

Introduction :
Les notions fondamentales du
droit des biens

INTRODUCTION : LES NOTIONS FONDAMENTALES DU DROIT DES BIENS

Les biens sont rattachés à une personne et regroupés au sein d'un patrimoine.

I – Le patrimoine

Dans le langage courant, le patrimoine est composé des richesses de l'individu, de ce qu'il possède, de ses actifs. Pour le juriste, le patrimoine renferme tous les droits appréciables en argent ainsi que les charges d'une personne ayant une valeur économique. Les droits extrapatrimoniaux c'est-à-dire ceux qui ne peuvent être évalués en argent restent en dehors de celui-ci.

Le Code civil n'utilise pas le terme de patrimoine. Cette notion a été dégagée par deux auteurs, au 19^{ème} siècle, Aubry et Rau.

§ 1 La théorie classique d'Aubry et Rau

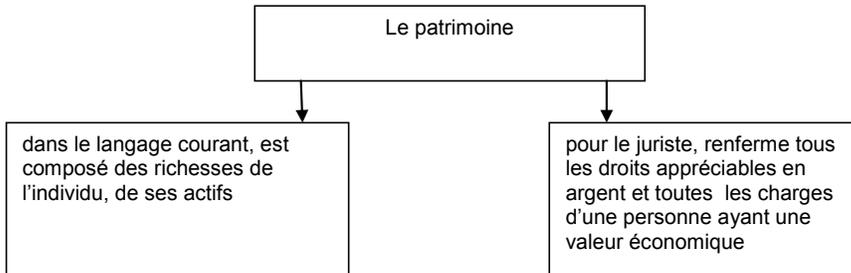
Aubry et Rau définissent le patrimoine comme « *l'ensemble des biens d'une personne, envisagé comme formant une universalité de droit* ». L'universalité de droit encore appelée universalité juridique est un ensemble de biens et de dettes considéré comme formant un tout ; l'actif et le passif sont indissociablement liés. L'universalité de droit se distingue de l'universalité de fait qui est un groupement de biens traité comme un ensemble en raison de la volonté du propriétaire.

Le patrimoine est l'expression économique de la personne. Il en découle trois conséquences :

