

## Titre liminaire

### Nature

**2. DÉFINITION.** Traditionnellement, la propriété est définie par son contenu. Parce que l'article 544 du code civil dispose que « *la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue...* », il faudrait caractériser ce droit par les prérogatives qu'il confère. Or le contenu de la propriété n'est pas toujours le même. En fonction des droits qui sont accordés sur la chose notamment, il peut être plus ou moins important. C'est pourquoi la définition de la propriété comme une somme de prérogatives (§ 1) est critiquable. En réalité, il semble préférable de définir la propriété par une caractéristique invariable de celle-ci : elle est une puissance exclusive d'une personne sur une chose (§ 2).

#### § 1. Définition de la propriété comme une somme de prérogatives

La doctrine classique analyse le droit de propriété comme conférant une trilogie de prérogatives sur la chose qu'elle a pour objet : droit de jouir (*usus*), de tirer les fruits (*fructus*), et de disposer (*abusus*). La propriété serait la somme de ces prérogatives. C'est pourquoi il s'agirait du plus complet des droits réels. Malgré ses vertus pédagogiques, cette présentation (I) est sujette à critiques (II), en raison de ses nombreuses approximations.

##### I. Présentation

**3. ARTICLE 544 DU CODE CIVIL.** L'article 544 du code civil dispose que « *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 et les règlements* ». Selon une conception classique, ce texte définirait le droit de propriété par énumération des prérogatives qui le composent. Comme le démontre la suite du texte, ces pouvoirs ne sont pas illimités. En revanche, il s'agit de l'ensemble des pouvoirs disponibles sur une chose<sup>1</sup>.

---

1. Weill, *Les biens*, n° 28, p. 31.

L'article 544 mentionne le droit de jouir et celui de disposer de la chose. Selon la tradition, il faudrait ajouter à cette énumération le droit d'user de la chose. Les pouvoirs du propriétaire sont en effet définis d'après une trilogie romaniste classique : *usus, fructus et abusus*, droit d'user, de jouir et de disposer d'une chose. On considère toutefois que le pouvoir de jouir de la chose renferme celui d'en user.

**4. DROIT DE JOUIR.** Jouir de la chose, cela signifie tout d'abord que le propriétaire peut faire usage de sa chose comme il l'entend, pour son agrément ou à des fins économiques. Il peut s'agir de l'habitation d'une maison, de l'utilisation professionnelle d'une voiture par exemple. C'est aussi le pouvoir d'en exploiter les richesses : soit matériellement, en recueillant les fruits que la chose produit spontanément ou du fait de son exploitation, soit juridiquement, en ayant recours à des actes juridiques, comme par exemple par la location de la chose.

Jouir de la chose, cela signifie ensuite que le propriétaire peut décider de ne pas en faire usage, ou de ne pas en exploiter les richesses. De la même manière que le propriétaire est libre d'utiliser sa chose, il est libre de la laisser inutilisée, inexploitée. Ce faisant, le propriétaire ne méconnaît pas son droit : il ne risque donc pas de perdre sa propriété en ne faisant pas usage de sa chose<sup>1</sup>.

**5. DROIT DE DISPOSER.** En plus du droit de jouir de la chose, le propriétaire bénéficie de celui d'en disposer. Ce second droit est considéré comme une composante essentielle du droit de propriété<sup>2</sup>. La disposition peut être soit juridique, soit matérielle.

La disposition matérielle de la chose signifie que le propriétaire peut faire des actes qui touchent à la substance de la chose : qui la modifient, qui la diminuent, ou qui la suppriment. Ainsi, le propriétaire peut par exemple exploiter une carrière en retirant le minerai, jusqu'à épuisement.

Au titre de son droit de disposition, le propriétaire peut même, dans une certaine mesure, altérer les caractéristiques juridiques de la chose. C'est ce qu'illustre le mécanisme de l'immobilisation par destination<sup>3</sup>. Certes, la seule volonté du propriétaire n'est pas suffisante, il faut aussi une concrétisation matérielle. Mais il suffit que le propriétaire ait affecté les choses au service ou à l'exploitation d'un fonds<sup>4</sup> : il faut donc uniquement un acte du propriétaire pour qu'un meuble soit considéré comme un immeuble, et que son régime juridique en soit modifié.

La disposition juridique confère également au propriétaire le pouvoir de faire tous les actes juridiques qu'il souhaite sur sa chose : il peut décider du sort de sa chose après sa mort<sup>5</sup>, il peut concéder des droits sur sa chose à des tiers, il peut céder sa chose à un tiers ou bien même l'abandonner.

