l'acquisition par le possesseur est immédiate. Cette règle est prévue par souci de garantir un impératif de sécurité juridique.

Pour qu'il y ait acquisition immédiate, il faut non seulement une possession complète et utile (c'est-à-dire « non viciée »), mais également que deux conditions cumulatives sont réunies :

- La possession doit être exercée de bonne foi (art. 550 du Code civil)
- Le propriétaire s'est dépossédé volontairement de son bien.
A contrario si, initialement, le bien avait été perdu ou volé, l'acquisition ne se produira qu'à l'issue d'un délai préfix (non susceptible de suspension) de trois ans à compter de la dépossession par perte ou par vol (art. 2276 du Code civil).

Art. 550 du Code civil : « *le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus* ».

Délai d'acquisition en cas de mauvaise foi :

Avant la réforme de la prescription (loi du 17 juin 2008), le délai applicable était celui de droit commun : trente ans.

Depuis la réforme de 2008, un doute existe puisqu'aucun texte ne permet de déterminer avec certitude le délai de prescription. Le délai de droit commun ne semble concerner que la prescription extinctive et non la prescription acquisitive.

De même, l'art. 2272 précité vise expressément les immeubles et non les meubles.

Dès lors, en l'absence de règle prévue par les textes ou développée par la jurisprudence, deux raisonnements sont possibles (les deux devront être envisagés en cas pratique) :

- L'application du droit commun (art. 2224 du Code civil) : l'effet acquisitif joue à l'expiration d'un délai de cinq ans.
- L'application du délai prévu pour l'usucapion immobilière (art. 2272 du Code civil) : le meuble sera acquis par le possesseur à l'issue d'un délai de trente ans.

#3. LA POSSESSION ET LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

La possession désigne un fait juridique qui va produire des effets de droit.

L'articulation entre possession et propriété ne pose pas de problème dans l'immense majorité des cas, car le plus souvent la situation de fait coïncide avec la situation de droit. Autrement dit, le possesseur est très souvent le propriétaire du bien.



À noter, le domaine de possession : Tous les droits réels sont susceptibles de possession, mais seules les choses corporelles le sont.

Le Code civil admet à quelques exceptions près, la possession de tous les droits réels principaux (usufruit, servitude, dès lors que sont respectées les conditions fixées par la législation). Les droits réels accessoires sont également susceptibles de possession à la condition qu'ils permettent à leur titulaire d'exercer un pouvoir de fait sur la chose, sur laquelle ils portent (il faut donc que cela porte sur une chose corporelle déterminée et pouvant faire l'objet d'un droit privatif).

La possession porte également sur toutes choses corporelles susceptibles d'une emprise matérielle. Il existe deux tempéraments :

- Nécessité d'individualiser la chose (qu'elle soit meuble ou immeuble).
- La chose doit être susceptible d'appropriation privée.

I. La notion de possession

La notion de possession se distingue de celle de propriété : le possesseur se comporte comme s'il avait un droit sur la chose alors que le propriétaire a effectivement un droit sur la chose.

A. Les conditions d'existence de la possession : une possession complète

La possession correspond au pouvoir de fait consistant à exercer des prérogatives correspondantes à un droit (élément matériel) avec l'intention de s'affirmer titulaire de ce droit (élément intellectuel).

1. L'élément matériel : le Corpus

Le corpus suppose une mainmise concrète sur du possesseur de la chose. L'art. 2255 du Code civil prévoit que la possession est la détention ou la jouissance d'une chose.

NB

La détention correspond aux actes matériels par lesquels une personne exerce effectivement un pouvoir sur la chose.

Exemple : Occuper un immeuble.

La jouissance correspond aux actes matériels par lesquels on perçoit les fruits de la chose.

Exemple : Percevoir les loyers d'un immeuble.

2. L'élément intellectuel l'animus

Cette condition correspond à l'intention et la volonté de l'auteur de se comporter à l'égard de la chose possédée comme s'il en était propriétaire. La volonté du possesseur doit être effective. *L'animus* revient donc à considérer l'état d'esprit du possesseur qui doit se comporter comme un propriétaire.

L'animus est en général présumé par l'art. 2256 du Code civil.

B. L'absence de vice dans la possession : une possession utile

L'art. 2261 du Code civil prévoit que « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ».

1. Possession non équivoque (ou vice de clandestinité)

Cela signifie que l'on ne doit pas douter de la qualité de possesseur et que l'on ne doit pas douter de la qualité de propriétaire du possesseur.

La possession / détention du bien ne doit pas être précaire. L'absence de précarité doit être certaine. En général, la possession n'est équivoque que si les actes du possesseur ne révèlent pas son intention de se conduire en véritable propriétaire

2. Possession publique

Il faut que la possession crée une situation d'apparence qui permet au tiers de se persuader (à l'inverse du vice de clandestinité), d'une situation juridique. On appelle cela pour les tiers, le bénéfice de l'erreur.

3. Possession continue

La possession doit être maintenue pendant un temps déterminé par la loi pour que l'effet acquisitif de la possession puisse se déterminer. La possession doit être stable et déterminée de façon permanente.

4. Possession paisible

La possession ne doit pas être obtenue par la violence. Cette violence peut s'exprimer de façon matérielle, morale, art. 2263 alinéa 1^{er} « Les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription ». En revanche « La possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé ».

5. La possession à titre de propriétaire

Est contenu dans la définition de propriété civile, art. 2230 du Code civil dispos que l'on est toujours présumé posséder pour soi et ce à titre de propriétaire.

L'art. 2230 présume *l'animus domini*. Cela a conséquence au plan pratique que les juges n'ont pas à caractérisé l'élément intentionnel de la possession. Cet élément intentionnel est présumé par la loi.

II. Les effets de la possession

La possession a **deux effets juridiques** : un effet probatoire (I) qui met le possesseur dans une situation favorable en cas de contestation de sa possession et un effet acquisitif (II) qui permet au possesseur d'acquérir le bien qu'il possède par l'effet d'une prescription (autrement appelée usucapion).

A. L'effet probatoire de la possession : la présomption de propriété

Le possesseur est présumé titulaire du droit qu'il possède. Cette présomption est prévue à l'art. 2276 du Code civil qui dispose qu'« en fait de meubles, la possession vaut titre ». La prescription acquisitive pour les meubles est donc consacrée par la loi.

NB

La 3^e chambre civile de la Cour de cassation a étendu l'article 2276 aux immeubles (Civ. 3^e , 26 mai 1988, n° 86-17509).

La conséquence de cet effet probatoire de la possession est fondamentale, car elle favorise le possesseur face à ces actions en revendications. Concrètement, dans le cadre d'une action en revendication intentée contre le possesseur, c'est le demandeur qui se prétend propriétaire de la chose qui devra apporter la preuve de son droit.

Cette présomption est simple. Le demandeur peut donc la renverser en :

- Contestant l'existence de la possession c'est-à-dire en prouvant l'absence de corpus ou, plus fréquemment, *d'animus*.
Dans cette **hypothèse le détenteur sera alors considéré comme détenteur précaire et non comme possesseur.**

- Contestant la qualité de la possession c'est-à-dire en démontrant que la possession est viciée.
- En prouvant positivement son droit.

B. L'effet acquisitif de la possession : la prescription acquisitive

1. Principe

L'acquisition de la propriété est l'effet le plus radical de la possession : Le possesseur acquiert le droit réel qu'il exerce.

Il s'agit d'un mécanisme de prescription acquisitive (autrement appelée « usucapion ») : le possesseur devient titulaire du droit par l'effet d'une possession continue, prolongée dans le temps.

L'hypothèse type est celle de la vente par un tiers qui n'est pas propriétaire de la chose au possesseur (acquisition *a non domino*) qui se voit ensuite confronté à l'action du propriétaire (*versus dominus*) après un temps prolongé d'exercice de la possession.

2. Variation de l'effet acquisitif en fonction de la bonne ou mauvaise foi du possesseur

- **En matière immobilière** : art. 2272 du Code civil

Le mécanisme de la prescription acquisitive est indifférent en matière immobilière selon que le possesseur est de bonne ou mauvaise foi. Concrètement un possesseur de mauvaise foi pourra acquérir le bien immobilier via la prescription. Cependant, la possession a une conséquence sur le délai de prescription. Le possesseur de bonne foi est favorisé, car il bénéficie d'une accélération de l'effet acquisitif de sa possession (10 ans au lieu de 30).

- **En matière mobilière** : art. 2276 du Code civil

Délai d'acquisition en cas de bonne foi :

Si la possession du meuble est de bonne foi, l'acquisition par le possesseur est immédiate. Cette règle est prévue par souci de garantir un impératif de sécurité juridique.

Pour qu'il y ait acquisition immédiate, il faut non seulement une possession complète et utile (c'est-à-dire « non viciée »), mais également que deux conditions cumulatives sont réunies :

- La possession doit être exercée de bonne foi (art. 550 du Code civil)
- Le propriétaire s'est dépossédé volontairement de son bien.
A contrario si, initialement, le bien avait été perdu ou volé, l'acquisition ne se produira qu'à l'issue d'un délai préfix (non susceptible de suspension) de trois ans à compter de la dépossession par perte ou par vol (art. 2276 du Code civil).

Art. 550 du Code civil : « *le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus* ».

Délai d'acquisition en cas de mauvaise foi :

Avant la réforme de la prescription (loi du 17 juin 2008), le délai applicable était celui de droit commun : trente ans.

Depuis la réforme de 2008, un doute existe puisqu'aucun texte ne permet de déterminer avec certitude le délai de prescription. Le délai de droit commun ne semble concerner que la prescription extinctive et non la prescription acquisitive.

De même, l'art. 2272 précité vise expressément les immeubles et non les meubles.

Dès lors, en l'absence de règle prévue par les textes ou développée par la jurisprudence, deux raisonnements sont possibles (les deux devront être envisagés en cas pratique) :

- L'application du droit commun (art. 2224 du Code civil) : l'effet acquisitif joue à l'expiration d'un délai de cinq ans.
- L'application du délai prévu pour l'usucapion immobilière (art. 2272 du Code civil) : le meuble sera acquis par le possesseur à l'issue d'un délai de trente ans.

#4. LA PROTECTION DE LA POSSESSION

I. Caractéristiques de la protection

- **Art. 2278 du Code civil** : « La possession est protégée, sans avoir égard au fond du droit, contre le trouble qui l'affecte ou la menace.
La protection possessoire est pareillement accordée au détenteur contre tout autre que celui de qui il tient ses droits ».

La protection est donc autonome, indépendante, c'est-à-dire, le possesseur peut exercer l'action destinée à protéger sa possession sans avoir à établir qu'il est titulaire d'un droit sur la chose.

La protection peut être intentée par les possesseurs mais aussi les simples détenteurs de la chose, celui qui a uniquement la maîtrise matérielle de la chose peut faire respecter cette maîtrise par les tiers.

Depuis la loi du 6 février 2015, la protection de la possession passe uniquement par les procédures de droit commun : les procédures de référé.

Le possesseur agit sur le fondement :

- **Art. 482 du Code de procédure civile** : « Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ».
- **Art. 809 du Code de procédure civile** « Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.
- Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire ».
- **Art. 489 du Code de procédure civile** : « L'ordonnance de référé est exécutoire à titre provisoire. Le juge peut toutefois subordonner l'exécution provisoire à la constitution d'une garantie dans les conditions prévues aux articles 517 à 522.
- En cas de nécessité, le juge peut ordonner que l'exécution aura lieu au seul vu de la minute ».

II. Les procédures de référé

Ces procédures ont pour objet de préserver une situation établie contre tout trouble et ce, de façon à **titre provisoire**.

- Absence d'obligation de représentation par un avocat (Ø nécessaire d'être représenté par un avocat dans le cadre de cette procédure).
- Le juge des référés ne se prononce pas sur le fond du droit, autrement dit, il s'abstient de vérifier les conditions de la possession.
- Le caractère provisoire de l'ordonnance de référé implique qu'une action au fond soit exercée et a pour effet d'interrompre le délai de prescription acquisitive éventuellement en cours.
- L'ordonnance de référé est exécutoire de plein droit.

1. Le référé ordinaire

- **Art. 834 du Code de procédure civile**, « Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ».

Deux conditions pour mettre en place le référé ordinaire :

- L'urgence (situation *in concreto*)
- Deux sous-conditions alternatives :
 - Absence de contestation sérieuse (elle renvoie au fait que le juge des référés est le juge de l'évidence)

OU

- Existence d'un différend (condition susceptible d'être remplie en cas de trouble possession, avec l'absence de contestation sérieuse ne pouvant être démontrée), c'est-à-dire au cas où un tiers manifesterait une prétention contraire au pouvoir de fait exercé sur la chose par le possesseur.

2. Le référé conservatoire

Conditionnée par la démonstration d'un dommage imminent à prévenir (**art. 809 du Code de procédure civile**).

Le juge peut prescrire des mesures conservatoires.

3. Le référé de remise en état

Il est conditionné par la démonstration d'un trouble manifestement illicite à faire cesser (**art. 809 du Code de procédure civile**).

#5. LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

DROIT DE PROPRIÉTÉ

Un droit absolu
(Principe **Clément-Bayard**) et
atténuations (abus de droit et
trouble anormal du voisinage)

Un droit exclusif
(Le propriétaire étant **le seul maître de son bien** il peut s'opposer à toute immixtion des tiers).
V. l'empiètement

Un droit perpétuel

Le droit de propriété survit tant que son objet existe.

→ Le droit est **intemporel** (attaché à la personne, transmise à cause de mort) qui sont les « continuateurs de la personne du défunt »

→ L'article 2227 du Code civil dispose que « le droit de propriété est **imprescriptible** ». Ainsi, la propriété ne peut disparaître du fait du non-usage par le propriétaire. **La prescription extinctive (qui a pour effet d'éteindre le droit) ne peut être invoquée.**

I. Contenu du droit de propriété

DROIT INTERNE	DROIT EUROPÉEN	DROIT INTERNATIONAL
<ul style="list-style-type: none"> Art 2 DDHC <p>« Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression ».</p> <ul style="list-style-type: none"> Préambule de la Constitution de 1946 <p>« 10. La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement ».</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 9 al. 1 Cciv <p>« Chacun a droit au respect de sa vie privée ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> Art. 8 al 1 CESDH <p>« Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ».</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 7 CDFUE <p>« Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de ses communications ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> Art. 12 DUDH <p>« Nul ne sera l'objet d'immixtions arbitraires dans sa vie privée, sa famille, son domicile ou sa correspondance, ni d'atteintes à son honneur et à sa réputation. [...] ».</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 17 al. 1 PIDCP <p>« Nul ne sera l'objet d'immixtions arbitraires ou illégales dans sa vie privée, sa famille, son domicile ou sa correspondance, ni d'atteintes illégales à son honneur et à sa réputation ».</p>

A. Le principe du droit de propriété un droit absolu

La DDHC de 1789 a fait du droit de propriété, un droit « naturel et imprescriptible » (**art. 2**), « inviolable et sacré » (**art.17**).

