

DROIT GENERAL PI I / NOT I

DROIT DES BIENS

INTRODUCTION :

La notion de biens est familière tant aux juristes qu'aux économistes. Ainsi d'un point de vue économique, il est courant de distinguer biens et services, ou encore les biens de consommation et les biens de production. En droit, le mot traduit l'idée d'une valeur faisant partie du patrimoine de la personne (en ce sens, dire que quelqu'un qu'il a du bien pour désigner celui qui possède un patrimoine consistant est une expression révélatrice). Cette approche n'est évidemment qu'une image et les multiples aspects doivent être développés.

TITRE I : Les éléments de classification

Chapitre I les diverses catégories de biens

On désigne par l'appellation générale de « biens » à la fois les choses matérielles, corporelles, et des éléments incorporels qui représentent seulement une valeur. Parmi ces biens incorporels, figurent les droits, qui peuvent eux-mêmes porter sur un bien corporel, une chose, comme par exemple le droit de propriété, ou ne pas avoir directement de support physique, comme le droit sur une oeuvre de l'esprit (propriété littéraire et artistique) Qu'il s'agisse des choses (biens corporels) ou des droits (biens incorporels), plusieurs distinctions doivent être faites.

Section I : Les choses

§1 Chose appropriées et choses non appropriées

I. Certaines choses ne sont pas susceptibles d'une appropriation

Ce sont les choses communes = l'air, l'eau, la mer....leur usage est à profit de tous .

RMQ = Ce caractère ne fait toutefois pas obstacle à ce que, après prélèvement d'une quantité de ces éléments, cette partie soit appropriée (ex bouteille d'eau).

II. Certaines choses non appropriées actuellement sont appropriables

Ce sont les choses sans maître.

Il s'agit de choses qui n'appartiennent encore à personne, comme le gibier, les poissons de la mer et des eaux courantes, ou de choses qui ont été abandonnées par leur propriétaire. Il faut dans ce cas, que la volonté d'abandon soit certaine, ce qui permet de distinguer ces choses qui n'ont plus de maître des épaves qui sont des objets perdus.

ATTENTION: un trésor découvert n'est pas une chose sans maître.

III. Le cas des animaux

Faut-il reconnaître à l'animal un statut particulier ?

Réponse : article 515-14 du Code civil selon lequel les animaux sont des êtres vivants doués de sensibilité -> ils sont soumis au régime des biens meubles.

§2 : Bénéficiaires de l'appropriation des choses

On distingue les biens des particuliers (personnes physiques et personnes morales de droit privé)et ceux du domaine de l'Etat ou des personnes morales de droit public. Certaines choses appartenant à l'état ou à des collectivités publiques sont affectées à l'usage direct de tous ; ainsi, les routes, le rivage de la mer...il en va de meme, par exemple, des livres des bibliothèques publiques ou encore des objets d'art des musées publics. Toutes ces choses font partie, en raison de leur nature ou de leur affectation, du domaine public et sont soumises à un régime particulier : l'autorité compétente exerce à leur égard un pouvoir de police et ces biens sont inaliénables et imprescriptibles. Par opposition, d'autres biens relèvent du domaine privé : ainsi les foires domaniales ou le matériel de bureau des administrations...

§3 Distinctions secondaires relatives aux choses

I. Choses fongibles et choses non fongibles

* Les choses fongibles : sont déterminé par leurs poids , et ce sont des choses interchangeables , ils se caractérisent par leur nombre leur poids ou leur mesure : on les appellent aussi chose de genre

EX : 1KG de sucre

** Les choses non fongibles : une maison , une oeuvre d'art : elles ont une identité propre L'intérêt de la distinction apparait notamment en cas de vente car quand la chose est non fongible (corps certain) le transfert de propriété se fait sur simple échange de consentement

II. Choses frugifères et non frugifères

Choses qui produisent des fruits ou pas , la difficulté est déterminer ce qu'est un fruit , la qualification du fruit est déterminante aussi : EX le loyer = fruit civil / la pomme = le fruit naturel / fruit industriel

ART 1583 : les fruits naturels sont les produits spontanée de la terre , le reste demande l'intervention de l'homme « *Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels. Les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on obtient par la culture.* »