Selon la doctrine traditionnelle, ces différents actes juridiques ne sont pas accomplis sur la chose, mais sur le droit de propriété : lorsque l'on abandonne la chose, c'est

1. Art. 2227 C. civ. ; sous réserve cependant de dispositions légales contraires, par exemple sur les Terres incultes : C. rural, art. 39 et s., ou sur les logements vacants, C. constr. et hab., art. L. 641-1.

2. Berra, *Le principe de la libre disposition des biens*, th. Nancy, 1969.

3. Cf. *infra* n° 63 et s.

4. Art. 524 C. civ.

5. Art. 895 C. civ.

en réalité le droit de propriété que l'on abandonne. Lorsque l'on aliène sa chose, c'est le droit de propriété que l'on transfère à un l'acquéreur. Enfin, lorsque l'on accorde un droit réel à un tiers, c'est le droit de propriété que l'on diminue, que l'on démembre.

## II. Critique

**6. PARADOXE DE LA THÉORIE DU DÉMEMBREMENT.** En même temps qu'elle définit la propriété comme la somme de toutes les prérogatives possibles sur une chose, la doctrine classique considère également que la création d'un droit réel consiste en un démembrement de la propriété : le propriétaire transférerait une partie de ses prérogatives au bénéficiaire du droit réel. La propriété se trouve alors amputée d'une partie de ses attributs. L'exemple le plus frappant de ce démembrement est l'usufruit, dans lequel l'usufruitier bénéficie du droit d'usage et du droit de tirer les fruits (*usus et fructus*), tandis que le propriétaire, qualifié de nu-propriétaire, conserve le seul droit de disposition (*abusus*).

On se trouve dans cette situation confronté au paradoxe suivant : la propriété, définie comme la somme des trois prérogatives, d'*usus*, de *fructus* et d'*abusus*, reste tout de même la propriété alors qu'elle est amputée d'une partie d'elle-même, et qu'elle n'est donc plus la somme de ces prérogatives. Ce paradoxe est bien traduit dans l'expression doctrinale de nu-propriétaire<sup>1</sup> : il reste propriétaire, mais on hésite à le qualifier ainsi, parce que son droit est diminué.

En outre, s'il reste propriétaire parce qu'il bénéficie du pouvoir de disposer, considéré comme essentiel, l'existence de cette prérogative est en vérité bien plus théorique que réelle. Lorsqu'un usufruit a été accordé à un tiers, ou qu'une sûreté réelle a été créée, cette prérogative est paralysée. Le nu-propriétaire n'a pas le droit de détruire la chose. Or, puisque l'aliénation porte, selon cette même doctrine, sur le droit et non sur la chose, le pouvoir de disposition du propriétaire ne peut en réalité logiquement consister qu'en des actes matériels<sup>2</sup>. Par conséquent, la création d'un usufruit prive aussi le propriétaire de son pouvoir de disposition. La propriété n'a finalement plus aucun contenu. Tout au plus impose-t-elle certains devoirs au nu-propriétaire, d'effectuer les grosses réparations<sup>3</sup>.

Ne faut-il pas alors écarter de la définition de la propriété ces références à son contenu, qui ne sont en définitive que purement indicatives, pour se concentrer sur certains caractères plus essentiels, et ainsi en adopter une conception plus conforme à la réalité ? Puisqu'il est généralement admis que la propriété, même diminuée, reste la propriété, qu'elle peut subir des restrictions tout en ne perdant pas sa nature, c'est qu'elle ne peut être définie par aucune prérogative particulière. La propriété est avant tout une puissance de la personne, une puissance exclusive sur une chose.

---

1. Que le code civil n'utilise pas.

2. « L'*abusus visé à l'article 544 C. civ.*, et justement reconnu comme la prérogative véritablement spécifique du droit de propriété, ne saurait couvrir que les actes matériels de disposition ». Raynaud, *La stipulation d'indisponibilité*, préf. Chaput, PUCF – LGDJ, 2003, n° 30, p. 31. Dans le même sens, CATALA, *L'immatériel et la propriété*, APD, t. 43, *L'immatériel et le droit*, Sirey, 1999, p. 62 : « parmi les droits réels, la propriété n'est qu'une espèce parmi d'autres, à vrai dire éminente. On la reconnaît à un invariant décisif : la faculté pour le propriétaire (solvable) de détruire l'objet de son droit (abusus)... ».