1. Le principe

- Art. 544 du Code civil** : « La propriété est le droit de jouir et de 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 ».
= Le droit de propriété offre à son titulaire toutes les prérogatives : usus, abus et fructus. Parce qu'il est absolu, le droit de propriété peut être invoqué à l'égard de tous. Cela permet de protéger la propriété contre toute atteinte, y compris la puissance publique.

Le droit d'user est le droit pour le propriétaire d'utiliser matériellement la chose : le droit de se servir de la chose ou de ne pas l'utiliser. Le propriétaire peut user de la chose lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Le droit de jouir de la chose permet au propriétaire de percevoir les fruits que la chose est susceptible de produire (**art. 546 du Code civil**).

Le droit de disposer de la chose permet au propriétaire de réaliser tous les actes matériels ou juridiques lui permettant de se priver totalement ou partiellement de son bien.

Matériellement, le propriétaire peut détruire son bien.

Juridiquement, le propriétaire peut aliéner son bien, réaliser tous les actes juridiques qui entraînent le transfert de la propriété de son bien, à titre gratuit (donation, testament) ou à titre onéreux (cession, échange). Le propriétaire peut également renoncer à son droit en abandonnant la chose, conserver la chose en ne l'utilisant pas.

Néanmoins, le caractère absolu du droit de propriété est affecté par des **restrictions** (**un droit susceptible d'abus et un droit susceptible d'excès : trouble anormal du voisinage**).

2. Les restrictions à ce droit absolu

En vertu de l'article 544, il ne faut pas faire un usage du droit de propriété contraire aux lois et règlements.

Ces restrictions légales ou réglementaires peuvent être apportées aux différents attributs du droit de propriété dans un but d'intérêt général ou privé.

a. Un droit susceptible d'abus

L'abus du droit de propriété a été consacré par l'**arrêt Clément-Bayard (Req., 3 août 1915, n° 00-02378)**.

Dans cet arrêt, un propriétaire avait installé sur son terrain des tiges de fer afin de percer les ballons dirigeables de son voisin qui passaient au-dessus de sa propriété).

La jurisprudence considère ainsi que le critère de l'abus retenu est l'**intention de nuire**, critère psychologique, subjectif.

Cette intention de nuire est démontrée quand l'acte abusif est à la fois :

- **Inutile** pour le propriétaire auquel l'abus est reproché
- **Nuisible** pour les tiers

b. Un droit susceptible d'excès : les troubles anormaux du voisinage

L'excès du droit de propriété renvoie à la notion de trouble anormal du voisinage (initialement, article **1382 du Code civil**, désormais **1240**).

Principe général du trouble anormal du voisinage, Civ. 2°. 19 novembre 1986 « *Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* ».

Contrairement à l'abus de droit de propriété, le trouble anormal de voisinage ne requiert pas la preuve de l'intention de nuire du propriétaire.

L'arrêt fondateur de cette théorie est un arrêt rendu par la Cour de cassation en date du 27 novembre 1844.

Dans un **arrêt du 4 février 1971**, la troisième chambre civile de la Cour de cassation va reconnaître que cette théorie est indépendante de l'existence d'une faute.

Dans un autre **arrêt du 19 novembre 1986**, la Cour de cassation vient formuler un principe autonome selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal du voisinage ».

Le propriétaire voisin a l'obligation de ne pas causer un dommage excédant la mesure habituelle inhérente au voisinage.

Les conditions d'existence des troubles anormaux du voisinage :

- Le trouble doit exister
- Le trouble doit être anormal
- Le trouble doit être subi par un voisin
- Afin d'obtenir réparation.

1) Un trouble

- Rapport de voisinage : Aire de proximité dans laquelle vivent plusieurs personnes

Peu importe l'absence de faute de la part de l'auteur du trouble, (**Civ. 3^e 4 février 1971**), puisque l'action n'est pas fondée sur la responsabilité délictuelle.

Le régime du trouble s'affranchit du régime de la responsabilité civile fondée sur la faute.

2) Un trouble anormal

L'anormalité du trouble sera caractérisée en présence de deux conditions cumulatives dégagées par la doctrine :

- Le trouble est suffisamment **grave** : ce critère relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, la Cour de cassation contrôlant la motivation des décisions (**Civ. 1^{re}, 13 juillet 2004, n° 02-15.176**).
Les juges prennent en compte le contexte : un trouble qui peut paraître anormal *in abstracto*, ne le sera pas forcément dans un contexte particulier (par exemple, le trouble occasionné par un poulailler n'apparaîtra pas comme suffisamment anormal dans un milieu rural).
Autrement dit, le dommage doit excéder la mesure habituelle inhérente au voisinage, **Civ. 3^e 24 octobre 1990 n°88-19.383**.
= Principe jurisprudentiel « *Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* », **Civ. 3^e. 27 juin 1973 n°72-12.844**.
Exemple : Nuisances visuelles, sonores, olfactives.

- Le trouble est **continu ou au moins répétitif** (**Civ. 3^e, 13 avril 2005, n° 03-20.575**).

Les prédispositions de la victime sont-elles prises en compte ?

La question posée ici est en réalité celle du standard pris en compte dans le cadre de l'évaluation du trouble. La doctrine majoritaire considère que c'est le trouble qui doit être anormal et non le préjudice subi par la victime. Concrètement, on peut être plus ou moins sensible à une nuisance, à un trouble (comme le bruit des avions par exemple), cela n'aura pas de conséquence sur l'existence du trouble car celui-ci est analysé de façon objective et non subjective.

3) Un trouble anormal subi par un voisin

La victime n'a pas à être propriétaire pour invoquer un tel trouble (locataire, usufruit, occupant à titre occasionnel).

Tout voisin situé à proximité de l'origine du trouble a qualité à agir, la notion de voisin s'étend largement, il n'est pas nécessaire d'être un voisin mitoyen.

La jurisprudence est venue identifier les personnes contre qui l'action est susceptible d'être dirigée :

- Contre l'auteur du trouble (locataire, entrepreneur de travaux ..).
- Contre le propriétaire même s'il n'est pas l'auteur du trouble, **Civ. 2^e. 31 mai 2000**.
Exemple : L'hypothèse la plus fréquente de trouble anormal de voisinage est celle du propriétaire ayant confié l'exécution de travaux à un entrepreneur. De même, c'est le propriétaire actuel du bien qui est responsable de plein droit des troubles anormaux du voisinage même si c'est l'ancien propriétaire qui avait entrepris les travaux causant les désordres (**Civ. 3^e. 11 mai 2017**).

L'ensemble de ces défendeurs sont solidairement responsables du trouble. La victime peut choisir d'assigner une ou plusieurs de ces personnes, afin d'obtenir une condamnation **in solidum**.

Il faut donc un lien de causalité entre le trouble et le préjudice subi (causalité entre l'activité ou le fait imputable au voisin et le dommage anormal), **Civ. 1^{er}. 1^{er} mars 1977 n°75-12.174**.

4) La réparation du trouble

Une fois établi, le défendeur obtient la réparation du trouble.

= La réparation du trouble peut être en **nature** et des **dommages-intérêts** peuvent être attribués soit en complément de la réparation en nature, soit à la place si cette dernière est impossible.

Quid si le trouble préexistait de manière apparente à l'installation de la victime ? Concrètement est-ce qu'une personne qui achète un pavillon à côté d'un aéroport déjà construit peut faire reconnaître un trouble anormal du voisinage ?

L'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation prévoit cette « exception de préoccupation ».

Le trouble de voisinage ne donnera pas lieu à indemnisation si quatre conditions sont réunies :

- 1) Les **nuisances sont dues à une activité** agricole, industrielle, artisanale, commerciale ou aéronautique.
- 2) Les **nuisances sont antérieures à l'installation**.
- 3) Les **nuisances se sont poursuivies dans les mêmes conditions qu'à l'installation**.
Sinon, la jurisprudence considère que le trouble est postérieur à l'installation et qu'il peut donc donner lieu à une indemnisation, **Civ. 3^e. 18 janvier 2005, n° 03-18.914**.
En effet, si le trouble s'est aggravé, l'indemnisation est possible.
- 4) L'activité litigieuse est **conforme aux lois et règlements** en vigueur au moment de l'installation.



FOCUS SUR LA RESPONSABILITÉ ET LA RÉPARATION DU TROUBLE :

L'action de la responsabilité :

Une fois la théorie des troubles du voisinage envisagée, la jurisprudence a cherché à rattacher la notion à la responsabilité civile extra contractuelle (article 1382, désormais 1240).

La jurisprudence a ensuite évolué en faisant reconnaître un droit à l'indemnisation aux victimes de troubles de voisinage en s'affranchissant de la caractérisation d'une faute.

S'ensuit ainsi le principe « *Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal du voisinage* ».

Aujourd'hui, cette action s'articule sur les mécanismes d'une responsabilité objective, pouvant être engagée de plein droit. Autrement dit, la seule constatation d'un trouble anormal causé à un voisin suffit pour engager la responsabilité de celui qui a généré les nuisances. Cette responsabilité repose sur la seule preuve du dommage anormal subi.

Dès lors, la responsabilité de l'auteur du dommage peut être engagée sans avoir à prouver une faute de sa part, **Civ. 1^{re}. 23 mars 1982**.

Le fondement autonome de la théorie de la responsabilité pour trouble de voisinage n'exclut cependant pas la possibilité de responsabilité pour faute prouvée en application du droit commun de la responsabilité.

Les causes d'exonérations :

Le comportement **fautif de la victime peut contribuer à diminuer son indemnisation**. Dans certains cas, l'auteur du trouble peut notamment voir sa responsabilité partiellement ou totalement exonérée. Lorsque la victime du trouble aurait pu prévoir un tel trouble, elle commet une faute qui peut la priver d'indemnisation ou diminuer son indemnisation.

La jurisprudence admet également qu'une faute de la victime puisse justifier un partage de responsabilité (**Civ. 3. 20 mai 1998, n° 96-19.572**).

Sanctions du trouble :

Lorsqu'un trouble de voisinage est caractérisé, le juge peut **ordonner immédiatement la cessation du trouble et indemniser la victime pour le préjudice qu'elle a subi antérieurement**.

Lorsque la cessation effective du trouble n'est pas possible, les victimes peuvent se voir recevoir une indemnisation correspondant à la perte de valeur de leur propriété (**Civ. 2, 12 nov. 1997, n° 96-10.603**).

c. Un droit susceptible d'être neutralisé

Un propriétaire peut décider de neutraliser l'abusus, c'est-à-dire le droit de disposer de la chose, attaché à son droit de propriété en rendant son bien inaliénable par une clause d'inaliénabilité. Il est à noter que cette clause est encadrée par la loi et la jurisprudence (art. 900-1 du Code civil).

Pour être valable : la clause affectant le bien donné ou légué doit être :

- Temporaire : n'est pas temporaire une clause dont la durée correspond à la durée de vie du donataire (puisqu'il ne pourra jamais disposer du bien).
- Justifiée par un intérêt sérieux et légitime : la légitimité peut être subjective.

En vertu de l'art. 900-1 du Code civil, même si les conditions sont réunies, le donataire peut demander à être à nouveau autorisé à disposer du bien « si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige ».

Cette inaliénabilité a également pour effet de priver le créancier du donataire de la possibilité de saisir le bien car le bien inaliénable est également insaisissable (**Civ. 1re, 11 février 2003, n° 03-10366**).

L'action oblique est également irrecevable : le liquidateur n'a pas d'intérêt à agir en lieu et place du créancier du propriétaire qui ne demande pas la mainlevée de l'inaliénabilité (**Civ. 1re, 3 avril 2002, n° 98-21097 et Com., 9 novembre 2004, n° 02-12268**).



Pour rappel, l'action oblique est une voie de droit prévue à l'**art. 1341-1 du Code civil** permettant à un créancier d'exercer, au nom de son débiteur, une action à l'encontre d'un tiers afin de pallier le manque d'activité de son débiteur.

Exemple : Relation tripartite entre trois personnes : A, B et C.

Si C doit de l'argent à B, et que B doit de l'argent à A sans prendre toutes les mesures nécessaires pour obtenir le remboursement de sa créance à l'encontre de C, alors A disposera sous certaines conditions de l'action oblique afin d'intervenir directement auprès de C.

- ⇒ L'action oblique nécessite cependant que la créance soit certaine, liquide et exigible et que le débiteur soit insolvable et fasse preuve d'inertie.

Prévu initialement par l'article 900-1 pour les actes à titre gratuit, la jurisprudence a étendu le champ d'application de l'article 900-1 aux actes à titre onéreux (**Civ. 1re, 31 octobre 2007, n° 05-14238**).

d. Les autres restrictions légales ou réglementaires

- En matière immobilière : Certains droits du locataire viennent limiter les droits du propriétaire.
Exemple : Droit au maintien des lieux loués, droit au renouvellement du bail, droit de préemption en cas de cession de l'immeuble.
- Exigences relatives à l'ordre public peuvent conduire à des réglementations particulières ou à des considérations touchant à l'intérêt général.
Exemple : Expropriation.
- Bornage (**art. 646 du Code civil**) : « tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs ».
Il s'agit donc pour un propriétaire de demander à délimiter territorialement sa propriété (par des signes matériels : des bornes), si aucune frontière naturelle n'existe déjà (**Civ. 3e, 11 déc. 1901**).
Il s'agit d'une sorte de charge réelle qui pèse sur un fonds au service du fonds voisin.

L'action en bornage n'est possible qu'entre deux fonds privés.

Il s'agit d'une action réelle pétitoire qui se prescrit par 30 ans (**art. 2227**). Une fois réalisé, le bornage est un acte déclaratif. Il se contente de constater la délimitation matérielle des fonds. Le procès-verbal de bornage ne constitue en revanche pas « un acte translatif de propriété » (**Civ. 3e, 10 juin 2015**). Le bornage est par ailleurs définitif. Une fois que les bornes ont été matériellement implantées sur le terrain, le bornage ne peut plus être à nouveau demandé ultérieurement.

Deux types de bornages :

- Le bornage amiable : accord des parties par voie contractuelle (acte d'administration).
- Le bornage judiciaire : objet d'une demande en justice.
- La clôture : Selon l'**art. 647 du Code civil** « tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée à l'article 682 ».

Le droit de clôturer est inhérent au droit de propriété. La clôture est l'expression de l'individualisme du propriétaire. Elle garantit par un mécanisme préventif des droits aussi fondamentaux que le domicile, la vie privée. Tout propriétaire peut donc délimiter sa propriété par une clôture.

Toutefois, d'une part ce droit connaît des limites et d'autre part ce droit se transforme parfois en obligation à la charge du propriétaire.

En effet, le propriétaire ne pourra parfois pas clore son terrain si c'est dans le seul but de nuire à autrui ou s'il est soumis à des servitudes (de passage en cas d'enclave ou d'écoulement des eaux, infra les servitudes). De plus, selon l'article 663 prévoit que chacun peut contraindre son voisin, « dans les villes et faubourgs », à se clore.

B. Un droit exclusif

Le droit de propriété est synonyme de monopole, seul le maître peut s'opposer à toute immixtion des tiers.

Quid de l'empiètement ?