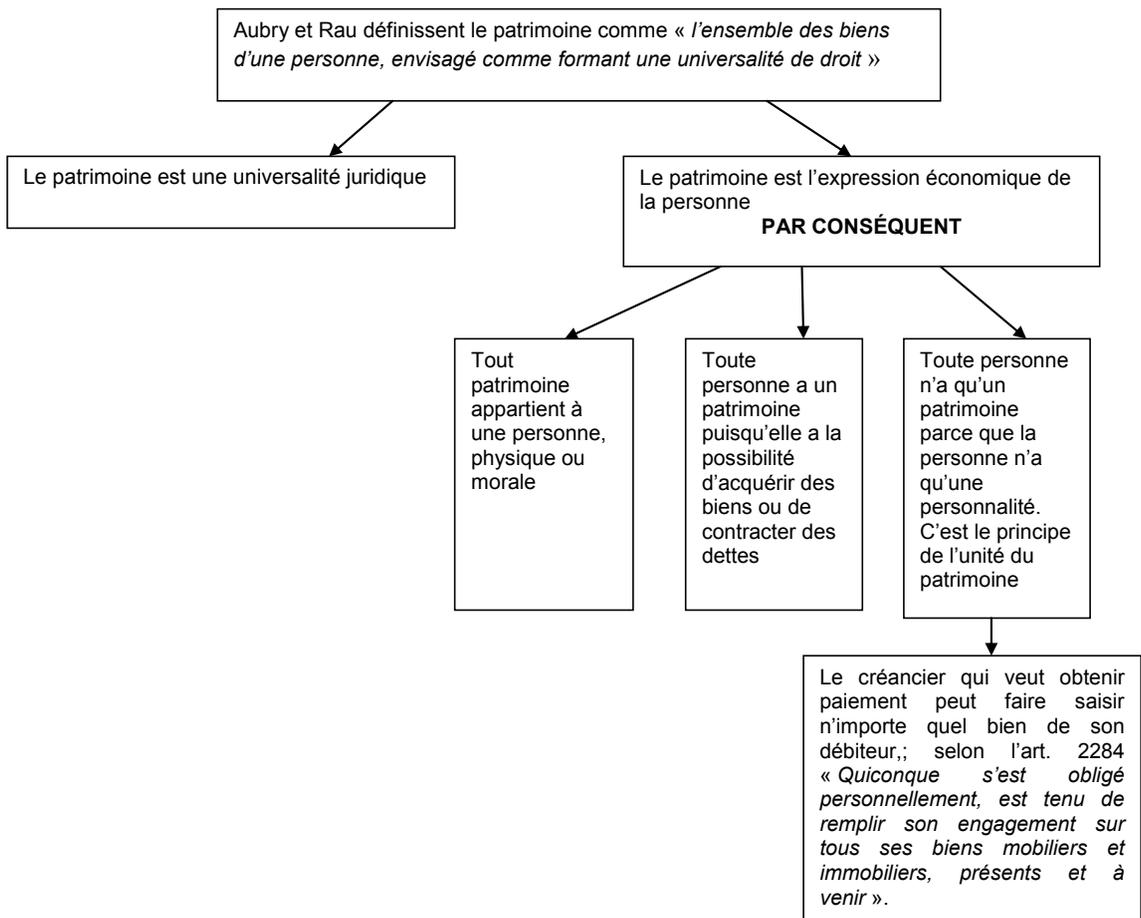
- **Tout patrimoine appartient à une personne.** Le patrimoine nécessite un support. Il n'y a pas de patrimoine sans un titulaire, personne physique ou morale.
- **Toute personne a un patrimoine.** Même si une personne ne possède rien, n'a que de dettes ou encore cède tous ses biens, elle a un patrimoine puisqu'elle garde la possibilité d'acquérir des biens ou de contracter des dettes. C'est le pouvoir d'acquérir des biens qui fait le patrimoine et non la fortune acquise. Par conséquent, le patrimoine est incessible, insaisissable et imprescriptible. Le titulaire du patrimoine peut disposer des éléments qui composent l'actif de son patrimoine mais il ne peut le céder globalement, biens et dettes. En revanche, il est transmissible. Au décès d'un individu, le patrimoine qui ne peut rester sans titulaire est transmis, actif et passif, aux héritiers : l'héritier continue la personne du défunt.
- **Toute personne n'a qu'un patrimoine.** Le patrimoine est unique parce que la personne n'a qu'une personnalité. C'est le principe de l'unité du patrimoine. Le patrimoine ne peut se diviser en différentes masses. Il est composé d'un ensemble de biens répondant d'un ensemble de dettes. À l'intérieur du patrimoine, il y a une corrélation entre l'actif et le passif. C'est pourquoi le créancier qui veut obtenir paiement peut faire saisir n'importe quel bien de son débiteur conformément à l'article 2284 « *Quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir* ».

INTRODUCTION : LES NOTIONS FONDAMENTALES DU DROIT DES BIENS

I – Le patrimoine



§ 1 La théorie classique d'Aubry et Rau



§ 2 La théorie du patrimoine d'affectation

Saleilles et Duguit ont dégagé la théorie du patrimoine d'affectation encore appelée thèse objective du patrimoine.

Selon cette théorie qui est d'origine germanique, le patrimoine n'est pas lié à la personnalité mais il se caractérise comme étant un ensemble de biens affectés à une destination particulière. Il correspond à l'affectation d'une masse de biens à un but. Ce but peut être la conservation des biens, leur liquidation ou encore leur administration.

Cette théorie laisse subsister un patrimoine général pour chaque individu mais à l'intérieur de ce patrimoine, il y aurait des masses de biens qui pourraient être affectées à diverses activités.

L'intérêt de cette théorie est d'admettre qu'une même personne puisse avoir plusieurs patrimoines : une personne peut, en effet, avoir, en plus de son patrimoine général, des patrimoines affectés à des destinations particulières. Elle admet également qu'il puisse y avoir des patrimoines sans titulaire.