3. Art. 605 C. civ.

## § 2. Définition de la propriété comme une puissance exclusive sur une chose

Une définition satisfaisante de la propriété s'ordonne autour de deux éléments. D'une part, la propriété traduit l'attribution exclusive d'une chose à une personne (I). D'autre part, cette attribution exclusive permet à son bénéficiaire d'exercer une maîtrise absolue sur cette chose (II).

### I. Attribution exclusive d'une chose à une personne

Selon l'interprétation que Michel Villey a donnée du droit romain<sup>1</sup>, l'attribution à une personne d'une chose conférerait une qualité particulière à celle-ci. Cette analyse est transposable aujourd'hui : soumise à l'empire d'une personne, la chose devient propre à celle-ci. Elle est désormais sa propriété.

**7. EMPIRE D'UNE PERSONNE SUR UNE CHOSE.** Selon Villey, les juriconsultes n'auraient pas tenté de définir le pouvoir du propriétaire. Ils auraient seulement eu pour objectif de répartir entre les individus un certain nombre d'avantages et de charges et notamment d'attribuer à chacun des choses en propre. C'est ce que révéleraient les termes employés pour définir la propriété. Villey expliquait ainsi qu'elle avait pendant longtemps été désignée seulement par des périphrases vagues, et principalement par celle-ci : *meum esse habere*, appliquée aux choses les plus diverses. *Meum esse* n'aurait indiqué qu'un très vague rapport d'appartenance, au contenu imprécis et indifférencié.

Cette appropriation aurait principalement permis à celui dont la chose était sienne de se trouver dans une relation privée avec la chose, dans laquelle les autres n'avaient pas leur place, et qui permettait à son bénéficiaire d'agir comme bon lui semble vis-à-vis de la chose. La chose se serait ainsi retrouvée sous la puissance de la personne. Elle serait rentrée dans le cadre de son *dominium*.

Comme la *patria potestas*, le *mancipium* ou le *manus*, qui s'exerçaient sur des personnes, le concept de *dominium* aurait renvoyé à une idée de maîtrise. Cette maîtrise n'aurait pas eu de contenu précis, son exercice n'aurait pas été défini, car il se serait davantage agi d'un élément de définition juridique de la personne que d'un droit au contenu précis. Le *dominium* aurait été l'expression d'une vocation à avoir une chose en sa puissance. En même temps il conférerait à cette personne une maîtrise effective sur ces choses, en lui permettant de profiter de la chose qui lui était attribuée. Le *dominium* aurait donc essentiellement correspondu à une liberté du citoyen à l'égard de sa chose<sup>2</sup>, qui dépendait très largement, pour son exercice, des circonstances, comme des particularités de la chose qui était ainsi mise sous la puissance d'une personne. C'était la chose qui permettait de définir la relation, d'en préciser les contours.

---

1. Villey, *Du sens de l'expression jus in re en droit romain classique*, Mél. de Visscher, II, Bruxelles, 1949, p. 428 et s. *Le « jus in re » du droit romain au droit moderne*, Publications de l'Institut de droit romain, VI, 1950, p. 187 et s. *Suum jus cuique tribuens*, Mélanges de Francisci, I, 1954, p. 363 et s.

2. Dumont, *Cours de droit romain et d'ancien droit français*, Les cours de droit, 1961-1962, p. 381.

**8. QUALITÉ DE LA CHOSE D'ÊTRE PROPRE À UNE PERSONNE.** De la même manière que le fait d'avoir des choses en propriété aurait constitué un aspect du statut juridique de la personne, le fait d'être soumise au *dominium* aurait participé du statut juridique de la chose. Cela se serait exprimé par le terme de *proprietas*. Pas plus que le *dominium* la *proprietas* n'aurait exprimé un quelconque droit doté d'un contenu précis. La *proprietas* aurait désigné une qualité de la chose, celle d'être propre à quelqu'un, ou plus exactement celle d'être appropriée<sup>1</sup>.

Ainsi, selon Villey, la propriété romaine aurait essentiellement eu pour fonction de faire correspondre une chose à une personne, de les mettre en rapport. Elle se serait traduite par un lien. Conséquence de ce lien, la possibilité d'être propriétaire, qualité juridique conférée à la personne, aurait alors trouvé à s'exercer lorsqu'une chose était attribuée en propre à cette dernière. Cette qualité, d'être propre à quelqu'un, devenant ensuite une caractéristique juridique de la chose : la propriété.