En matière immobilière, l'empiètement correspond à l'occupation d'une partie d'un immeuble sans l'autorisation. Il peut s'agir d'une construction ou la plantation de végétaux au-delà des limites de la propriété du constructeur la propriété d'autrui. L'empiètement peut également être le résultat d'une extraction dans le sous-sol d'autrui provoquant un vide que l'exploitant de la carrière voisine doit remblayer (**Cass. 3e Civ. 11 février 2015 n°13-26.023**).

À la différence de l'accession, les constructions ne sont pas entièrement réalisées sur le terrain d'autrui.

L'**art. 545 du Code civil** dispose ainsi que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété ». Cet article répond à la situation dans laquelle un propriétaire construit sur son terrain en dépassant ses limites et en empiétant sans autorisation sur le fonds d'un autre. La construction nouvelle, même pour partie, ne peut appartenir au propriétaire du terrain sur lequel elle s'étend car justement : « nul (en l'occurrence le propriétaire sur lequel la construction empiète) ne peut être contraint de céder sa propriété ».

La Cour de cassation a affirmé avec force l'exclusivité du droit de propriété au travers de sa jurisprudence sur l'empiètement en précisant que l'importance de l'empiètement n'a aucun effet : tout empiètement, même minime, sera sanctionné par la destruction (**Civ. 3e, 20 mars 2002, n° 00-16.015 ; Civ. 3e, 10 nov. 2016, n°15- 19.561**) sauf s'il est possible de faire cesser l'empiètement sans destruction (par exemple, par un rabotage du mur de nature à faire cesser l'empiètement **Civ. 3e, 10 nov. 2016, n°15-25113**) .

C. Un droit perpétuel

Le droit de propriété survit tant que son objet existe.

- Le droit de propriété est intemporel, il est attaché à la personne et donc transmissible à cause de mort aux héritiers qui sont les « continuateurs de la personne du défunt ».
- L'art. 2227 du Code civil énonce que « le droit de propriété est imprescriptible ».
La propriété ne peut disparaître du fait de son non-usage. En revanche, la prescription acquisitive peut jouer en cas de possession concurrente du titre de propriété. Le droit ne s'éteint pas par l'effet d'une extinction mais par l'exercice d'une prescription acquisitive concurrente du droit de propriété initial.
Par ailleurs, afin d'assurer l'effectivité de la perpétuité du droit, les actions qui ont vocation à protéger la propriété sont elles-mêmes imprescriptibles.

II. Les prérogatives du propriétaire

Le droit de propriété confère un large spectre de prérogatives classiquement regroupées dans trois principaux attributs (qu'on appelle le triptyque du droit de propriété) : l'usus (droit d'user de la chose), le fructus (droit de jouir de la chose) et l'abusus (droit de disposer de la chose).

A. L'usus

Il s'agit pour le propriétaire du droit de se servir de la chose mais également le droit de ne pas en user. C'est l'attribut du droit de propriété le plus caractéristique du contact direct que le droit de propriété établit entre le propriétaire et son bien.

La seule limite posée par le législateur est celle du respect des lois et des règlements (art. 544 du Code civil).

B. Droit de jouir de la chose : le fructus

Il s'agit du droit de percevoir mais aussi de ne pas percevoir les fruits qui sont générés par le bien. Cette perception peut s'effectuer par des actes matériels (récupérer les fruits d'un pommier par exemple) ou juridiques (percevoir des loyers en vertu d'un contrat de bail, ou les dividendes de valeurs mobilières grâce à un contrat de société, par exemple).

À noter : *Ce droit de jouir de la chose implique-t-il un droit exclusif sur l'image du bien, c'est-à-dire un droit exclusif de récolter tous les fruits (comprendre ici « revenus ») issus de la commercialisation de l'image du bien ?*

La première chambre civile de la Cour de cassation a énoncé un principe clé dans ce domaine : il n'existe pas de droit exclusif sur l'image du bien. Concrètement il faut considérer que l'exploitation de l'image du bien ne relève pas des pouvoirs conférés par la propriété (puisque justement si ce droit était lié à la propriété, seul le propriétaire pourrait tirer profit de ses fruits).

Une limite à ce principe a cependant été posée : le propriétaire peut s'opposer à l'utilisation de l'image de son bien en cas de trouble anormal (**A.P., 7 mai 2004, pourvoi n° 02- 10450**).

Cette notion de trouble anormal a depuis 2004 été précisée dans deux arrêts :

- **Civ. 1^{re}, 5 juillet 2005 n° 02-21452** : le trouble anormal est caractérisé en cas d'atteinte à la tranquillité ou à la vie privée du propriétaire. C'est plutôt la protection de la personne qui est visée ici.
- **Civ. 1^{re}, 28 juin 2012 n° 10-28.716** : le trouble anormal est caractérisé en présence d'une concurrence déloyale, d'une atteinte aux intérêts économiques du propriétaire.

En l'espèce, un concurrent utilisait l'image du château pour la vente d'un vin alors même que le propriétaire du château en question commercialisait également un vin portant la même appellation.

C. Droit de disposer de la chose : l'abusus

L'abusus correspond au droit d'exécuter tous les actes conduisant à la perte partielle ou totale du bien.

Les fondements de ce droit sont l'article 545 du Code civil qui dispose que : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité » et l'article 17 de la DDHC : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

Cet attribut est directement attaché au droit de propriété, il ne peut jamais appartenir au locataire ou à l'usufruitier.

Le droit de disposer implique notamment :

- Le droit de transférer (acte plurilatéral) le bien ;
- Le droit de déguerpir (acte unilatéral par lequel le propriétaire renonce à son droit de propriété au profit d'un tiers) ;
- Le droit de détruire ou de consommer le bien.

III. L'acquisition de la propriété

A. L'acquisition par le transfert

Appelée également « acquisition dérivée », il s'agit du cas où le nouveau propriétaire acquiert en droit au moment où l'ancien propriétaire le perd.

Exemple : vente d'un bien.

- Transfert à titre universel : succession, fusion de sociétés
- Transfert à titre particulier : vente, donation
- Transfert forcé : du fait de la loi (succession) ou décision judiciaire (cession judiciaire d'une entreprise en difficulté)
- Transfert volontaire : convention (vente) ou acte unilatéral (testament)
- Transfert à titre gratuit (donation)
- Transfert à titre onéreux (vente)

1. L'objet du transfert de propriété

Le nouveau propriétaire « prend la suite » de l'ancien. Ce transfert implique quatre principales conséquences :

- Celui qui n'est pas propriétaire ne peut rien transmettre donc le nouveau propriétaire n'aura finalement reçu aucun droit
- Nul ne peut transmettre plus de droits qu'il en a lui-même
- Le droit est transmis tel quel, avec ses défauts s'il est ensuite anéanti, le nouveau propriétaire s'expose à une restitution (sauf possession de bonne foi en matière de meubles).
- Tous les droits réels qui grèvent le bien ne sont pas affectés par le transfert, par application de l'adage « l'accessoire suit le principal ».

2. Les conditions du transfert

Le principe est le transfert immédiat au moment de l'échange des consentements (sauf aménagement conventionnel contraire, par une clause de réserve de propriété notamment).

Cette règle pose parfois des difficultés, le transfert étant invisible. Dans ce cas, les règles d'opposabilité permettent de régler ce conflit (notamment cas entre acquéreurs successifs sans que l'on puisse déterminer lequel de ces acquéreurs a donné son consentement en premier).

→ Opposabilité du transfert de meubles : **art. 1198 du Code civil**, celui qui est entré en possession en premier, sous réserve d'avoir été de bonne foi, l'emporte.

→ Opposabilité du transfert d'immeubles : le transfert d'immeuble est soumis à un système de publicité. Ainsi, pour rendre l'acte opposable, l'acquéreur doit en déposer une copie à la conservation des hypothèques (**décret du 4 janvier 1955**). En cas de conflit, le premier qui a publié son acte l'emporte même si l'acte en question a été conclu après.

L'art. 1198 al. 2 du Code civil, issu de la réforme du droit des obligations du 10 février 2016, renverse la jurisprudence de la Cour de cassation antérieure à cette réforme qui énonçait qu'en matière immobilière, le décret de 1955 portait ses effets même si le propriétaire qui avait publié l'acte en premier était de mauvaise foi. Désormais, tous les contrats conclus à compter du 1^{er} octobre 2016 se voient appliquer la solution inverse : celui qui invoque la publicité antérieure doit être de bonne foi. Dès lors, l'acquéreur qui a publié son titre en premier mais qui, au moment de l'acquisition, avait connaissance d'un premier transfert non publié ne pourra se prévaloir des effets de cette publicité.

B. L'acquisition originaire

Ici, le droit de propriété est « neuf », ce droit n'appartenait à aucun autre titulaire au moment de l'acquisition. Cette acquisition originaire peut prendre diverses formes (**art. 712 du Code civil**).

1. L'accession

Il s'agit d'une application de la maxime ***accessorium sequitur principale*** (l'accessoire suit le principal).

En réalité, l'accession permet une extension de la surface, de « l'assiette » du droit de propriété : la propriété sur le bien principal va également porter sur le bien accessoire.

L'accession est prévue à **l'art. 546 du Code civil** : « la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit à tout ce qu'elle produit et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle droit d'accession ».

Ainsi, l'accession peut provenir de diverses sources :

- La propriété sur la chose s'étend à tout ce que la chose produit et les fruits : accession par production.
La propriété sur ces fruits est originaire puisqu'ils n'ont jamais appartenu à quiconque auparavant.
- L'accession par incorporation implique, en revanche, que le propriétaire d'une chose acquiert la propriété de tout ce qui s'unit et s'incorpore à cette chose.
À la différence de l'accession par production, la chose incorporée peut avoir un premier propriétaire qui se retrouve privé de son droit par le jeu de ce mécanisme légal.

Le texte de l'article 546 du Code civil vise à la fois :

- L'incorporation naturelle (accroissement de terrain par un mouvement d'eau par exemple).
- L'incorporation artificielle c'est-à-dire du fait d'une personne. En réalité, les règles applicables varient en fonction de l'objet de l'accession, selon qu'elle correspond à l'union d'un meuble avec l'immeuble objet du droit de propriété ou à l'union de deux meubles entre eux.

a. L'accession immobilière

Il s'agit de l'hypothèse où des biens meubles (des plantes ou des constructions par exemple) sont installés par un constructeur sur un sol (bien immeuble) qui appartient à un propriétaire.

- **Le principe de l'attribution de la propriété des constructions et plantations**

Ce principe est posé par **l'al. 1^{er} de l'art. 555 du Code civil** qui dispose que : « Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever ».

Par une fiction juridique, le propriétaire du sol est donc considéré comme étant le propriétaire des constructions et plantes incorporées au sol dont il est propriétaire sauf convention contraire (contrat qui organise autrement la propriété de ces meubles).

En effet, ce régime légal n'est pas d'ordre public, il est donc supplétif de volontés. Dans le contrat de bail notamment, le bailleur peut donner son accord pour les constructions effectuées par le preneur, en précisant le sort de ces constructions ainsi que le montant de l'indemnisation donnée au locataire.

La jurisprudence (**Civ. 3e, 27 mars 2002**) a précisé que cette attribution de la propriété est à la fois :

- Automatique : elle a lieu de plein droit, sans qu'aucun consentement ne soit nécessaire.
- Immédiate : dès l'incorporation des matériaux ou plantations dans le sol.
Une exception à ce principe d'automatisme et d'immédiateté existe, c'est le cas d'une accession différée : l'usufruit et le bail. L'usufruitier ou le locataire reste, pendant la durée de l'usufruit ou du bail, propriétaire des plantes et des constructions qu'il a installées. Il peut donc, par exemple, décider de les retirer sans l'accord du propriétaire.
Il existe une exception à cette exception (qui nous fait remonter au principe initial d'automatisme et d'immédiateté de l'accession) en matière de baux agricoles : la jurisprudence de la troisième chambre civile a décidé que l'accession jouait de manière immédiate. Les plantes deviennent immédiatement la propriété du bailleur (**Civ. 3e, 3 novembre 2004, n° 03-14.592**).



En cas d'empiètement, l'accession est impossible. La jurisprudence considère que l'empiètement relève exclusivement de **l'art. 545 du Code civil** qui dispose que : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ».

• **L'indemnisation de l'auteur des plantations et constructions**

L'al. 3 de l'art. 555 du Code civil prévoit toutefois que si le propriétaire du sol décide de conserver la propriété du meuble construit sur son sol alors, sous certaines conditions, il est tenu d'indemniser l'auteur des plantations et constructions privées de son droit de propriété par le jeu de l'accession :

« Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages ».

Cette indemnisation est facultative ou obligatoire en fonction des cas.

Le constructeur propriétaire sera obligé d'indemniser l'auteur des plantations ou des constructions dans deux cas :

- L'auteur des plantations ou constructions était de bonne foi, au sens de **l'art. 550 du Code civil**, c'est-à-dire qu'il possédait le terrain comme un propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété donc il ignorait les vices : il se croyait propriétaire du terrain sur lequel il a construit/planté.
 - Si le propriétaire veut conserver les constructions : il devra indemniser ce constructeur de bonne foi ;
 - S'il veut détruire les constructions : il peut le faire mais ne pourra pas exiger que le constructeur le fasse lui-même ni que ça soit à la charge de ce dernier. Dans ce cas, il ne devra pas d'indemnisation au constructeur mais devra payer le coût des destructions.
- L'auteur des constructions n'était pas de bonne foi (de mauvaise foi, donc) :
 - Soit le propriétaire décide de conserver les constructions/plantations : il doit payer une indemnisation ;

- Soit il décide de détruire les constructions : il peut imposer que le constructeur le fasse à sa charge et il ne doit pas payer d'indemnisation.

Cette indemnisation est complètement exclue par la jurisprudence pour le constructeur usufruitier, par application de l'article 599 du Code civil (exclusion de l'indemnisation pour les améliorations) et dans le cas d'un empiètement (règle de l'article 545 du Code civil, voir infra).

Si l'auteur des travaux est de mauvaise foi et que le propriétaire ne souhaite pas conserver les constructions/plantations, alors l'auteur des travaux peut être contraint de détruire les ouvrages à ses frais. Le propriétaire peut également demander des dommages et intérêts pour le préjudice causé (article 555 al. 2 Code civil).

b. L'accession mobilière

On distingue deux principales hypothèses d'accession mobilière par incorporation où le niveau d'association entre les deux biens est plus ou moins élevé :

- Le mélange : union des deux biens est telle qu'elle les rend indissociables, il y a une véritable fusion.
Exemple, deux métaux sont fondus pour former un lingot.
L'article 569 du Code civil prévoit que la chose « la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales » doit être considérée comme la chose principale.
- L'adjonction : un bien est ajouté à un autre, mais les deux biens peuvent encore être séparés.
Exemple : L'encadrement d'un tableau correspond à une hypothèse d'adjonction au tableau lui-même.

L'article 567 du Code civil prévoit qu'« est réputée principale [la chose] la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales ».

L'article 565 du Code civil ajoute que l'application de ces règles peut être tempérée par « les principes de l'équité naturelle ».

2. La théorie de l'apparence

Le fondement de cette théorie prétorienne est la règle ***error communis facit juris***.

La théorie de l'apparence a pour objet de protéger les tiers qui concluent de bonne foi des actes avec une personne qui n'est pas propriétaire mais qui en a l'apparence. Contrairement à la possession, elle joue de manière immédiate en validant un acte juridique qui, autrement, serait frappé de nullité.