On relève que ce qui caractérise les fruits , c'est qu'ils sont :

- produits sans altération de la substance de la chose
- et que le fruit est produit de manière périodique

III. Choses consommables et non consommables

La chose consommables est une **chose qui disparaît au premier usage** EX : la nourriture , l'eau , énergie , l'argent

Section 2 : Les droits

Par définition, tous les droits qui entrent dans le patrimoine représentent une valeur et figurent ainsi dans la catégorie des biens (incorporels). Cette approche globale du patrimoine de la personne est justifiée d'un point de vue économique, mais elle est plus large que celle retenue pour l'étude du droit des biens. La notion de « biens » alors envisagée est plus stricte et concerne seulement les droits réels principaux, les autres droits patrimoniaux tels que les droits de créances et les droits intellectuels étant étudiés distinctement.

CHAPITRE 2 : La distinction des meubles et des immeubles

Art.516 du Code civil « Tous les biens sont meubles ou immeubles »

Section I : Le critère

La distinction meuble/immeuble s'applique non seulement aux choses, mais aussi aux droits.

§1 : Application aux choses

En ce qui concernent les choses, le critère est avant tout d'ordre physique : sont immeubles les choses dont la situation est fixe ; ainsi en premier lieu le sol. Le Code civil précise que les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par nature. Au contraire, les choses susceptibles de déplacement sont des meubles (art.528). Il s'agit là de la catégorie ouverte, en ce sens qu'on y fait figurer tout ce qui ne peut être rangé dans la catégorie des immeubles.

La répartition des choses en meubles et immeubles selon leur nature n'est pas absolue; deux tempéraments, en sens opposé, y sont apportés.

I. Immeubles par destination

Ce sont des meubles par nature, mais qui seront juridiquement considérés comme immeubles, en raison du lien qui les unit à un immeuble par nature, dont ils constituent l'accessoire.

Pour qu'un meuble devienne immeuble par destination , il faut :

- que le propriétaire de l'immeuble par nature soit aussi propriétaire du meuble ;
- qu'il existe un rapport d'affectation entre le meuble considéré et le fonds.

Cette affectation peut être conçue de façon plus ou moins rigoureuse et le code civil énumère les principaux cas d'immobilisation par destination. L'intérêt de cette fiction est de soumettre à un régime juridique unique les divers éléments qui sont les accessoires du fonds, considéré, lui, comme élément principal : l'ensemble sera soumis au statut des immeubles. Bien entendu, lorsque cesse le rapport d'affectation, l'immobilisation disparaît et l'objet retrouve son caractère mobilier.

II. Meubles par anticipation

Certains immeubles par nature peuvent être soumis au régime juridique applicable aux meubles : ce sont les meubles par anticipation. L'anticipation consiste à tenir d'ores et déjà pour meuble un bien immeuble par nature qui doit prochainement acquérir un caractère

meuble ; ainsi les arbres destinés à être abattus et vendus sur pied. Cette notion permet de faire application des règles relatives aux meubles, ce qui réalise une simplification (par ex. La vente sera mobilière et non immobilière).

§2 Application aux droits

En ce qui concerne les droits, leur insertion dans la catégorie des meubles ou des immeubles ne repose évidemment pas sur un critère physique, puisque les droits sont des biens incorporels. C'est la loi seule qui a imposé ce classement, selon le schéma suivant : les droits seront immobiliers lorsque l'objet auquel ils s'appliquent est un immeuble ; tous les autres droits sont en principe mobiliers (utilisation de la catégorie « ouverte »).

Section 2 : Intérêts de la distinction

Le régime juridique des opérations portant sur les biens est très différent selon la catégorie à laquelle appartient le bien considéré. Ces différences se justifient par des considérations pratiques et économiques, dont certaines cependant ne correspondent plus exactement à la situation actuelle/ A l'époque du Code civil, les biens immobiliers représentaient l'essentiel des fortunes mais l'évolution de l'économie a largement remis en cause cette donnée : mais le phénomène n'a pas toujours reçu une traduction juridique, de sorte que certaines critiques peuvent être adressées au système en vigueur qui, en cette matière, a encore pour base les principes consacrés par le Code de 1804.