Aujourd'hui encore, le terme de propriété peut aussi désigner une qualité de la chose et, par extension, la chose elle-même objet du droit<sup>2</sup>. Dans le sens courant notamment, une propriété, c'est une chose appartenant à quelqu'un en particulier<sup>3</sup>. « C'est ma propriété » dit-on pour parler de la chose qui nous appartient. Ce sens est d'ailleurs certainement celui qui figure à l'article 545 du code civil, dans cette disposition selon laquelle « nul ne peut être contraint de céder sa propriété... ». De même, cette « vision objective de la propriété, concrétisée le plus souvent par le vocable "propriétés" se retrouve dans de nombreuses dispositions constitutionnelles de l'époque révolutionnaire. [...] : les propriétés ce sont les choses appropriées<sup>4</sup> ». Cette acception du terme est d'ailleurs, selon Pothier, l'origine de l'expression droit de propriété : « le domaine de propriété est ainsi appelé parce que c'est le droit par lequel une chose m'est propre et m'appartient privativement à tous autres<sup>5</sup> ».

La philosophie moderne a toutefois ajouté une connotation plus subjective à cet emploi du terme de propriété. La chose, propriété d'une personne, n'est pas seulement ce qui lui est attribué à titre exclusif, c'est ce qui constitue comme un attribut de sa personne, comme une partie d'elle-même. Dans la définition de l'appropriation, fondée sur le concept de volonté, que donne Hegel, cela apparaît très clairement. Elle s'exprime ainsi : « La personne a le droit de placer sa volonté dans n'importe quelle chose – qui par là devient mienne – comme but substantiel de cette chose, puisque celle-ci n'en a pas en elle-même et qu'elle reçoit pour destination et pour âme ma volonté. C'est le droit absolu que l'homme a de s'approprier toute chose<sup>6</sup> ». En d'autres termes, et selon l'expression

1. Villey, *Leçons d'histoire de la philosophie du droit.*, 2<sup>e</sup> éd., Dalloz, Philosophie du droit, 1962, réédition, présentée par R. Seve, 2002, p. 187.

2. « Ce n'est qu'en considérant les rapports qui existent entre certaines choses et certaines personnes, que nous donnons aux unes le nom de propriété, et que nous désignons les autres par le mot propriétaire ». Comte, *Traité de la propriété*, t. 2, Chamerot, 1834, p. 255.

3. Trésor informatisé de la langue française, v<sup>o</sup> *Propriété*.

4. Zénati, *Essai sur la nature juridique de la propriété. Contribution à l'étude du droit subjectif*, th. Lyon 3, 1981, n<sup>o</sup> 241, p. 324.

5. Pothier, *Traité du droit de domaine de propriété, de la possession, de la prescription qui résulte de la possession*, Siffrein et Chanson, Paris, 1821, n<sup>o</sup> 4, p. 3.

6. Hegel, *Principes de philosophie du droit*, trad. R. Derathe, Libr. Philo. J. Vrin, 1993, § 44, p. 102.

retenue par Monsieur Zénati, la propriété « *constitue une “projection” de la personne sur un bien déterminé*<sup>1</sup> » – nous dirions plutôt une chose déterminée<sup>2</sup>.

Cette projection permet à la personne de faire ce qu'elle veut de la chose. Elle dispose sur celle-ci d'une maîtrise absolue, selon les termes mêmes de l'article 544 du code civil.

## II. Maîtrise absolue de la chose par la personne

**9. PROPRIÉTÉ LIBERTÉ.** Que signifie ce concept de maîtrise absolue? Cela signifie tout simplement que la personne est libre de faire de sa chose tout ce qu'elle veut, pourvu qu'elle n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements.

Dans un article publié en 1905, le marquis de Vareilles-Sommières, après avoir démontré l'inadéquation de la théorie de la propriété somme de prérogatives, est le premier à avoir proposé une telle vision de la propriété<sup>3</sup>.