La jurisprudence a dégagé deux conditions d'application de cette théorie :

- Celui qui l'invoque doit être de bonne foi : il ignorait au moment de la conclusion de l'acte que son cocontractant n'était pas le véritable propriétaire.
- Celui qui l'invoque a commis une « erreur commune et invincible » (jurisprudence constante). Cette condition restreint sensiblement le champ d'application de la théorie de l'apparence. En effet, la jurisprudence apprécie rigoureusement cette condition. Elle se décompose en deux sous-conditions cumulatives :
 - L'erreur était ignorée de tous (c'est dans ce sens qu'elle est « commune »).
 - Celui qui l'invoque est comparé au standard d'un professionnel averti et à celui d'un homme quelconque.

La condition de « l'erreur commune et indivisible » rend complexe la mise en application de la théorie de l'apparence aux immeubles, étant donné que les actes dont ils font l'objet sont soumis à une publicité foncière (que nul n'est censé ignorer).

3. L'occupation

L'occupation est l'acquisition de la propriété d'une chose sans maître (*res nullius*), par simple prise de possession de celle-ci.

L'occupation est un acte juridique unilatéral ; le nouveau droit de propriété naît sans transfert, en vertu d'un acte du seul acquéreur, qui prend possession de la chose dans l'intention d'en devenir propriétaire.

Le propriétaire acquiert donc la propriété originaire, car il ne tient pas son droit d'un propriétaire antérieur.

Si une personne occupe un bien sans maître avec la volonté d'en devenir propriétaire alors cette occupation emporte acquisition de la propriété. Trois conditions doivent être réunies pour faire jouer ce mécanisme d'occupation :

- Appréhension matérielle i.e. l'occupant se saisit du corpus (au sens de la possession)
- D'un bien meuble sans maître. En effet, l'article 713 du Code civil prévoit que les immeubles sans maître sont la propriété de l'État.
- Avec la volonté d'en devenir propriétaire

IV. La preuve de la propriété

En vertu de l'adage ***actor incumbit probatio***, la preuve incombe à celui qui se prétend propriétaire.

La propriété étant un droit exclusif, le demandeur qui a rapporté la preuve de son titre n'a pas à démontrer que le défendeur n'est pas propriétaire. Cependant, comme nous l'avons vu, cette charge de la preuve peut être renversée, par le jeu d'une présomption légale, comme celle de la possession par exemple (effet probatoire de la possession).

L'objet de la preuve se distingue selon les circonstances de l'acquisition du droit de propriété :

- Si l'acquisition de la propriété était originaire : les circonstances peuvent permettre d'établir avec certitude le droit. On parle alors de preuve parfaite.
- Si l'acquisition de la propriété était dérivée : la preuve de la propriété est parfois imparfaite et compte tenu des difficultés liées au transfert ***solo consensu***.
Dans ce cas, il peut être utile pour le demandeur d'établir non pas une date de transfert mais de prouver l'existence de son titre par le jeu de la possession.
Dans certains cas, la chaîne des acquisitions peut être retranscrite jusqu'au mode d'acquisition originaire, la preuve du titre est alors parfaite.

La preuve peut se faire par tout moyen :

- Un acte juridique, mode de preuve assez évident pour rapporter la preuve d'une acquisition dérivée (un transfert de propriété par l'effet d'une vente). Le titre d'acquisition joue ici un rôle prépondérant.
- Un fait juridique, mode de preuve utilisé pour démontrer une acquisition originaire mais aussi une acquisition dérivée. En effet, le titre d'acquisition qui a opéré le transfert entre les parties constitue vis-à-vis des tiers non pas un acte mais un fait juridique (**Civ. 3e, 20 juillet 1988, pourvoi n° 87-10.998 et Civ. 1re, 11 janvier 2000, n° 97-15.406**).

#6. L'ACTION EN REVENDICATION

Au-delà du Code civil, comme il a été mentionné dans les fiches précédentes, la protection du droit de propriété trouve son fondement à plusieurs niveaux, et notamment aux niveaux constitutionnel et européen. Le Conseil constitutionnel, dans sa décision relative à la **loi de nationalisation du 16 janvier 1982 (DC, n° 81-132)** a réaffirmé le caractère fondamental du droit de propriété notamment sur le fondement de **l'article 17 de la DDHC**.

Cependant, et nous l'avons vu le caractère absolu du droit de propriété a des limites.

La protection du droit de propriété au niveau européen est assurée par **l'article 1^{er} du protocole additionnel à la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales (CESDH)**.

L'action en revendication est une action spécifiquement destinée à protéger la propriété. Elle oppose le propriétaire à l'usurpateur, autrement dit celui qui détient son bien et celui qui refuse de lui restituer. En l'exerçant, le propriétaire va chercher à obtenir la reconnaissance de son titre. De fait, elle concerne principalement des biens corporels. Dans la grande majorité des cas, il n'existe aucun lien contractuel préexistant entre le propriétaire et le défendeur (auquel cas l'action s'exercerait plutôt sur le terrain contractuel). Autrement dit les actions en revendications opposent la plupart du temps un propriétaire avec un tiers.

I. Les conditions de recevabilité de l'action en revendication

A. Le délai pour agir

- **Principe : Imprescriptibilité de l'action en revendication**

L'art. 2227 du Code civil prévoit que le droit de propriété est un droit imprescriptible.

Les travaux préparatoires de la **loi du 17 juin 2008** qui a introduit cette disposition précisent que cette imprescriptibilité concerne également l'action en revendication.

Si l'action en revendication n'est pas prescriptible, cette action peut se heurter à la prescription acquisitive qui joue en cas de possession conforme aux conditions évoquées antérieurement.

- **Exceptions au principe**

- Revendication des meubles perdus ou volés : **art. 2276 du Code civil** prévoit une exception « en fait de meuble, possession vaut titre », lorsque la chose a été volée ou perdue, le propriétaire peut exercer l'action en revendication dans un délai de trois ans à compter de la date de la perte ou du vol.
- Spécificités en cas de procédure collective : Le propriétaire se dépossède d'un bien au profit d'un acquéreur mais les parties prévoient une clause de réserve de propriété retardant le transfert de propriété au complet paiement du prix.
Cette clause est définie à **l'art. 2367 du Code civil** : « La propriété d'un bien peut être retenue en garantie par l'effet d'une clause de réserve de propriété qui suspend l'effet translatif d'un contrat jusqu'au complet paiement de l'obligation qui en constitue la contrepartie ».
 - ⇒ Jusqu'au complet paiement du prix, le créancier (celui qui vend son bien et attend la rémunération de la vente) reste propriétaire mais n'exerce aucune de ses prérogatives (usus, fructus, abusus).

Quid si une procédure de redressement judiciaire est ouverte avant que le transfert n'aboutisse ?

- ⇒ **L'art. L.624-9 du Code du commerce** dispose que : « La revendication des meubles ne peut être exercée que dans le délai de trois mois suivant la publication du jugement ouvrant la procédure ».

Concrètement l'action en revendication doit être intentée dans les trois mois à compter de l'un des deux points de départ suivants (au choix du demandeur) :

- La publication du jugement d'ouverture de la procédure ;
- L'extinction du contrat de mise à disposition par résiliation ou échéance, sauf si ce contrat a été publié. Si le créancier ne respecte pas ce délai alors son droit de propriété ne s'éteint pas mais il devient inopposable dans la procédure collective.

B. Objet de la revendication

La revendication peut porter sur tout ce qui peut faire l'objet d'un droit de propriété. Cependant, l'action en revendication ne concerne logiquement que des biens corporels (qui existent physiquement) car une action en revendication suppose que le demandeur ait été dépossédé physiquement de l'objet de son action.

Cela exclut donc en principe les choses fongibles (les choses interchangeables, comme l'eau par exemple).

Dans le cas des procédures collectives (redressement judiciaire), **l'art. L.624-16 al.3 du Code de commerce** admet la revendication des choses fongibles, ou si elles ne sont pas identifiables, de choses de la même espèce et de la même qualité.

La jurisprudence a précisé que la preuve de l'absence d'identité entre le bien vendu et le bien revendiqué ne permettait pas de faire obstacle à cette action en revendication (**Com., 5 mars 2002, n° 98-17.585**).

II. Les effets de la revendication

A. La restitution des corps certains

Si le juge accueille la demande du propriétaire, alors la chose devra être restituée au propriétaire par l'usurpateur.

Le principe est celui de la restitution en nature. Ce principe connaît différentes exceptions correspondant à deux cas particuliers :

- La chose a été détruite : **art. 1352 du Code civil** (issu de l'ordonnance du 10 février 2016) prévoit que si la chose a été détruite suite à un cas de force majeure, le débiteur est libéré.

Par exception, cette libération n'a pas lieu dans deux cas :

- Si le débiteur a accepté de supporter les risques de l'impossibilité d'exécution.
- Si le débiteur est de mauvaise foi i.e. il a été mis en demeure d'exécuter son obligation. Le débiteur bénéficie d'une exception à cette exception s'il parvient à établir que la perte aurait eu lieu même s'il s'était exécuté (article 1351-1 du Code civil).
- La chose a été revendue à un tiers : **art. 1352-2 du Code civil qui dispose que** : « Celui qui l'ayant reçue de bonne foi a vendu la chose ne doit restituer que le prix de la vente. S'il l'a reçue de mauvaise foi, il en doit la valeur au jour de la restitution lorsqu'elle est supérieure au prix ».

Cet article distingue donc deux situations, appréciées au moment où l'usurpateur a reçu le bien :

- L'usurpateur était de bonne foi (au sens de **l'art. 550 du Code civil**) : il restituera la somme qu'il a reçue de cette vente ;
- L'usurpateur était de mauvaise foi : la restitution se fait à hauteur de la plus haute des sommes suivantes :
 - Le prix de la revente ;
 - La valeur de la chose au jour de la restitution.

B. La restitution des choses fongibles

La restitution a lieu en nature mais pas forcément sur les choses que l'usurpateur avait obtenues de la part du propriétaire car compte tenu de leur fongibilité, le débiteur peut se procurer des choses équivalentes pour les restituer.

III. L'assiette des restitutions

A. Les fruits et l'indemnité de jouissance

L'art. 1352-3 du Code civil dispose que « La restitution inclut les fruits et la valeur de la jouissance que la chose a procurée ».

⇒ L'art. inclut les fruits et l'indemnité de jouissance dans l'assiette de l'obligation de restitution qui incombe au débiteur.

Pour déterminer l'étendue de cette obligation étendue aux fruits et à l'indemnité de jouissance, il convient de distinguer deux situations prévues à l'article 1352-7 du Code civil :

- Le débiteur a perçu les fruits/l'indemnité de bonne foi : la restitution porte sur les fruits et l'indemnité perçus depuis le jour de la demande de restitution.
- Le débiteur a perçu les fruits/l'indemnité de mauvaise foi : le débiteur doit restituer l'ensemble des fruits et de l'indemnité perçus depuis qu'il a la chose entre les mains.

B. Les modifications opérées sur la chose

1. Les dégradations

L'art. 1352-1 du Code civil dispose que : « celui qui restitue la chose répond des dégradations et détériorations qui en ont diminué la valeur ».

⇒ Le fait de répondre des dégradations signifie que celui qui restitue un bien dégradé est débiteur d'une obligation de payer une indemnité au propriétaire.

Par exception à ce principe, le débiteur peut échapper à l'obligation de verser une indemnité s'il démontre la réunion de deux conditions cumulatives :

- L'usurpateur était de bonne foi. Or, le texte issu de l'ordonnance du 10 février 2016 ne précise pas si cette bonne foi doit être définie selon le droit des biens (article 550 du Code civil) ou selon le droit des obligations (le contrat anéanti l'a été par la faute du débiteur) ;
- Les dégradations ne sont pas dues à sa faute.

2. Les améliorations

L'article 1352-5 du Code civil issu de l'ordonnance du 10 février 2016 prévoit que l'obligation de restitution peut être réduite, du fait de certaines dépenses :

- Les dépenses nécessaires : celles qui sont indispensables à la conservation de la chose. C'est le montant nominal de la dépense faite qui est déduit de l'assiette de l'obligation de restitution.

Exemple : la réparation intégrale de la toiture d'un immeuble.

- Les dépenses (utiles ou simplement somptuaires) qui ont augmenté la valeur du bien restitué. La déduction se fait dans la limite de la plus-value estimée au jour de la restitution. Sur ce point, l'ordonnance opère un revirement en ne distinguant plus les dépenses somptuaires qui étaient exclues par la jurisprudence antérieure.

Le droit antérieur organisait différemment le sort des améliorations faites à la chose via la théorie des impenses. Trois catégories d'impenses (synonyme d'améliorations) existaient :

- Les impenses nécessaires : les dépenses de conservation, sans lesquelles la chose serait détruite ou périe.
Exemple : Travaux de consolidation d'une maison qui menace de s'effondrer, effectués par un mandataire qui a le devoir de gérer le bien.
- Les impenses utiles : les dépenses d'amélioration non nécessaires mais qui augmentent la valeur de la chose, lui donnent une plus-value.
Exemple : Aménagement d'une terrasse sur un terrain par un locataire, construction d'une piscine par le locataire.
- Les impenses voluptuaires : les dépenses somptuaires faites pour l'agrément et la satisfaction personnelle du détenteur du bien, qui n'augmentent pas la valeur de la chose.
Exemple : Changement de boîte aux lettres par un locataire.

Les deux premiers types d'impenses sont des impenses dites « acceptables ». Dans le droit antérieur, le possesseur pouvait se faire rembourser ses impenses utiles et nécessaires. En revanche, il n'était pas remboursé des impenses voluptuaires, d'agrément.

#7. L'INDIVISION

La propriété collective correspond à l'hypothèse où plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien ou d'un ensemble de biens.

Elle est dite fonctionnelle lorsque les différents propriétaires sont liés par un intérêt tel que ***l'affectio societatis*** dans une société ou ***l'affectio conjugal*** dans la communauté conjugale.

Elle est dite accidentelle quand elle résulte de la nature de la chose objet du droit (exemple : mitoyenneté, copropriété).

Il est possible de retrouver deux aspects communs à l'ensemble des propriétés collectives :

- Une concurrence des droits des copropriétaires
- L'existence d'une quote-part sur le bien au profit de chaque propriétaire qui se matérialisera au moment du partage.

Est envisagé ici, le droit commun des propriétés collectives, l'indivision ordinaire qui concerne les biens meubles ou immeubles (à différencier du droit spécial qui ne vise que les immeubles, la copropriété).

L'indivision est caractérisée lorsque plusieurs personnes ont une **propriété collective**. Elle était initialement envisagée comme une **situation temporaire** dont il fallait sortir.

I. La notion d'indivision

Définition doctrinale : L'indivision est caractérisée par une pluralité de sujets exerçant des droits de même nature sur le(s) même(s) bien(s). Bien que l'indivision n'ait pas la personnalité morale, la **masse indivise se caractérise** par une certaine **autonomie**. Elle va être constituée d'un patrimoine distinct de celui de chaque indivisaire.