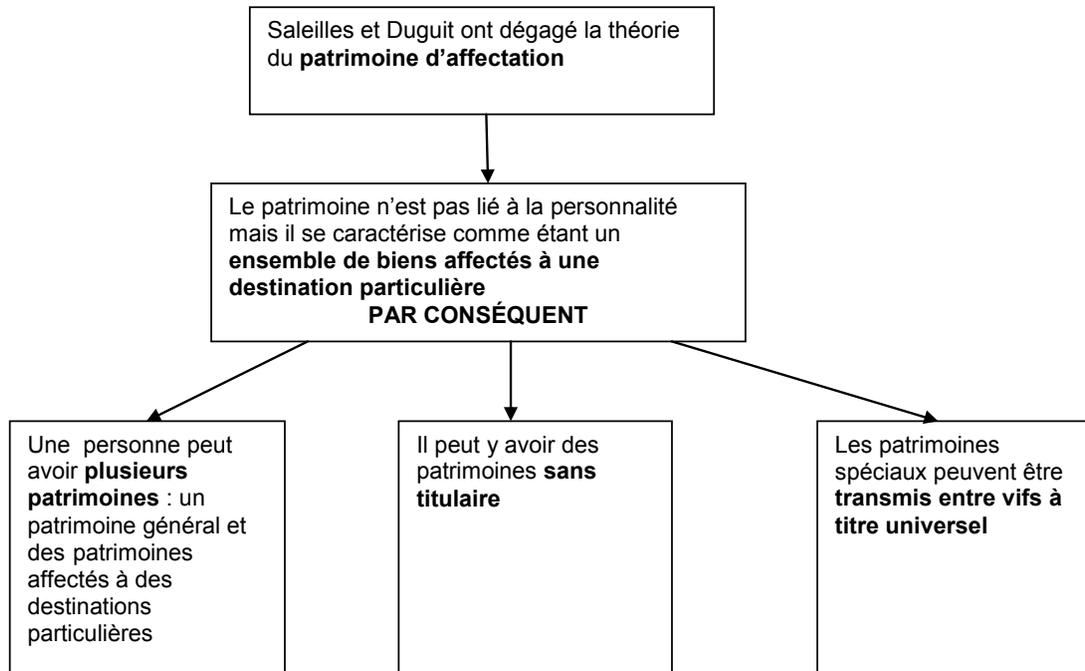
§ 3 L'adoption progressive de la théorie du patrimoine d'affectation

Le droit français est, dans un premier temps, resté fidèle à la théorie classique même s'il existait quelques cas de cloisonnement : l'héritier qui accepte une succession à concurrence de l'actif net se trouve à la tête de deux patrimoines : le sien et celui du défunt qui conserve temporairement son individualité, les époux mariés sous un régime de communauté ont leurs biens divisés en trois masses : les biens propres de l'épouse, les biens propres du mari et les biens communs dont ils sont copropriétaires.

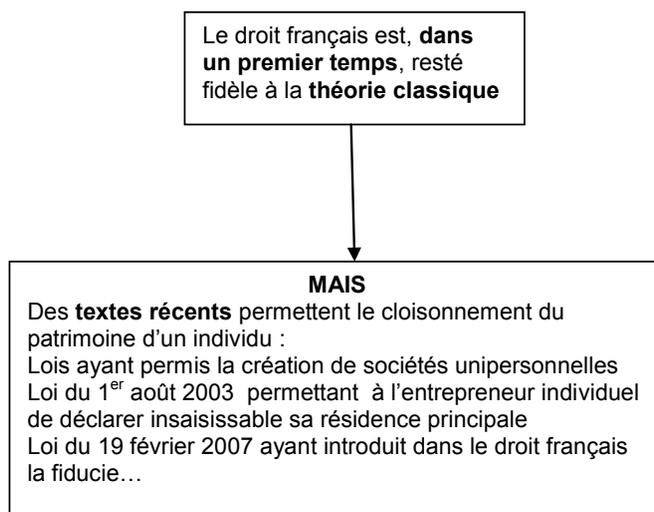
Des textes récents ont eu pour résultat d'augmenter les cas où le patrimoine d'un individu pouvait être cloisonné. Ainsi, par exemple,

- Le droit français admet la création de sociétés unipersonnelles : l'EURL, la SASU permettent à l'entrepreneur de mettre à part ses biens personnels. La personne morale possède un patrimoine, distinct de celui de l'entrepreneur.
- La loi du 1^{er} août 2003 dite loi Dutreil a permis à l'entrepreneur individuel de déclarer insaisissable sa résidence principale. Puis, la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie a étendu l'insaisissabilité à tous les biens fonciers bâtis ou non bâtis non affectés à l'usage personnel de l'entrepreneur.
- Enfin et surtout, la loi du 19 février 2007 a introduit dans le droit français la fiducie qui consacre la théorie du patrimoine d'affectation. Ce texte énonce que « *les éléments d'actif et de passif transférés dans le cadre de cette opération forment un patrimoine d'affectation* ». Le fiduciaire dispose, en effet, de deux masses distinctes de biens, son patrimoine propre et les biens qui lui sont transférés.