La propriété est, selon cet auteur, « *un droit général, c'est-à-dire un droit à tous les services de la chose qui sont libres et un arrière droit à ceux qui ne sont pas libres*<sup>4</sup> ». Elle est « *comme une souveraineté sur la chose*<sup>5</sup> ». En d'autres termes, elle donne au propriétaire une liberté d'agir sur la chose qui, comme toute liberté, peut être restreinte, sans pour autant perdre sa nature. « *Il faut et il suffit, pour qu'un droit réel s'appelle et soit la propriété, que, pour son titulaire, sur la chose, la liberté d'agir soit le principe*<sup>6</sup> ». Peu important donc les pouvoirs dont dispose effectivement le propriétaire. Comme toute liberté, la propriété ne se définit pas par des prérogatives spécifiques.

**10. PHILOSOPHIE.** Cette définition de la propriété, comme une liberté, correspond à la conception de ce droit promue par la philosophie moderne, issue de la pensée de Hobbes, Pufendorf, Locke et Rousseau, et parfaitement exprimée par ce dernier dans son célèbre ouvrage, *Du contrat social*. « *Ce que l'homme perd par le contrat social, c'est la liberté naturelle et un droit illimité à tout ce qui le tente et qu'il peut atteindre; ce qu'il gagne, c'est la liberté civile et la propriété de tout ce qu'il possède. Pour ne pas se tromper dans ces compensations, il faut bien distinguer la liberté naturelle qui n'a de bornes que les forces de l'individu, de la liberté civile qui est limitée par la volonté générale, et la possession, qui n'est que l'effet de la force ou le droit du premier occupant, de la propriété qui ne peut être fondée que sur une titre positif*<sup>7</sup> ».

Par le pacte social, la personne perd la liberté qu'elle avait dans l'état de nature de puiser dans les choses communes toutes celles qu'elle pouvait prendre. En revanche, elle voit assuré son pouvoir sur les choses qui sont reconnues siennes. Elle est libre d'en

1. Zénati, *op. cit.*, n° 550, p. 754.

2. Sur la définition du bien, v. *infra* n° 15.

3. de Vareilles-Sommières, *La définition et la notion juridique de la propriété*, RTD civ. 1905, p. 443 et s.

4. de Vareilles-Sommières, art. préc., n° 78, p. 485.

5. de Vareilles-Sommières, art. préc., n° 53, p. 471.

6. de Vareilles-Sommières, art. préc., n° 1, p. 443.

7. Rousseau, *Du contrat social*, Édition originale commentée par Voltaire, Le Serpent à plumes, 1998, p. 38.

faire l'usage qu'elle souhaite. Le parallèle que fait Rousseau entre liberté et propriété est révélateur. La propriété est l'équivalent sur les choses du pouvoir dont l'Homme dispose sur lui-même, c'est-à-dire une liberté.

**11. DROIT.** Ce parallèle se retrouve très exactement dans l'article II de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, qui dispose que « *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* ». La propriété apparaît au même rang que la liberté, car elle est un pouvoir équivalent, une souveraineté qui présente cette seule différence qu'elle s'exerce, non sur la personne de son titulaire, mais sur les choses qui lui sont propres.

Cette « puissance juridique » exclusive sur une chose que constitue la propriété, la personne s'en « trouve investie comme telle », suivant la formule employée par Aubry et Rau<sup>1</sup>. En d'autres termes, elle est consubstantielle à la personne, comme le démontre le mécanisme du transfert de propriété, dont l'objet n'est pas le droit, qui en est au contraire le fondement, mais la chose<sup>2</sup>. La propriété est, au même titre que la liberté dont la personne jouit sur elle-même, une liberté fondamentale, inaliénable, selon l'article XVII de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen.

C'est également ce qui résulte de l'article 544 du code civil. Lorsqu'il dispose que « *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 et les règlements* », cet article indique bien que le propriétaire peut faire de sa chose tout ce qui ne lui est pas interdit.

Cette liberté du propriétaire a d'ailleurs été reconnue par le Conseil d'État, dans une série d'arrêts pour la plupart publiés au recueil Lebon, comme une « *liberté fondamentale*<sup>3</sup> ».

La propriété n'est donc rien d'autre que l'expression de la liberté d'une personne sur une chose, grâce à laquelle la première peut faire en principe tout ce qu'elle veut de la seconde, c'est-à-dire tout ce que la loi, et les caractéristiques de la chose, lui permettent de faire. Ces caractéristiques peuvent d'ailleurs être aussi bien naturelles que juridiques. Les premières sont des particularités inhérentes à chaque chose. Ainsi, un terrain n'a pas la même utilité qu'une montre par exemple. Les secondes correspondent aux charges ou aux droits accessoires qui portent sur la chose. Il peut aussi bien s'agir d'une restriction imposée par la loi (par exemple une hauteur de construction limitée par le PLU), d'une limitation issue de la volonté du propriétaire (une servitude *non aedificandi* par exemple), que d'une autorisation administrative comme un droit de produire.