A. L'actif de la masse indivise

La masse indivise est composée tout d'abord de l'actif d'origine qui correspond concrètement aux biens indivis qui existaient au jour de la naissance de l'indivision.

Exemple : Au jour du décès en cas de succession ou au jour de la dissolution de la communauté en cas de divorce.

Mais, dans la mesure notamment où une indivision peut durer dans le temps (souvent le cas des successions), **l'actif de la masse indivise peut croître, progresser**.

L'évolution de la masse indivise est un mécanisme qui trouve sa source dans trois situations : la subrogation, les fruits et les plus ou moins-values générées par les biens composant l'indivision.

1. Le mécanisme de la subrogation réelle

La subrogation est prévue à l'**art. 815-10 du Code civil**.

Concrètement la subrogation est lorsqu'un bien va se voir substituer par un autre. Le bien nouveau sera alors considéré comme indivis car venant remplacer la chose dont il a pris la place.

Exemple : Vente d'une maison, l'argent de la vente tombera dans le patrimoine de l'indivision du fait de la subrogation réelle.

2. Les fruits et les revenus

La règle fructus ***augent hereditatem*** implique que les fruits résultants de l'exploitation du bien tombent dans la masse indivise. Peu importe, au moment du partage, l'attribution du bien dont ils procèdent.

Trois tempéraments :

- D'une part, **l'art. 815-10 alinéa 3 du Code civil** pose une prescription quinquennale extinctive : « aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être ».
- D'autre part, **l'art. 815-11** du Code civil autorise tout indivisaire à demander sa part annuelle dans les bénéfices.
- Enfin, l'exploitant du ou des biens a droit à une rémunération sur l'exploitation (compte tenu de son activité de gestion de l'indivision), qui viendra en déduction de ceux qui tombent dans la masse indivise.

B. Le passif de la masse indivise

L'art. 815-17 du Code civil pose une distinction entre les créanciers personnels des indivisaires et les créanciers de l'indivision. Les créanciers personnels des indivisaires sont ceux qui ont une créance contre un indivisaire pris individuellement. Les créanciers de l'indivision sont ceux dont la créance est détenue à l'encontre de l'indivision.

- Les **créanciers personnels des indivisaires ne peuvent saisir ni la part indivise de l'indivisaire débiteur ni les biens compris dans l'indivision**. En revanche, ils peuvent provoquer un **partage forcé des biens indivis entre les indivisaires** afin de capter la fraction qui leur revient sur le patrimoine de leur débiteur.
- Contrairement aux créanciers personnels des indivisaires, **ces créanciers peuvent saisir directement les biens indivis qui entrent dans l'assiette de leur droit de gage général**.

L'art. 815-17 met donc en œuvre **trois types de créanciers** qui peuvent être payés sur les biens indivis avant le partage :

- Ceux dont la **créance est antérieure à la naissance de l'indivision**.
Le fait que le créancier soit un des indivisaires ne pose pas de difficulté (**1^{ère} Ch. Civ. 4 juillet 2007**)
- Ceux dont la **créance est née de la conservation ou de la gestion des biens indivis**.
- Ceux qui ont pour **débiteurs solidaires l'ensemble des indivisaires**.

L'intérêt pour ces créanciers est de s'assurer de la solvabilité du débiteur de la créance. En effet, ils sont alors favorisés puisqu'ils pourront être payés avant que le bien indivis ne tombe dans le patrimoine du débiteur. Les créanciers ne seront donc pas en concurrence avec d'éventuels créanciers personnels des indivisaires.

II. Le régime de l'indivision

Une convention permet de régler le régime de l'indivision (**art. 1873-1 du Code civil**). Cette convention doit être écrite, à peine de nullité. En l'absence de convention, c'est le régime légal prévu **aux art. 815 et suivants du Code civil** qui s'applique.

A. Le régime des parts indivises de chaque indivisaire

Le droit de propriété que chacun des indivisaires détient sur sa quote-part est classique :

- L'indivisaire peut exercer toutes les prérogatives d'un propriétaire sur sa part.
- L'exercice du droit de propriété sur la masse indivise est en revanche encadré strictement.

1. Le contrôle de l'entrée d'un nouveau propriétaire dans l'indivision

La part indivise peut être **aliénée au profit d'un tiers qui intégrera l'indivision en lieu et place de l'indivisaire cédant**.

Néanmoins, les indivisaires, personnellement informés de l'intention de l'un d'entre eux d'aliéner sa part, disposent de deux moyens pour empêcher l'entrée dans l'indivision d'un tiers :

- **L'art. 815-14 du Code civil** prévoit que les autres indivisaires, personnellement notifiés de l'intention de l'indivisaire de céder sa part, peuvent exercer un **droit de préemption**.
- En cas **de vente aux enchères**, l'**art. 815-15** du Code civil prévoit que « *chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un **délai d'un mois à compter de l'adjudication**, par déclaration au greffe ou auprès du notaire* ».

Le défaut d'information des indivisaires est sanctionné à l'**art. 815-16 du Code civil** par une **nullité prescrite après cinq ans à compter de la connaissance de l'acte passé en fraude de leurs droits**. La nullité est relative (**art. 815-16 du Code civil**).

2. L'insaisissabilité des parts indivisibles

L'art. 815-17 alinéa 2 du Code civil prévoit que : « *Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles* ».

Ces créanciers ne peuvent que demander le partage de l'indivision, puis demander le paiement de leur dette une fois l'indivision liquidée.

B. Le régime des biens indivis

1. L'usage des biens indivis

Cet usage est à distinguer de la jouissance *stricto sensu*, c'est-à-dire de la perception des fruits qui tombent dans l'actif de la masse indivise et la font évoluer. L'usage d'un bien sera soumis à une contrepartie : l'indemnité d'occupation.

L'art. 815-9 du Code civil dispose que : « Chaque indivisaire **peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination**, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec **l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision**.

À défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal. L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, **redevable d'une indemnité**. »

2. Les actes conservatoires

Il s'agit **des actes nécessaires à la conservation** des biens indivis, **ils profitent à ce titre à tous les indivisaires puisqu'ils conservent l'actif indivis**.

Exemple : Réparations indispensables d'une toiture, action en revendication auprès d'un tiers.

Chaque indivisaire peut accomplir ces actes seuls, sans l'accord des co-indivisaires. Par ailleurs, l'acte étant nécessaire, la dépense a vocation à être partagée entre les indivisaires, au prorata de leur part dans l'indivision, par deux moyens :

- Chaque coindivisaire contribue à la **dépense correspondant à l'acte conservatoire (art. 815-2 du Code civil)**
- La dépense prend la forme d'une **créance au bénéfice de celui qui l'a avancée sur l'indivision au moment du partage de l'indivision (art. 815-13 al.1 du Code civil)**.

C. Les actes d'administration et de disposition

1. Principe

Les **actes d'administration** sont les actes qui ont vocation à faire **fructifier le bien, mais sans compromettre la valeur en capital** (c'est le cas de la conclusion d'un contrat de bail sur un bien immobilier en indivision. Cela génère des fruits civils, mais cela ne touche pas à la valeur intrinsèque du bien).

L'**acte de disposition**, en revanche **diminue la valeur du bien voire fait sortir le bien du patrimoine**.

Contrairement aux actes conservatoires, **ces actes de disposition ou d'administration ne peuvent être pris par un seul indivisaire, sans l'accord des autres (art. 815-3 du Code civil)**.

Selon l'art. 815-3 du Code civil, il faut distinguer deux catégories d'actes :

- Les actes devant être **approuvés par les 2/3 de l'indivision**.
L'**art. 815-3 alinéa 2** du Code civil prévoit que les autres indivisaires (le tiers restant) doivent être **informés de la prise d'acte**. À défaut, l'acte ne leur sera pas opposable. Dans cette catégorie on retrouve :
 - Les **actes d'administration relatifs aux biens indivis**
 - La **conclusion d'un mandat général d'administration**
 - La **vente** de meubles indivis pour **payer les dettes et charges de l'indivision**
 - La **conclusion ou le renouvellement d'un bail** sur un immeuble de l'indivision sauf si cet immeuble est affecté à un usage commercial, agricole, industriel ou artisanal.
- Les actes devant être **adoptés à l'unanimité de l'indivision**. On retrouve les actes suivants :
 - Tous les **actes de disposition sauf la vente de meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision**.
 - **Tous les actes qui ne relèvent pas de l'exploitation normale des biens indivis**.

Exemple : L'exercice d'une action en justice.

2. La résolution des conflits entre les co-indivisaires

Ces règles de majorité et d'unanimité sont susceptibles de faire naître des **conflits entre co-indivisaires ou de poser des difficultés lorsque l'un d'entre eux n'est pas en état de manifester sa volonté ou encore en cas d'urgence**. Le mandat et le recours au juge ont pour fonction de résoudre ces difficultés inhérentes à la gestion des biens indivis.

- **Le mandat, afin d'éviter les conflits** : Les indivisaires peuvent accorder deux types de mandats :
 - Le **mandat exprès** :
 - Il peut être **général pour les actes d'administration** (qui relèvent de la règle de la majorité au **2/3**)
 - Il doit être **spécial en ce qui concerne les actes de disposition** (qui relèvent de la règle de l'unanimité).
 - Le **mandat tacite** qui résulte du fait qu'un indivisaire effectue des actes d'administration seule, à la connaissance des autres indivisaires qui ne s'y sont pas opposés. La loi considère que **cet indivisaire est réputé avoir eu mandat des autres indivisaires**. Ce mandat tacite est exclu s'agissant des actes de disposition ainsi que la conclusion / le renouvellement de bail (**art. 815-3 dernier alinéa du Code civil**).
- **Le recours au juge** : Plusieurs hypothèses vont supposer ce recours :

- **En cas de conflit** : Les indivisaires ne parviennent pas à réunir l'unanimité nécessaire à l'aliénation d'un bien, mais ont réuni une majorité au 2/3. **L'art. 815-5-1 du Code civil** énonce que le juge peut autoriser la vente à trois conditions cumulatives :
 - La vente ne porte pas une atteinte excessive aux droits des indivisaires qui s'y sont opposés.
 - Aucun indivisaire n'est absent, hors d'état de manifester sa volonté ou soumis à un régime de protection (*tutelle par exemple*).
 - La propriété du bien indivis visé ne fait l'objet d'aucun démembrement.
- **En cas de péril menaçant l'intérêt commun des indivisaires**. Il faut distinguer deux cas :
 - Le refus de l'un des indivisaires met en péril l'intérêt commun (**art. 815-5 du Code civil**). La notion d'intérêt commun soulève des difficultés de définition. On peut la rapprocher de la notion d'intérêt de la famille en droit des régimes matrimoniaux.
 - L'urgence commande de prendre l'acte (**art. 815-6 du Code civil**). Le juge prendra alors une mesure temporaire.
- **L'un des indivisaires est hors d'état de manifester sa volonté** : **l'art. 815-4 du Code civil** prévoit que le juge peut nommer un autre indivisaire qui sera habilité à le représenter sous certaines modalités.

3. Sanction de la violation des règles

La jurisprudence n'est pas fixée sur la nature de la sanction de la violation de ces règles de gestion par l'un des indivisaires qui accomplirait seul, ou sans la majorité/l'unanimité requise, un acte d'administration ou de disposition. Elle adopte, alternativement, deux positions :

- La **validité de l'acte dans la limite de la quote-part de l'indivisaire** qui a pris l'acte en violation de **l'art. 815-3 du Code civil (Civ. 12 mai 2010, n°08-17.186 par exemple)**. L'acte est opposable aux autres indivisaires, mais seulement dans la limite de la **portion indivise de l'indivisaire concerné**. Concrètement, c'est un mécanisme de fiction juridique où le juge raisonne comme si l'indivisaire n'avait disposé que de sa quote-part.
- **L'inopposabilité de l'acte aux autres indivisaires pendant le temps de l'indivision**. Le sort de l'acte est retardé au moment du partage de l'indivision. Deux issues sont possibles :
 - Le **bien concerné est attribué à l'indivisaire concerné au moment du partage** = dans ce cas, **l'acte est validé et produit tous ses effets**.
 - Le **bien concerné est attribué à un autre indivisaire** = **l'acte reste inopposable à l'indivisaire** et ne produira aucun effet.

Cette position a été adoptée dans différents arrêts : **Civ. 1^{re}. 2 mai 2001, n° 99-10.515** ; **Civ. 1^{re}. 25 janvier 2006, n° 04-20.163**.

III. La fin de l'indivision : le partage

Initialement, l'indivision était considérée comme une situation nécessairement temporaire, une phase de transition. C'est pourquoi l'indivision se caractérise par un **principe de précarité** : elle a vocation à disparaître. Les biens indivis sont alors partagés entre les co-indivisaires.

A. Le principe du droit au partage

L'art. 815 alinéa 1 du Code civil dispose que : « *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* ».

De ce principe découle un droit au partage de chaque indivisaire. **Le partage peut être provoqué par l'un des coindivisaires à tout moment.**

Ce principe n'est pas absolu. Il faut distinguer quatre exceptions où le droit au partage est encadré :

- La **convention d'indivision** (prévue à l'**art. 1873-2 du Code civil**).
La convention peut par exemple prévoir la **durée de l'indivision**. Pendant cette durée, le partage ne peut pas être provoqué, sauf juste motif. Ici, c'est la volonté même des indivisaires qui limite leur prérogative. La convention doit faire l'objet d'un écrit sous peine de nullité.
- Le **maintien de l'indivision, qui est une exception légale au principe de précarité** (**art. 821 à 823 du Code civil**). La logique du maintien est d'éviter la fragmentation d'une exploitation économique ou du logement familial qui appartenait initialement au de cujus et qui est tombé dans l'indivision.

Le maintien prévu à l'**art. 821 du Code civil** ne peut être demandé qu'en présence de deux conditions cumulatives :

- Le **bien en cause doit être une entreprise** agricole, commerciale, industrielle, artisanale et libérale ou un local d'habitation ou à un usage professionnel (ainsi que les objets le garnissant ou servant à cet usage) (**art. 821 et 821-1 du Code civil**).
- **Condition relative aux personnes en cause** : L'indivision inclut soit le conjoint survivant du défunt s'il n'y a pas de descendants mineurs du défunt. Le conjoint survivant doit cependant en plus avoir été copropriétaire du bien (depuis le décès ou avant celui-ci), soit les descendants mineurs du défunt.

Si ces conditions sont réunies, le tribunal peut demander le maintien de l'indivision pour une durée **maximum de cinq ans** (**art. 823 Code civil**) faisant ainsi **obstacle** au **principe de précarité** de l'indivision.

- Le **sursis temporaire au partage** d'une entreprise prévu à l'**art. 820 du Code civil** peut être ordonné par le juge si l'une de ces deux conditions alternatives est réalisée :
 - Le partage immédiat risquerait de porter atteinte à la valeur des biens indivis
 - L'un des indivisaires peut reprendre l'entreprise, mais uniquement à l'expiration de ce sursis.

Le juge peut surseoir au partage, dans une limite de deux années.