Il reste que le statut des immeubles repose sur des considérations d'ordre technique qui expliquent nombre de différences séparant le régime juridique des immeubles de celui applicable aux meubles. On peut en donner des exemples en examinant de façon sommaire les règles relatives au transfert de propriété d'abord, puis celles gouvernant les effets de la possession.

§1. Transfert de propriété

En matière immobilière, les actes constatant un transfert de propriété (par ex. la vente d'une maison) sont soumis à une publicité, qui se réalise auprès du service de la publicité foncière (anciennement : conservation des hypothèques). Pour pouvoir être ainsi publié, l'acte en vertu duquel s'opère la transmission doit revêtir une forme spéciale : il s'agira d'un acte authentique, c'est-à-dire dressé par une personne ayant compétence pour conférer à l'acte cette qualité, en pratique un officier ministériel : le notaire.

Au contraire, l'aliénation des meubles n'est, en principe, soumise à aucune de ces conditions.

§2 Le rôle de la possession

Lorsqu'une personne exerce une certaine maîtrise sur une chose, par exemple qu'elle utilise la chose, deux cas sont à distinguer, selon que la personne considérée entend se comporter comme propriétaire, ou selon qu'elle reconnaît n'avoir sur la chose aucun droit de propriété. Dans le premier cas, il y a possession, dans le second il n'y a que détention.

La possession comporte deux éléments :

- un élément matériel : le corpus = correspond à la situation de fait telle qu'elle peut apparaître à l'observateur (on constate que la personne exerce sur une chose une certaine maîtrise)
- et un élément psychologique : l'animus domini = consiste dans l'intention qu'a cette personne d'agir en qualité de propriétaire. C'est cette intention qui fait défaut dans la détention, laquelle ne comporte que l'élément matériel précédemment écrit.

Très schématiquement, il est posée de dire que la première situation (la possession) recouvre deux séries d'hypothèses : d'abord celle ou le possesseur est effectivement propriétaire ; telle est la situation normale , dans laquelle il y a coïncidence entre propriété et possession ; ensuite celle ou le possesseur est un usurpateur ou un voleur ou encore une personne qui se croit propriétaire, mais qui ne l'est pas en réalité (par exemple cette personne a cru qu'elle avait acquis la propriété de la chose en l'achetant chez un marchand, mais celui-ci, n'étant par lui-même propriétaire de la chose, n'a pas pu transmettre aucun droit à son acheteur).

La seconde situation (la détention) implique, ainsi qu'il a été dit, reconnaissance par le détenteur du droit de propriété d'une autre personne sur la chose ; tel est le cas du locataire ou encore du dépositaire.

Ces distinctions sont de la plus grande importance, étant donné les effets reconnus à la possession : d'une part, elle fait présumer la propriété (le possesseur n'a pas besoin de démontrer qu'il est propriétaire : il lui suffit d'invoquer sa possession) ; d'autre part, la possession fait acquérir la propriété (cela suppose naturellement que le possesseur ne soit pas en même temps le propriétaire).

=> En matière immobilière : pour conduire à la propriété , cette possession doit avoir duré, en principe, trente ans. A l'expiration de ce délai, il y a prescription acquisitive. La situation de fait se transforme en situation de droit : le possesseur devient propriétaire.

=> En matière mobilière : la possession fait acquérir instantanément la propriété, si le possesseur est de bonne foi. C'est la règle « en fait de meubles, possession vaut titre » Ce n'est que si la chose a été perdue ou volée que le possesseur de bonne foi est exposé, pendant 3 ans à compter de la perte ou du vol, à l'action en revendication que peut intenter le véritable propriétaire dépossédé : Art.2276 du Code civil

-> A supposer que le possesseur soit de mauvaise foi, l'action en revendication est ouverte au véritable propriétaire sans être enfermée dans le délai de 3 ans.