1. Aubry et Rau, *Cours de droit civil français*, t. 9, Impr. et libr. gén. jur., 5<sup>e</sup> éd., par Bartin, § 573, p. 335.

2. V. *infra* n° 185.

3. V. p. ex. CE 26 mai 2003, n° 251898, *SCI Résidence du théâtre* : « *le droit de propriété, qui constitue une liberté fondamentale, a pour corollaire la liberté de disposer d'un bien ; le refus de concours de la force publique pour assurer l'exécution d'une décision juridictionnelle ordonnant l'expulsion d'un immeuble porte atteinte à cette liberté fondamentale* ».

Ce qui distingue la propriété, c'est le fait qu'elle n'ait pas de contenu précis<sup>1</sup>. Les prérogatives du propriétaire, comme les avantages que lui fournit son droit, sont déterminés par la chose. En d'autres termes, le contenu du droit de propriété se confond avec son objet. Il ne peut donc être déterminé *a priori*, de façon abstraite, mais seulement concrètement, en fonction de l'objet auquel la propriété s'applique. Grâce à la propriété, une personne peut faire ce qu'elle veut de sa chose, compte tenu des caractéristiques de celle-ci.

## Bibliographie

---

### Ouvrages

- Aubry et Rau, *Cours de droit civil français*, t. 9, Impr. et libr. gén. jur., 5<sup>e</sup> éd., par E. Martin.
- Baudry-Lacantinerie, *Précis de droit civil*, Librairie de la société du recueil général des lois et arrêts, 9<sup>e</sup> éd., 1905.
- Baudry-Lacantinerie, et Chauveau, *Traité théorique et pratique de droit civil, Des biens*, Librairie de la société du recueil général des lois et arrêts, 1896.
- Bergel, *La propriété*, Dalloz 1994.
- Blanluet, *Essai sur la notion de propriété économique en droit privé français*, préf. P. Catala et M. Cozian, LGDJ, Bibl. dr. privé, 1999.
- Brégi, *Droit romain, Les biens et la propriété*, Ellipses 2009.
- Comte, *Traité de la propriété*, t. 2, Chamerot, 1834.
- Demolombe, *Cours de code Napoléon*, t. IX, *Traité de la distinction des biens ; de la propriété ; de l'usufruit, de l'usage et de l'habitation*, Hachette, 3<sup>e</sup> éd., 1865.
- Halpérin, *Histoire du droit des biens*, Economica 2008.

---

1. C'est pourquoi l'idée d'une propriété divisée est incompatible avec la conception de la propriété telle qu'elle existe en droit français. Précisons bien pour commencer qu'il ne s'agit en aucun cas d'affirmer qu'elle est impossible. Les seuls exemples de l'Ancien Droit ou du droit anglais le démontrent suffisamment. Simplement, elle ne correspond pas au modèle adopté par le code civil (en ce sens, v. Libchaber, *La recodification du droit des biens*, Le code civil 1804 – 2004, Livre du Bicentenaire, Dalloz – Litec, 2004, n° 65, p. 370 : « la répartition de la propriété sur deux têtes (est) exclue en droit français »). Diviser revient en effet nécessairement à séparer certaines prérogatives des autres. Or nous avons défini la propriété comme une liberté accordée à une personne sur une chose. Cette liberté est par essence, comme toute liberté, indéfinie : elle ne consiste pas en des prérogatives spécifiques, mais en une possibilité de faire tout ce qui n'est pas expressément interdit. Tel est bien le sens de l'article 544 du code civil. Partant d'un droit indéfini, il est alors conceptuellement impossible d'aboutir à deux droits définis, car cela revient à supposer que l'on peut identifier précisément toutes les prérogatives issues du premier droit pour les répartir en deux masses distinctes. C'est bien sûr incompatible avec la nature indéfinie de la propriété de l'article 544. Seules deux possibilités restent par conséquent ouvertes. La première est d'avoir, d'un côté, un droit défini, conférant des prérogatives limitées, et de l'autre un droit indéfini, au caractère résiduel. C'est l'hypothèse de la création de droits réels, qui est possible sous la réserve de leur caractère temporaire (v. *infra*). La seconde est d'avoir deux droits indéfinis. C'est le cas de la propriété collective.