- Le **L'attribution éliminatoire** prévue à l'**art. 824 du Code civil** constitue plutôt un tempérament qu'une exception au droit au partage : **L'indivisaire va être autorisé à sortir de l'indivision, mais l'indivision va être maintenue entre les autres co-indivisaires.**

Le juge peut l'ordonner si deux conditions cumulatives sont réunies :

- L'indivision compte au moins trois indivisaires
- Au moins deux des indivisaires souhaitent rester dans l'indivision

B. Les effets du partage

Il convient d'abord de **déterminer la masse indivise**, selon les principes énoncés plus haut. Précisons ensuite que **la valeur de l'actif est évaluée en fonction de l'état du bien au jour du partage**. Cependant cette valeur peut évoluer (plus-values, moins-values).

La jurisprudence (**Civ. 1^{re}. 7 avril 1998, n° 96-15.015**) a précisé deux règles :

- La plus-value profite à l'indivision
- La moins-value des biens indivis préjudicie à l'indivision

Seules les évolutions liées à l'usure ou au cours de la valeur des biens sont visées, pas celles qui seraient imputables à la faute de l'un des indivisaires.

Par application de l'art. 815-13 alinéa 2 du Code civil, si la moins-value a été causée par la faute de l'un des indivisaires, l'indivision dispose d'une créance à l'encontre de cet indivisaire, à raison de la moins-value causée.

A contrario, la plus-value qui résulterait de l'investissement d'un indivisaire fait naître une **créance** au bénéfice de ce dernier, sur l'indivision.

Au moment de la liquidation de l'indivision, les **dettes** qui ne relèvent pas du passif de la masse indivise ou qui en relevaient, mais qui n'ont pas été payées avant le partage **sont inscrites en compte et déduites de l'assiette de la masse de biens à partager.**

Le partage a un effet déclaratif : tout se passe comme si l'indivision n'avait jamais existé.

L'indivisaire est considéré comme ayant toujours été propriétaire individuel, exclusif du bien qu'il reçoit dans son lot. Les effets du partage rétroagissent au jour où l'indivision a commencé.

PREP'AVOCAT

Droit civil

SUPPORT PEDAGOGIQUE

Les servitudes

Définition de la servitude : La servitude est une **charge imposée** à un immeuble appelé « **fonds servant** » au profit d'un autre immeuble dit « **fonds dominant** ».

L'affectation du « fonds servant » au « fonds dominant » permet de faciliter l'utilisation ou l'exploitation du fonds dominant.

Ici l'une des prérogatives du droit de propriété est neutralisée, la servitude constitue un démembrement de ce droit.

I- LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA SERVITUDE

La servitude est constituée de trois éléments : deux fonds ; distincts l'un de l'autre ; et l'affectation de l'un de ces fonds à l'autre.

A. Un fonds

La servitude ne peut porter que sur des **immeubles par nature**. Les servitudes ne peuvent donc porter sur les **biens meubles**, ou **immeubles par destination**.

Exemple : Un terrain peut être grevé d'une servitude de passage si le fond dominant est enclavé.

B. Des propriétés distinctes

La servitude implique l'existence de deux propriétés distinctes. Pour le dire plus simplement, la servitude est donc, par définition, un **droit exercé sur la chose d'autrui**.

Dès lors sont exclues de la définition des servitudes :

- Les actes qu'un propriétaire fait sur son fonds, tel que la traversée d'un aqueduc sur sa propre terre pour apporter de l'eau d'un endroit à un autre.
- Les servitudes constituées entre les parties d'une indivision (**Civ. 3e , 27 mai 2009, n° 08-14376**)

Pour aller plus loin : Pendant longtemps la jurisprudence de la Cour de cassation interprétait strictement cette condition et refusait de reconnaître une servitude entre deux parties privatives d'une copropriété, arguant que ces deux propriétés étaient dans le même bâtiment et donc excluait le jeu des servitudes (impliquant une séparation entre deux fonds). Depuis un arrêt du 30 juin 2004, la Cour de cassation admet l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots distincts d'une copropriété (**Civ. 3e , 30 juin 2004 n° 03-11562**).

C. L'affectation d'un fonds à un autre

Deux conditions cumulatives sont présentes :

- ⇒ **L'utilité d'un fond** : Cette condition découle de la lettre de **l'article 637 du Code civil**, la charge imposée au fonds servant doit être constituée « pour l'usage et l'utilité d'un autre ».
- L'utilité est souplement appréciée par la jurisprudence.
 - L'utilité doit profiter au fond dominant et non pas au propriétaire du fonds.

Exemple : Une servitude d'égout permet de verser les eaux pluviales de son toit sur la propriété voisine. En revanche la cession d'un droit de chasse ou de pêche profite non pas au fonds, mais au propriétaire du fonds : elle ne peut constituer une servitude.

- ⇒ **Une charge imposée à un fonds** :

- La charge doit être imposée à un fonds. Il ne peut s'agir d'une obligation personnelle attachée à la personne. La servitude est donc un droit réel attaché à la chose.
- La servitude ne peut consister en une obligation de faire. Elle ne peut que se limiter à imposer une abstention du propriétaire du fonds.

Exemple : Une servitude d'usage d'un puits est envisageable. En revanche, je ne peux pas forcer le propriétaire du fonds voisin de puiser l'eau pour moi.

II- LA NATURE DE LA SERVITUDE

Il y a 5 traits caractéristiques de la servitude :

- Elle est **immobilière**.
- Elle est **réelle et accessoire au fond** : elle ne peut être détachée du fond. Ce caractère accessoire implique notamment que la servitude peut profiter à l'usufruitier, mais pas au locataire (qui a un droit personnel et non réel sur la chose).
- Elle est attachée au fonds et suit ce dernier entre les mains de ses propriétaires successifs.
- Elle est **perpétuelle** : la servitude dure autant que le fonds auquel elle est attachée
- Elle est **indivisible** : elle s'exerce toujours pour le tout et jamais en partie. Si la servitude concerne un fonds dominant en copropriété, chaque propriétaire a un droit entier à la servitude.
- Elle **peut être abandonnée**.

III- LE REGIME DE LA SERVITUDE

Paragraphe 1 : Les modes d'acquisition

On distingue quatre modes d'acquisition de la servitude.

A. L'acquisition par titre

Cette acquisition par titre peut résulter d'une convention ou d'un acte unilatéral.

Prépa Droit Juris'Perform

www.juris-perform.fr

6 bis bd Pasteur / 9 bis rue Saint Alexis 34000 Montpellier

Tel : 07 69 76 64 99 / 06 98 89 44 22

L'art. 686 al.1 du Code civil dispose que : « il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble », (à condition de respecter les conditions vues plus haut).

Seul le propriétaire du fonds peut établir une servitude.



Attention : La servitude doit être publiée puisque le titre est **un acte constitutif d'un droit réel immobilier**.

Sans cette publication la servitude demeure non opposable aux tiers. La jurisprudence tempère cette solution en admettant l'opposabilité à l'acquéreur du fonds servant de la servitude non publiée dans deux cas :

- La servitude a été mentionnée dans l'acte d'acquisition du fonds (Civ. 3^e 27 octobre 1993, Bull. civ. III, n° 132).
- L'acquéreur avait connaissance de la servitude au moment de l'acquisition (Civ. 3^e , 16 septembre 2009, n° 08-16.499).

L'acquisition par prescription acquisitive

Il s'agit d'un mode d'acquisition exigeant. En vertu des art. 690 et 691 du Code civil, quatre conditions cumulatives doivent être réunies :

- Une possession **utile** et **complète**
- Une possession qui a **duré trente ans**. Il n'existe pas d'usucapion abrégée.
- De plus la servitude doit répondre à deux conditions cumulatives :
 - **Elle est continue** : une servitude est dite « continue » quand elle s'exerce en permanence, une fois qu'elle a été établie, sans intervention humaine. À l'inverse une servitude est dite « discontinue » lorsqu'elle s'exerce de manière épisodique et qu'elle suppose une intervention humaine. Seules les servitudes continues peuvent faire l'objet de prescription acquisitive.
 - **Elle est apparente** : une servitude est apparente quand l'aménagement réalisé est visible. Une servitude est non apparente (ou occulte) quand aucun ouvrage n'est visible ; c'est le cas par exemple pour une canalisation de tout-à-l'égout enfouie dans le sol.

Exemple : Un droit de passage est une servitude discontinue, elle nécessite une intervention humaine pour son utilisation. *En revanche, l'établissement d'une canalisation est-il continu ?*

Exemple : Un tout-à-l'égout est une servitude non apparente, car enfouie dans le sol en revanche un tuyau qui serait apparent dans le fond de votre voisin peut faire l'objet d'une prescription acquisitive.

L'acquisition par destination du père de famille

Cette acquisition correspond à la **situation où un même propriétaire crée entre deux parcelles un état de fait qui aurait correspondu à une servitude** sauf que la condition **de propriétaires distincts fait défaut**. Par la suite les deux parcelles deviennent, par transfert, la propriété de propriétaires distincts si bien qu'une servitude est susceptible d'être constituée.

Exemple : Je décide de vendre ma maison. Mais pour rendre un fond plus attractif, j'établis une servitude d'accès au puits d'un fond sur l'autre afin de permettre d'arroser un potager.

L'art. 693 du Code civil énonce les deux conditions cumulatives à la constitution par ce mode, d'une servitude :

- **L'aménagement** du propriétaire d'un « état de fait » correspondant à une servitude.
- Les deux fonds devaient **appartenir à un même propriétaire**.

Concernant la charge de la preuve :

L'article 692 présume la constitution de la servitude lorsque cette dernière est **continue** et **apparente** : « la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes ». La charge de la preuve est alors renversée : il revient à celui qui conteste l'existence de la servitude de prouver que les conditions **de l'article 693 du Code civil** ne sont pas remplies.

En revanche **l'article 694 du Code civil** dispose que si la servitude est apparente, mais discontinue cette présomption ne s'applique pas. Il faudra alors que le propriétaire du fonds dominant prouve l'existence de la servitude et la volonté de l'ancien propriétaire de l'établir.

L'acquisition par servitude légale

a. Les servitudes réciproques

Elles vont restreindre le droit de chaque propriétaire de procéder à certaines constructions, plantations ou ouvertures donnant sur le terrain voisin. Une certaine distance avec le fonds voisin doit être respectée lorsqu'un propriétaire construit des : ouvrage (694 Code civil) ou des plantations (671 et suivants). C'est aussi le cas des vues et des ouvertures : **articles 678 et suivants**.

En cas d'ouverture percée en contravention avec ces règles, le voisin peut en **demande la suppression ou la mise en conformité**. Néanmoins, s'agissant des vues (et seulement des vues), l'auteur peut se prévaloir d'une acquisition de la servitude par prescription si le propriétaire n'a pas contesté la construction pendant une durée de trente ans (**Civ 3e , 7 avril 2004, n° 02-20.502**).

b. Les servitudes unilatérales

À la différence des premières, elles sont **constituées dans l'intérêt exclusif du fonds dominant** alors autorisé à accomplir des actes sur le fonds servant.

La principale servitude unilatérale est la servitude de passage. En vertu **de l'article 682 du Code civil**, l'établissement de cette servitude suppose la réunion de trois conditions cumulatives :

- **Un état d'enclave** c'est-à-dire soit une absence d'issue sur la voie publique
- **Cet état doit être non volontaire.**
- Une **indemnité compensatrice au propriétaire du fonds servant doit être versée**. Elle est proportionnelle aux dommages causés, mais également l'action en versement est prescriptible (5ans à compter de la connaissance de l'existence des faits).

Paragraphe 2 : L'exercice des servitudes

L'étendue de la servitude

L'étendue de la servitude dépendra du titre et de la source l'ayant constitué.

Exemple : En matière de servitudes de passage, **l'art. 685 du Code** prévoit que « l'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu ».

La servitude peut produire des conséquences accessoires de deux manières :

- En conférant des droits annexes (**art. 696 du Code civil**) : est visé tout ce qui est nécessaire pour user de la servitude. La Cour de cassation a pu juger qu'un acte accordant une servitude de passage avait pour accessoires indispensables une boîte aux lettres et une sonnette (**Civ. 3e, 15 février 1972, aff. de la sonnette, Bull.civ. III, n° 104**).
- En imposant des obligations (**art. 697 à 698 du Code civil**) : est accessoire au droit de servitude le droit du propriétaire du fonds dominant de procéder aux travaux nécessaires pour user et conserver la servitude. Il s'agit d'une obligation personnelle, qui n'est pas contraire au principe selon lequel la servitude ne doit pas avoir pour objet une obligation de faire puisqu'il s'agit d'un accessoire de la servitude. Les parties peuvent décider par convention, de mettre à la charge du fonds servant la réalisation de ces travaux.

La fixité de la servitude

Ce principe de fixité s'impose, car les servitudes sont perpétuelles et qu'elles restreignent le droit de propriété. Il s'impose à la fois au propriétaire du fonds servant et au propriétaire du fonds dominant.

a. Le principe de fixité appliqué au propriétaire du fonds dominant

L'art. 702 du Code civil énonce que « celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier (propriétaire du fonds servant) ».

b. Le principe de fixité appliqué au propriétaire du fonds servant

L'art. 701 du Code civil énonce qu'il ne doit « rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à la rendre plus incommode ».

L'art. 701 alinéa 3 énonce une exception à la fixité imposée au propriétaire du fonds servant. Si le propriétaire du fonds dominant ne peut modifier l'assiette de la servitude, le propriétaire du fonds servant peut unilatéralement imposer un autre endroit au bénéficiaire de la servitude pour qu'il exerce ses droits.

Deux conditions cumulatives doivent être réunies pour que cette exception s'applique :

- La servitude est devenue plus onéreuse ou l'empêche d'effectuer des réparations avantageuses.
- Le nouvel endroit est aussi commode que le précédent pour l'exercice de ses droits par le propriétaire du fonds dominant.

L'atteinte à la fixité de la servitude n'est pas sanctionnée par l'extinction de la servitude (**Civ. 3e, 7 novembre 1990, Bull.civ. III, n° 27**). Une marge d'appréciation est laissée aux juges du fond qui peuvent décider du rétablissement des choses en l'état ou, si cette sanction est inadaptée, de l'allocation de dommages et intérêts.

La protection judiciaire

Deux actions sont envisageables en ce qui concerne la servitude :

- L'action pétitoire : Le propriétaire peut demander la reconnaissance de l'existence de la servitude au moyen d'une action dite confessoire. Mais également, le propriétaire d'un fonds servant peut contester l'existence de la servitude en exerçant une action négatoire.
- Les procédures de référées : Les procédures de référées pourront être utilisées pour faire cesser toute entrave au droit de servitude. Elles sont ouvertes uniquement aux servitudes continues et apparentes et aux servitudes reposant sur un titre.

Paragraphe 3 : Les causes d'extinction de la servitude

Prépa Droit Juris'Perform

www.juris-perform.fr

6 bis bd Pasteur / 9 bis rue Saint Alexis 34000 Montpellier

Tel : 07 69 76 64 99 / 06 98 89 44 22

Bien que perpétuelles, les servitudes peuvent s'éteindre. Il existe quatre causes d'extinction de la servitude :

- **L'impossibilité d'usage**

L'art. 703 du Code civil énonce : « les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user ».

Une simple difficulté ne suffit pas : il faut caractériser l'impossibilité.