-> La mauvaise foi se définit comme la connaissance par le possesseur du droit de propriété d'autrui sur la chose : ainsi, le voleur est-il un possesseur de mauvaise foi ; il en irait de même de la personne qui connaîtrait l'origine frauduleuse de certains objets et qui néanmoins se comporterait en propriétaire (cas du recel). Au contraire le possesseur de bonne foi ignore que la chose appartient en réalité à autrui : il se croit propriétaire ; par exemple, il a acheté la chose à quelqu'un qui n'en était pas lui-même propriétaire , dans l'ignorance bien entendu de ce défaut de droit du vendeur.

La bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver (art.2274 du Code civil).

TITRE II. LA PROPRIETE

La propriété est un droit fondamental; ce caractère se retrouve sous quelque aspect qu'on l'envisage : d'abord quant à son étendue mais aussi à propos des différentes façons dont il s'acquiert et également en ce qui concerne la sanction qui en assure l'intégrité.

CHAPITRE I : L'ETENDUE DU DROIT DE PROPRIETE

Définir l'étendue du droit de propriété implique une double recherche : il faut d'abord établir quelles sont les prérogatives qui découlent du droit de propriété : c'est alors le contenu du droit qui est au centre de la question. Celle-ci réglée, apparaît l'autre aspect qui concerne aussi l'étendue du droit de propriété, mais envisagée sous l'angle de l'objet sur lequel porte la propriété. Sur ces deux plans (contenu du droit/objet du droit), la loi donne des directives précises.

Section I : les attributs du droit de propriété

Selon la célèbre formule de l'article 544 du Code civil « la propriété est le droit de jouir, de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou par les règlements »

Ainsi le droit de propriété a 3 attributs :

- droit d'user de la chose : USUS : droit de s'en servir
- droit de jouir de la chose : FRUCTUS : droit de percevoir les fruits
- droit de disposer de la chose : ABUSUS : droit de la détruire ou l'aliéner

Section II : Objet du droit de propriété

Le droit de propriété porte :

- Sur la chose elle-même
- Sur tout ce qui peut être considéré comme l'accessoire de la chose
 - « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous » art.552 du Code civil
 - la propriété d'une chose mobilière ou immobilière comprend ce qui s'incorpore à la chose et ce qui est produit par la chose
 - elle s'étend aux eaux qui tombent , jaillissent ou coulent sur le fond

§1. Propriété du dessus et du dessous

Envisageant spécialement les choses immobilière et en premier lieu le sol (propriété foncière : expression désignant la propriété d'un fond de terre = terrain), le code civil pose les règles suivantes :

I. La propriété du dessus

Droit pour le propriétaire du sol de faire toutes plantations et constructions , ce qui implique le droit de s'opposer à tout empiètement sur son fond Art.552

II. La propriété du dessous

Droit de faire toutes les constructions et fouilles que le propriétaire jugera à propos, et de tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf application des lois et règlement de police et sous réserve du régime des mines (art.552 al2.)

III. Bornage et clôture (art.646 et 647)

A. Le bornage

Procédé consistant à fixer les limites des deux fonds contigus et à placer des bornes ou autres signes de délimitation ; tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage à frais communs. Les actions en bornage sont portées devant le tribunal devenu le Tribunal judiciaire depuis le premier janvier 2020.

B. La clôture

Construction d'un mur ou d'une clôture quelconque séparant deux fonds contigus ; tout propriétaire peut clore sa propriété (=son « héritage ») , mais il ne peut obliger le propriétaire du fond voisin à participer aux frais ; il est également tenu de laisser un passage sur son fonds si le fonds voisin est enclavé.

§2 Propriété de ce qui est produit par la chose et de ce qui s'y incorpore (art546)

I. La propriété d'une chose donne droit sur tout ce qu'elle produit

Sur la distinction des produits et des fruits

II. La propriété d'une chose donne droit sur ce qui s'y unit accessoirement

Soit Naturellement , soit artificiellement

Il s'agit du droit d'accession ; les applications principales du droit d'accession concernant la propriété immobilière ; il arrive cependant qu'elle joue en matière mobilière.