§ 2 La théorie du patrimoine d'affectation



§ 3 L'adoption progressive de la théorie du patrimoine d'affectation



II – Les classifications du droit des biens

§ 1 Les classifications des biens

Les biens peuvent faire l'objet de nombreuses classifications. L'une est essentielle et est prévue par l'article 516 : « *tous les biens sont meubles ou immeubles* ». Il y a, d'une part, les immeubles et, d'autre part, les meubles. Tous les biens doivent entrer dans une des deux catégories, il n'y a pas de catégorie intermédiaire.

A) La classification essentielle : les meubles et les immeubles

La distinction meuble/immeuble remonte au droit romain qui opposait les biens qui pouvaient être déplacés et ceux pour lesquels un déplacement s'avérait impossible. La distinction reposait donc sur un critère physique et ne concernait que les choses matérielles. Dans l'Ancien droit, la distinction s'étend aux choses incorporelles c'est-à-dire aux droits. Toutefois, c'est la valeur économique des choses qui permet de les différencier : les immeubles ont une grande valeur alors que les meubles ont peu d'importance. L'économie est alors essentiellement agricole, seule la terre, immeuble par essence est source de richesses. Un adage résume la situation : *res mobilis res vilis*.

Les rédacteurs du Code civil ont conservé la classification en reprenant le critère de la stabilité : l'immeuble est ce qui ne peut être déplacé.

Pour déterminer ce qui est meuble et ce qui est immeuble, le Code civil procède par énumération.

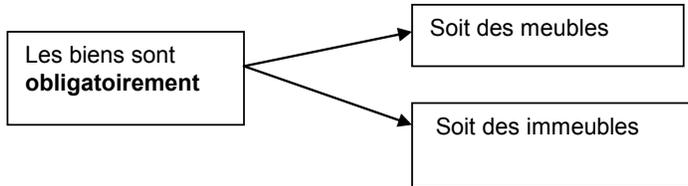
1 - La liste des immeubles

L'art. 517 distingue parmi les immeubles :

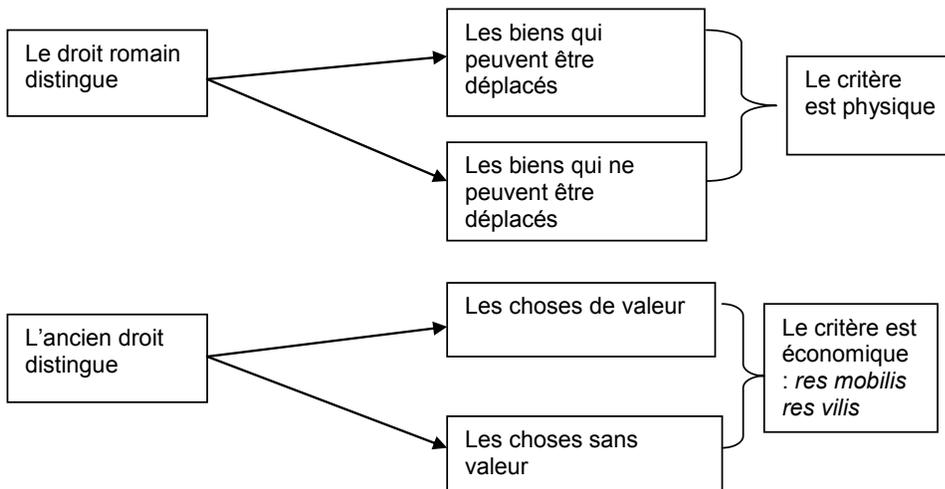
- les immeubles par nature
- les immeubles par destination
- les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent.