De plus, est exclue l'impossibilité due au fait illicite du propriétaire du fonds servant. Outre ces précisions, la cause de l'impossibilité est indifférente. En réalité, il s'agit plus d'un obstacle de fait à l'exercice de la servitude, obstacle potentiellement temporaire. En effet, l'article 704 du Code civil prévoit que si l'impossibilité disparaît dans un délai inférieur à 30 ans, la servitude renaît.

- **La prescription extinctive (le non-usage)**

Le non-usage de la servitude pendant trente ans à compter du dernier acte d'exercice de la servitude (ou à défaut d'exercice, à compter du jour de sa constitution) permet le jeu de la prescription extinctive. Peu importe la cause de ce non-usage (force majeure, abstention volontaire du propriétaire), il emporte extinction de la servitude.

La prescription extinctive est applicable à toutes les servitudes, peu importe leur source et le fait qu'elles soient discontinues ou non-apparentes. S'agissant des servitudes continues, le délai court à compter du jour où un acte contraire à la servitude a été accompli.

Cette extinction est définitive : la reprise de l'usage après l'écoulement du délai est sans effet.

- **La confusion**

Dans ce cas, la propriété des deux fonds concernés est réunie entre les mains d'un seul et même propriétaire. Elle peut s'opérer du fait d'une vente, d'une renonciation (déguerpissement).

Dès lors, la condition d'une pluralité de propriétaires n'est plus remplie. La servitude s'éteint.

L'extinction n'est pas nécessairement définitive : elle peut renaître si les deux fonds appartiennent à nouveau à des propriétaires distincts. Il faut distinguer deux cas :

La cause de la confusion disparaît (exemple : annulation du transfert qui en est à l'origine) : tout se passe comme si la confusion n'était jamais intervenue, la renaissance de la servitude s'opère rétroactivement.

En revanche, si une nouvelle division est opérée entre deux propriétaires, la servitude ne renaît pas.

- **La perte de la chose**

La servitude étant un accessoire de l'immeuble son extinction emporte avec elle l'extinction de la servitude.

Claire Barascud

PREP'AVOCAT

Droit civil

SUPPORT PEDAGOGIQUE

L'usufruit

Il faut dissocier d'une part l'usufruit et ses diminutifs, le droit d'usage et d'habitation.

SECTION 1 : L'USUFRUIT

L'art. 578 du Code civil le définit comme : « le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété ». Après avoir défini la notion d'usufruit (I), il conviendra d'en délimiter le domaine (II) pour ensuite examiner les conditions de sa constitution (III) et son régime (IV).

I. LA NOTION D'USUFRUIT

On distingue trois traits caractéristiques de l'usufruit :

A. Il s'agit d'un démembrement du droit de propriété

L'usufruit correspond au résultat d'un démembrement de la propriété :

- L'usus et le fructus sont exercés par l'usufruitier
- L'abusus est exercé par le nu-propiétaire qui ne conserve donc que le droit de disposer de la nue-propiété (la céder ou l'hypothéquer pour lever une dette par exemple)

B. Il s'agit d'un droit temporaire

La durée maximum sera celle d'un droit viager, cela correspond concrètement à la durée de la vie de son titulaire.

Au décès de l'usufruitier, l'usufruit rejoint la nue-propriété et le nu-propriétaire devient propriétaire « plein et entier ».

Une règle spécifique est posée à **l'art. 619 du Code civil** pour les personnes morales : l'usufruit ne peut durer plus de trente ans. La jurisprudence a précisé qu'il s'agissait d'une règle d'ordre public : une succession de conventions aboutissant à excéder cette durée ne peut permettre d'y déroger (**Civ. 3 e , 7 mars 2007, n° 06-12.568**).

Les art. 617 et 618 du Code civil énumèrent les huit causes d'extinction de l'usufruit :

1. La survenance du terme stipulé ou prévu par la loi
2. Le décès de l'usufruitier (notamment s'il intervient avant le terme)
3. L'acquisition de la nue-propriété par l'usufruitier dite « consolidation » (lorsque le nu-propriétaire et l'usufruitier devienne la même personne).

Exemple : Rachat d'usufruit.

4. La prescription extinctive en cas de non-usage pendant trente ans
5. La perte de la chose objet de l'usufruit

Exemple : Tempête sur une maison → plus de contrat usufruit avec le nu-propriétaire.

6. La renonciation à l'usufruit par l'usufruitier
7. La rétrocession de l'usufruit par l'usufruitier
8. L'abus de jouissance, c'est-à-dire la faute de l'usufruitier ou des personnes dont il doit répondre qui peut entraîner, alternativement, deux conséquences :

- La déchéance du droit
- La conversion de l'usufruit en rente viagère : afin d'éviter que l'usufruitier ne continue à dégrader le bien, le droit réel devient un droit personnel, les revenus en nature étant remplacés par une créance de somme d'argent payée à l'usufruitier jusqu'à son décès.

Le caractère strictement temporaire de l'usufruit implique deux conséquences :

- **L'art. 595 du Code civil** prévoit que **l'usufruit est uniquement cessible entre vifs et ne peut être transmis à cause de mort**. L'application de cette règle combinée au principe selon lequel nul ne peut transférer à autrui plus de droit qu'il n'en a lui-même abouti à considérer que le cessionnaire d'un droit d'usufruit verra son droit s'éteindre au décès du vendeur qui lui a cédé son droit.
L'effet extinctif du décès du « cédant usufruitier » fait obstacle à sa transmissibilité pour cause de mort.
- Le **nu-propriétaire récupère l'usufruit au décès de l'usufruitier**, il perçoit donc la pleine propriété du bien à ce moment-là.

C. Il s'agit d'un droit réel

C'est cette caractéristique qui distingue l'usufruitier du locataire : tous deux jouissent du bien mais le premier en jouit au titre d'un droit réel, le second au titre d'un droit personnel.

L'autre conséquence qu'emporte cette qualification, c'est qu'à la différence du locataire, l'usufruitier exerce son droit sur le bien directement et immédiatement : il n'a pas à payer de loyer ou à passer par un intermédiaire pour obtenir la jouissance paisible du bien.

II. LE DOMAINE DE L'USUFRUIT

L'usufruit peut porter sur tout type de biens :

- **Biens corporels** : on songe immédiatement aux immeubles mais il peut porter sur tout type de bien corporel et notamment des choses consommables, auquel cas l'usufruit suivra des règles particulières.
Exemple : Créance de somme d'argent (corporelle, fongible, consommable), à charge pour l'usufruitier de le rendre à la fin de l'usufruit.
S'il ne peut pas rendre la somme d'argent, on peut demander la déchéance de l'usufruit (avant sa fin) et le nu-propriétaire pourra demander à l'usufruitier de la rendre.

- Biens incorporels : l'usufruit peut porter sur un fonds de commerce, un droit de propriété intellectuel... Compte tenu de la spécificité des rapports entre usufruitier et nu-propiétaire dans ces cas, des règles particulières sont prévues

L'usufruit peut porter sur un bien particulier comme sur une universalité, comme un patrimoine par exemple (voir infra la notion de « patrimoine » en tant qu'universalité).

Le cas de l'usufruit d'un patrimoine (et donc d'une universalité) est prévu à **l'art. 757 du Code civil** qui prévoit l'usufruit successoral du conjoint survivant sur le patrimoine du de cujus : « *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 (...)* ».

III. LA CONSTITUTION DE L'USUFRUIT

L'art. 579 du Code civil énonce que « *l'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme* ». Plus rarement, l'usufruit peut également être usucapé (prescription acquisitive). On distingue donc trois sources d'usufruit :

A. La loi

À cet égard, **l'art. 757 de la loi du 3 décembre 2001** prévoit la naissance d'un usufruit sur l'ensemble de la succession au bénéfice du conjoint survivant. Plus précisément, dès lors que les héritiers du de cujus sont le conjoint survivant ainsi que des enfants nés de leur union, le conjoint survivant a le choix, au moment de l'ouverture de la succession, entre la pleine propriété d'un quart du patrimoine du défunt ou l'usufruit de la totalité des biens du patrimoine du défunt.

Si le conjoint choisit l'option de l'usufruit, on parle d'usufruit successoral, droit qui va porter sur une universalité (le patrimoine, voir infra). Cela permet concrètement au conjoint survivant de se maintenir dans son cadre de vie (une maison par exemple) après le décès de son conjoint sans préjudice des droits des enfants qui sont nu-propiétaire et qui peuvent donc, à ce titre, du vivant de l'usufruitier, céder ou hypothéquer leur nue-propiété. Au décès de l'usufruitier, ces derniers deviendront pleinement propriétaires.

L'art. 382 du Code civil vise une autre hypothèse d'usufruit établie par la loi, hypothèse strictement encadrée. Au titre de cette disposition, les pères et mères disposent d'un droit de jouissance sur les biens de leurs enfants mineurs.

B. La volonté de l'homme

Dans ce cas, l'usufruit ne peut pas porter sur tous types de biens. En effet, seul un bien ou un ensemble de biens déterminé peuvent en être l'objet et non sur une universalité (le patrimoine), car comme nous l'avons vu, le **patrimoine est inaliénable entre vifs**.

L'expression de cette volonté peut revêtir deux formes :

- Un acte unilatéral : le testament, notamment.
- Une convention : vente, donation.

Dans cette hypothèse, on distingue deux types d'usufruit :

- L'usufruit *per deductionem* : Le propriétaire aliène la nue-propriété et se réserve l'usufruit.
- L'usufruit *per translationem* : Le propriétaire aliène l'usufruit et se réserve la nue-propriété.

C. La prescription acquisitive (usucapion)

Cette hypothèse est rare. Elle correspond notamment au cas où l'usufruit a été **institué par une personne qui n'était pas le propriétaire**. La possession prolongée pourra alors permettre au bénéficiaire de devenir titulaire d'un droit d'usufruit :

- Pour les **meubles** : **l'art. 2276 du Code civil s'applique**.
- Pour les **immeubles** : la possession doit durer pendant trente ans sauf dans le cas où le possesseur est de bonne foi (10 ans).

En matière de constitution d'usufruit, **l'art. 600 du Code civil** prévoit que l'usufruitier prend la jouissance des choses dans l'état dans lequel elles se trouvent. À la différence du locataire, l'usufruitier ne peut exiger du nu-propriétaire une remise en état de la chose avant l'entrée en possession.

L'assiette de l'usufruit doit être détaillée. À cet effet, un inventaire établi par l'usufruitier va décrire le mobilier sujet à l'usufruit. La situation matérielle du bien sera fixée dans un état des lieux.

L'art. 601 du Code civil prévoit que l'usufruitier a l'obligation de donner caution afin de garantir le paiement des dommages et intérêts dont il pourrait devenir redevable envers le nu-propriétaire.

L'art. 601 in fine énonce une liste de personnes dispensées de donner caution du fait de la confiance qu'elles inspirent (un membre de la famille, par exemple). À la place de cette caution, l'usufruitier peut accorder une sûreté réelle sur un bien de son patrimoine.

IV. LE REGIME DE L'USUFRUIT

Paragraphe 1 : Le droit commun de l'usufruit

A. La situation de l'usufruitier

L'usufruitier a des droits (a) et des obligations (b).

a. Les droits et pouvoirs de l'usufruitier

L'usufruitier a l'usus et le fructus de la chose : il peut donc user de la chose ou, s'il a accordé l'usage à un tiers, en percevoir les fruits.

- **L'usage et la jouissance**

L'usufruitier peut utiliser le bien pour lui-même. L'art. 597 du Code civil limite cependant l'exercice de l'usus par l'usufruitier : ce dernier doit se conformer aux habitudes du propriétaire qui a usé de la chose avant lui. Concrètement, cette obligation implique de **respecter la destination de la chose**. L'art. 589 du Code civil prévoit en outre que l'usufruitier doit faire un usage normal de la chose.

- L'acquisition des fruits civils, naturels et industriels. Il faut distinguer ces fruits des produits (au sens juridique) auxquels l'usufruitier n'a pas droit. Ces produits touchent à la substance de la chose et l'usufruitier doit les sauvegarder. On distingue trois types de fruits :
 - Les fruits civils (loyers par exemple) : **l'art. 586 du Code civil** prévoit qu'ils s'acquièrent au jour le jour, donc seront proportionnels à la durée de l'usufruit. Peu importe la date de la perception et celle de la jouissance.

- Les fruits naturels : ils sont donnés par la nature, sans l'intervention de l'homme. **L'art. 585 du Code civil** prévoit qu'ils s'acquièrent par leur perception, peu importe qui les a semés.
- Les fruits industriels : ils sont générés par l'activité humaine. Comme les fruits naturels, **l'art. 585 du Code civil** prévoit qu'ils s'acquièrent par leur perception.
- L'usufruitier peut consentir seul un bail (acte juridique) portant sur un immeuble à usage d'habitation mais dont la durée est supérieure à 9 ans. Dans ce cas, le bail ne sera opposable au propriétaire que pour la tranche de 9 ans en cours au jour où l'usufruit a pris fin.
- L'usufruitier ne peut consentir ou renouveler sans le concours du nu-propriétaire (ou à défaut, par autorisation judiciaire), un bail sur un immeuble à usage rural, commercial, industriel ou artisanal à peine de nullité.

La jurisprudence a néanmoins précisé que l'usufruitier pouvait seul donner congé au preneur d'un tel immeuble (**Civ. 3^e, 9 décembre 2009, n° 08-20.512**).

- **Actes visant à céder le droit d'usufruit à un tiers**

Si l'usufruitier ne peut aliéner la chose soumise à l'usufruit, à peine de nullité relative (**Civ. 3^e, 21 mai 2002, Bull.civ. III, n°106**), il peut céder son droit.

Cette cession ne modifie pas la durée de l'usufruit. Le cessionnaire endosse les droits et obligations du cédant.

b. Les obligations de l'usufruitier

Le droit d'usufruit en tant que démembrement du droit de propriété doit s'exercer dans le respect du droit de propriété du nu-propriétaire. Ce respect se matérialise par différentes obligations :

- **La conservation de la substance de la chose**

Cette obligation est énoncée par **l'art. 578 in fine du Code civil** : L'usufruitier ne doit pas modifier la substance de la chose, il doit en jouir « comme le propriétaire lui-même ». Cette obligation implique notamment de respecter la destination de la chose.

Prépa Droit Juris'Perform

www.juris-perform.fr

6 bis bd Pasteur / 9 bis rue Saint Alexis 34000 Montpellier

Tel : 07 69 76 64 99 / 06 98 89 44 22

Concrètement, l'usufruitier doit se conformer aux habitudes de l'ancien propriétaire. La jurisprudence précise que cette obligation ne doit pas être comprise comme une interdiction de toute variation dans le mode d'exploitation de la chose (**Civ. 3 e**, 2 février 2005, n° 03-19729).

- **La jouissance raisonnable**

Cette obligation découle de la lettre de l'**art. 601 du Code civil** qui prévoit que l'usufruitier donne caution de jouir raisonnablement de la chose. Cette jouissance raisonnable implique une certaine diligence de la part de l'usufruitier.

- **Les dépenses d'entretien**

Ce sont les dépenses qui ont pour objet le maintien du bien en état. Elles se définissent par opposition aux grosses réparations limitativement énumérées à l'**art. 606 du Code civil**, assumées par le nu-propriétaire.

Par exception, ces grosses réparations seront payées par l'usufruitier si elles sont le résultat d'un défaut d'entretien ou de réparation imputable à l'usufruitier. La jurisprudence a reconnu au propriétaire le droit d'obliger l'usufruitier à faire des réparations lorsque ces dernières sont nécessaires à la conservation du bien (**Civ. 1^{re}, 21 mars 1962, Bull.civ. I, n° 75**).

À l'inverse, l'usufruitier ne peut exiger du nu-propriétaire des grosses réparations (**Civ. 1^{re}, 18 décembre 2013, n° 12-1537**).

À la fin de l'usufruit, si l'usufruitier a procédé aux grosses réparations, il pourra éventuellement obtenir une indemnité correspondant à la plus-value que cette réparation a occasionnée au jour de l'établissement des comptes (**Civ., 17 juin 1911**).

- **La restitution de la chose au terme de l'usufruit**

Il s'agit d'une restitution en nature sauf perte du bien sur lequel portait l'usufruit dans quel cas la restitution se fera en argent (sauf force majeure). Au terme de l'usufruit, un règlement de comptes va permettre de déterminer deux sommes :

- La répartition des fruits civils
- En cas de dégradation du bien, le montant de l'indemnité due par l'usufruitier.

L'art. 599 du Code civil exclut toute indemnité au bénéfice de l'usufruitier pour les améliorations faites par ce dernier sur le bien. En revanche, la réalisation de grosses réparations par l'usufruitier peut donner lieu à une telle indemnité

B. La situation du nu propriétaire

Le nu-propiétaire est doté de droits (a) mais doit également s'acquitter d'obligations (b)

a. Les droits du nu-propiétaire

Ses prérogatives sont beaucoup moins nombreuses que celles de l'usufruitier. Par opposition aux droits de l'usufruitier, le nu-propiétaire peut :

- **Percevoir les produits** (par opposition aux fruits, récoltés par l'usufruitier)
- **Aliéner sa nue-propiété**

C'est uniquement la nue-propiété qui peut être transférée, le nu-propiétaire ne pouvant aliéner la pleine propriété du bien (*nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*). Par extension, le nu-propiétaire peut grever sa nue-propiété de droits réels (servitudes, hypothèques).

- **Agir seul en justice**

Il peut agir en revendication de son droit ; en contestation ou reconnaissance d'une servitude... Il peut également agir contre l'usufruitier qui ne respecterait pas ses obligations et ce, avant l'extinction de l'usufruit. Il peut ainsi demander la déchéance de l'usufruit pour abus de jouissance de l'usufruitier

- **Accomplir des actes nécessaires à la conservation du bien**

Il peut le faire même si l'obligation de conserver la substance du bien incombe à l'usufruitier.

b. Les obligations du nu-propiétaire

- **Respecter les droits de l'usufruitier** ce qui implique, par exemple, qu'il ne peut modifier les biens au cours de l'usufruit.
- **S'acquitter des charges extraordinaires**

Il doit payer les dépenses engagées par les grosses réparations, sauf faute de l'usufruitier dans l'entretien de la chose. Malgré l'affirmation de cette obligation, l'usufruitier ne peut pas non plus aller jusqu'à contraindre le nu-propiétaire à y procéder. De plus, en cas de destruction par cas fortuit de l'immeuble sur lequel porte l'usufruit, le nu-propiétaire n'est aucunement tenu de le rebâtir.

Paragraphe 2 : Les usufruits spéciaux

A. L'usufruit des choses fongibles et consommables

Lorsque l'usufruit porte sur ce type de bien, il est parfois qualifié de « quasi-usufruit ». Le quasi-usufruit est une modalité particulière d'usufruit s'exerçant sur des choses consommables (sommes d'argent et valeurs mobilières).

L'usufruitier a alors le droit de se servir de la chose, à charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur estimée à la date de la restitution.

S'agissant des choses consommables, l'existence de règles dérogatoires tient au fait que l'usage de ces biens, par définition, emporte leur destruction. Dès lors, l'usufruitier ne peut s'acquitter de son obligation de restituer la chose dans les conditions prévues par le droit commun. Il exerce de fait l'abusus sur la chose lorsqu'il en use.

S'agissant des choses fongibles, leur interchangeabilité implique qu'elles risquent de se confondre avec des choses de la même espèce. L'obligation de restitution est donc également remise en cause dans ce cas.

L'art. 587 du Code civil prévoit que s'agissant des choses consommables (disposition étendue aux choses fongibles), l'usufruit aura pour effet de conférer à l'usufruitier un droit de propriété temporaire sur les choses.

Dès lors, l'usufruitier dispose non seulement du fructus et de l'usus sur la chose mais également de l'abusus : il peut en disposer, la détruire. Au terme de l'usufruit, il est simplement tenu de restituer l'équivalent de la chose, en nature ou en valeur. Le propriétaire retrouve alors une chose différente mais équivalente de celle qu'il a donnée en usufruit.

Dès lors, contrairement au droit commun, la perte de la chose n'entraîne pas l'extinction de l'usufruit.

De plus, l'obligation de conserver la substance de la chose est remplacée par une obligation de préserver le droit du nu-propiétaire à obtenir la restitution d'une chose équivalente.

Exemple : Un usufruitier manque à ses obligations s'il se met en situation d'insolvabilité de sorte qu'il lui est impossible de restituer au nu-propiétaire une chose équivalente.

B. L'usufruit de droits sociaux

Ces droits sociaux sont des actions ou des parts sociales accordées à un associé en contrepartie de son apport.

En cas de démembrement de ces droits, procurant l'usus et le fructus à un usufruitier, il convient de déterminer les prérogatives que ce dernier peut exercer.

L'usufruitier dispose principalement de deux prérogatives :

- La perception des bénéfices et dividendes versés par la société pendant la durée de l'usufruit. Il faut distinguer de ces fruits, les bénéfices qui se capitalisent qui correspondent à des produits.
- Le droit de vote.

Ce droit de vote est limité aux décisions relatives à l'affectation des bénéfices. Dans les sociétés anonymes, ce droit de vote est plus étendu : il peut être exercé dans toutes les assemblées générales ordinaires et concernera donc tous les actes de gestion courante de la société.

Le nu-proprétaire dispose de quatre prérogatives :

- L'accomplissement d'actes conservatoires.

Ces actes visent à préserver le recouvrement, au terme de l'usufruit, de sa qualité d'associé.

- Le droit de vote.

Il peut voter sur toutes les décisions pour lesquelles le droit de vote n'est pas réservé à l'usufruitier :

- Toutes les décisions qui ne sont pas relatives à l'affectation des bénéfices
- Dans les sociétés anonymes, le droit de vote du nu-proprétaire est limité aux décisions prises en assemblée générale extraordinaire.
- Le droit à l'information
- Le droit de solliciter la réunion d'une assemblée

La répartition du droit de vote peut être définie par les statuts de la société, par dérogation aux règles détaillées ci-dessus. Ces dérogations ne sont admises qu'à la condition qu'elles respectent le droit de l'usufruitier de voter les décisions concernant les

Prépa Droit Juris'Perform

www.juris-perform.fr

6 bis bd Pasteur / 9 bis rue Saint Alexis 34000 Montpellier

Tel : 07 69 76 64 99 / 06 98 89 44 22

bénéfices (**Com.**, 31 mars 2004, n° 03-16694). En revanche, les statuts peuvent tout à fait prévoir que l'usufruitier a le droit de vote sur toutes les décisions (**Com.**, 22 février 2005, n° 03-17421). Dans ce cas, le nu-propiétaire conserve un droit de participer, même sans pouvoir voter, aux assemblées.

Concernant la question de savoir qui a la qualité d'associé, il est incontestable que le nu-propiétaire est associé. En revanche, la question de savoir si l'usufruitier est associé n'est pas complètement résolue. La Cour de cassation semble l'exclure (**Cass. Civ 3^e**, 29 novembre 2006). Néanmoins, les statuts peuvent décider du contraire en attribuant la qualité d'associé à l'usufruitier.

C. L'usufruit de portefeuille de valeurs mobilières

Le portefeuille de valeurs mobilières correspond à l'ensemble des valeurs mobilières (titres financiers ayant une valeur en bourse ou en banque) détenues par une seule et même personne.

Par définition, ces titres ont vocation à être vendus et échangés, dès lors l'usufruitier ne peut assurer la conservation de la substance de la chose dans les conditions de droit commun.

La jurisprudence résout cette difficulté en qualifiant le portefeuille d'universalité de fait (**Civ. 1^{re}**, 12 novembre 1998, **Bull.civ. I**, n° 35).

L'usufruit ne porte pas sur les valeurs mais sur l'universalité que représente le portefeuille. Dès lors, l'usufruitier peut gérer le portefeuille en cédant les valeurs sans porter atteinte à la substance du bien en usufruit. Il bénéficie d'un droit de disposition qui ne s'exerce pas sur l'objet de l'usufruit (le portefeuille) mais sur les valeurs qui le composent.

L'obligation de conserver la substance de la chose perdure malgré ce droit de disposition :

- L'usufruitier est tenu d'assurer une gestion du portefeuille en bon père de famille, une gestion raisonnable (en des termes conformes à l'esprit de la **loi du 4 août 2014 n° 2014-873**). Tout acte qui ne serait pas conforme à ce standard est susceptible de constituer un abus de jouissance (**Civ. 1^{re}**, 3 décembre 2002).
Exemple : Cette gestion raisonnable exclut la vente de valeurs au profit personnel de l'usufruitier.
- L'usufruitier a une obligation d'information du nu-propiétaire : chaque modification apportée doit être notifiée au nu-propiétaire (**Civ. 1^{re}**, 3 décembre 2002). Ce dernier peut exiger de l'usufruitier la communication d'informations sur l'état du portefeuille. Cette obligation perdure pendant toute la durée de l'usufruit.

SECTION 2 : LE DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

L'étude du droit d'usage et du droit d'habitation est regroupée car ils suivent le même régime. Ils diffèrent l'un de l'autre uniquement par l'objet auquel ils s'appliquent :

- Le droit d'habitation s'applique aux immeubles à usage d'habitation.
- Le droit d'usage s'applique aux biens meubles et aux immeubles non destinés à l'habitation.

Ils sont classiquement présentés comme des diminutifs de l'usufruit car ils ressemblent à un usufruit qui aurait des effets réduits :

- Le droit d'usage est un « petit usufruit » selon l'expression des MM. Planiol et Ripert : le droit réel conféré a la même nature que l'usufruit mais son étendue est inférieure à celle de l'usufruit.
- Le droit d'habitation est un « petit droit d'usage » : l'usage est limité à une habitation nécessaire à son bénéficiaire et sa famille.

Comme l'usufruit, il s'agit de droits réels. Ils sont le plus souvent constitués par l'effet d'une convention, de l'écoulement de la prescription ou établis par le juge. Ces droits s'éteignent de la même manière que l'usufruit.

Exemple : La jurisprudence a précisé que le décès de l'usager emportait extinction du droit d'usage ou d'habitation (**Civ. 1re, 24 février 1987, Bull. civ. I, n° 66**).

Comme pour l'usufruit, le titulaire du droit peut en être déchu en cas d'abus de jouissance (**Civ. 3e, 12 juillet 1983, Bull. civ. III, n° 166**).

À côté de ces nombreuses similitudes avec l'usufruit, on note deux grandes différences du droit d'usage et d'habitation :

- L'art. 629 du Code civil prévoit que le régime prévu par le Code civil ne s'applique qu'à défaut de titre contraire, il est supplétif de volontés. Dès lors, les parties disposent d'une plus grande flexibilité dans le régime applicable.

- Ces droits ne circulent pas dans le commerce juridique. Cette caractéristique emporte deux conséquences importantes :
 - Ils sont inaliénables : les art. 631 et 634 du Code civil interdisent à l'usager et au titulaire d'un droit d'habitation l'aliénation de leur droit.
 - Ils sont insaisissables par les créanciers (**Cass. Civ., 5 août 1878, DP 1879, 1, 75**).

I. LES DROITS DE L'USAGER

A. Le droit d'utiliser la chose

Ce droit est très limité par rapport au droit d'usage conféré à l'usufruitier. En effet, l'usager ne peut utiliser la chose que pour ses besoins personnels et ceux de sa famille. Ainsi, l'article 632 dispose que : « celui qui a un droit d'habitation dans une maison peut y demeurer avec sa famille ».

Ce droit est exclusivement personnel (il est attaché à la personne), et la satisfaction doit s'opérer en nature. En effet, l'art. 634 du Code civil précise que : « le droit d'habitation ne peut être ni cédé ni loué ».

Dès lors, le titulaire d'un droit d'habitation (autrement dit l'usager) ne peut donc conclure de bail sur la chose au profit d'un tiers.

La jurisprudence de la Cour de cassation sanctionne par la nullité un acte qui stipulerait la mise à disposition du bien au profit d'un tiers (**Civ. 3e, 9 novembre 2011, n° 10-18.473**). Si le contrat stipule que l'usager ou le titulaire du droit d'habitation a la faculté de louer le bien, alors les juges requalifient le contrat en usufruit (**Civ. 1re, 11 juillet 1962, Bull. civ. I, n° 362**).

La jurisprudence a étendu ces exclusions en prohibant l'hébergement d'un tiers, même à titre gratuit, par le titulaire du droit d'habitation.

B. La jouissance de la chose

La loi offre à l'usager un droit aux fruits qui est largement limité dans la mesure où l'interdiction de louer la chose exclut toute perception de fruits civils.

Concernant les fruits naturels et industriels de la chose, ils sont partagés entre l'usager et le propriétaire. L'article 630 du Code civil prévoit ainsi que : « celui qui a l'usage des fruits d'un fonds ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille. » Dès lors, le partage des fruits se fait comme suit :

- L'usager récolte les fruits nécessaires à la satisfaction de ses besoins.
- Le reliquat des fruits non récoltés par l'usager bénéficie au propriétaire.

II. LES OBLIGATIONS DE L'USAGER

À la constitution du droit d'usage ou d'habitation, **l'art. 626 du Code civil** prévoit que l'usager doit fournir une caution. Comme pour l'usufruit, un état des lieux de l'immeuble et un inventaire des meubles seront établis par les parties.

Au cours de l'usage ou de l'habitation, **l'art. 627** énonce que : « l'usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent [en] jouir raisonnablement ». Cette obligation impose concrètement à l'usager d'entretenir le bien mais les « grosses » réparations restent à la charge du propriétaire.

Un manquement à cette obligation entraînera des conséquences variables en fonction de la gravité de la faute : la simple négligence de l'usager peut ainsi entraîner la requalification de son droit en rente viagère (**Civ. 3e, 2 février 2011, n° 09-17.108**) tandis que la faute grave de l'usager est sanctionnée par la déchéance du droit (**Civ. 3e, 6 janvier 1981, Bull. civ. III, n° 1**).

Par ailleurs, comme pour l'usufruit, l'usager ne peut imposer au propriétaire de procéder à des réparations « importantes » sur le bien.

C. Barascud