II – Les classifications du droit des biens

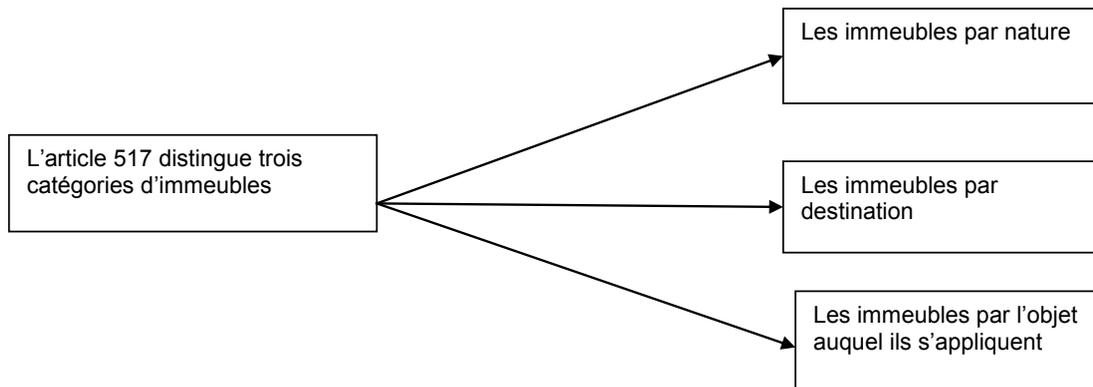
§ 1 Les classifications des biens



A) La classification essentielle : les meubles et les immeubles



1 - La liste des immeubles



a) Les immeubles par nature

« **Les fonds de terre et les bâtiments** sont immeubles par leur nature », art. 518. La terre est le type même de l'immeuble par nature. Un terrain non bâti, un jardin, un pré sont des immeubles par nature. Par extension, sont immeubles les choses qui adhèrent au sol notamment les bâtiments. Le terme bâtiment doit être entendu de façon large : sont visés les ponts, les digues, les barrages... Il importe peu qu'il s'agisse d'une construction temporaire ou qu'elle n'appartienne pas au même propriétaire que le fonds.

Les moulins à vent ou à eau, fixés sur pilier et faisant partie du bâtiment sont immeubles par nature, art. 519.

Sont également immeubles par nature « *les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage* », art. 523. Les canalisations d'eau, les paratonnerres, les ascenseurs sont immeubles par nature parce que ce sont des **accessoires incorporés à la construction** qui, sans eux, serait incomplète.

Les végétaux, les plantations sont des immeubles, art. 520. Les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore cueillis sont immeubles mais dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, ils sont meubles. « *Les coupes ordinaires des bois taillis ou de futaies mises en coupes réglées ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus* », art. 521.

Les récoltes sur pied, les fruits non cueillis, les arbres non abattus sont des immeubles tant qu'ils adhèrent au sol mais lorsque ces biens sont destinés à être séparés rapidement du sol, ils peuvent recevoir la qualification de meubles. On parle de **meubles par anticipation** car ces choses sont envisagées dans l'état où elles seront après séparation, leur détachement est anticipé. Ainsi, les ventes de récoltes sur pied, de matériaux à extraire d'une carrière, de maisons destinées à être démolies sont des ventes mobilières. La jurisprudence a créé cette catégorie de meubles ; aucune disposition du Code civil n'évoque les meubles par anticipation. Ils constituent une exception à la règle selon laquelle la nature d'un bien peut dépendre de la volonté de l'homme. En effet, le détachement anticipé a été voulu par les parties au contrat ; il n'est, en aucun cas, inéluctable. Le but poursuivi par cette règle est de faciliter la circulation de ces biens, d'alléger les formalités de cession.

La mobilisation par anticipation, n'étant pas nécessairement connue des tiers, n'aura d'effets qu'entre les parties. Les tiers pourront se prévaloir de la nature immobilière du bien et notamment des règles de la publicité foncière applicables en matière de vente.

Le sous-sol avec les mines qui y sont éventuellement contenues est un immeuble par nature.

Enfin, il faut ajouter **le droit de propriété** lorsqu'il porte sur un immeuble. Il s'agit d'un immeuble par nature parce que le droit se confond avec la chose immobilière.

Les termes immeubles par nature, fonds ou héritage sont des synonymes.