§3 Propriété des eaux

L'eau étant une ressource naturelle de première importance, a toujours fait l'objet d'une législation particulière dépassant le cadre des dispositions du Code civil ; depuis la loi du 03 janvier 1992 il existe un régime général de l'eau fixé en fonction de plusieurs données qui sont ainsi énoncées par l'article 1er de ladite loi « l'eau fait partie du patrimoine commun des nations ». Au regard du Code civil et du Code de l'environnement il faut distinguer les eaux qui tombent, qui jaillissent ou stagnent, ou encore celles qui coulent.

Section 3 : Les restrictions au droit de propriété

§1 Les restrictions apportées au droit de propriété dans l'intérêt général

I. Restrictions à la propriété mobilière ou immobilière

Réquisition, nationalisation, confiscation dans les cas prévus par la loi.

ATTENTION => Art.545 du C.civ « 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 ».

II. Restrictions concernant la publicité foncière (sols, dessus, dessous)

- Il peut s'agir d'une éviction totale : cas de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; plus souvent les prérogatives du propriétaire sont seulement limitées en vertu de la réglementation d'ordre public (ex : interdiction de construire sans permis de construire, obligation de démolir les bâtiments en ruine...)
- Servitude d'utilité publique grevant les propriétés pour la satisfaction de l'intérêt général

§2 Restrictions tenant au voisinage des fonds

I. Les servitudes légales

Elles concernent les plantations et les constructions effectuées par le propriétaire sur son fonds, les jours et les vues , le régime des eaux.

II. Les troubles du voisinage

Chacun est obligé de supporter les inconvénients normaux résultant du voisinage, mais le propriétaire ne peut causer à ses voisins un trouble qui, excédant un certain seuil, serait considéré comme excessif et constituerait un inconvénient anormal. En pareil cas la gêne qui en résulte (bruit, fumée, odeurs....) ouvre à celui qui en est victime une action en réparation.

Les tribunaux apprécient l'importance du trouble et son caractère anormal, et peuvent ordonner toutes mesures de nature à supprimer ou réduire le préjudice provoqué par l'activité nuisible.

§3 Les restrictions conventionnelles à la propriété

I. Restrictions au droit d'user et de jouir de la chose

- Les plus graves résultent d'un démembrement du droit de propriété (par ex. en créant par convention, un droit d'usufruit ou une servitude au profit d'un tiers)
- concernant le seul droit d'usage, le propriétaire peut en opéré transfert par contrat sans qu'il y ait démembrement du droit de propriété ; ainsi, en cas de prêt ou de location de la chose.

II. Restrictions au droit de disposer : cas des clauses d'inaliénabilité

En matière d'inaliénabilité , la loi permet de stipuler une clause d'inaliénabilité affectant le bien donné ou légué . Mais de telles clauses ne sont valables que si elles sont « temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime » ; de plus, le donataire ou le légataire peut être judiciairement 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'exigent.

§4 : restrictions au droit de propriété dans l'intérêt de certaines catégories de personnes

Il s'agit de limitations indirectes affectant le droit de propriété lorsque le propriétaire a décidé de certaines formes d'exploitation de ses biens : afin d'obtenir un revenu, il en concède à autrui la jouissance ; ainsi en est-il du propriétaire qui donne à bail une maison d'habitation , un local commercial ou un fonds rural. Dans tous ces cas, le législateur, soucieux de protéger les intérêts essentiels du locataire, lui a reconnu certaines prérogatives qui ne peuvent s'exercer qu'au prix d'une amputation corrélative du droit de propriété. Par exemple, aussi bien le statuts des baux d'habitation que celui des baux commerciaux, ou de baux ruraux octroient au preneur un droit au renouvellement du bail, ce qui empêche le propriétaire de reprendre librement la jouissance de son bien aux termes du contrat.

CHAPITRE 2 : MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIETE

L'essentiel : la propriété s'acquiert par l'effet de la possession, par l'effet des obligations, par accession, mais également par succession.

SECTION I : L'acquisition de la propriété par l'effet de la possession

§1 : La possession en général

Définition : situation de fait correspond à l'exercice d'un droit, indépendamment du point de savoir si le droit existe ou non.

I. Application dans le droit des biens

Posséder une chose, c'est se comporter sciemment comme le ferait un propriétaire

A. Elements de la possession

La possession comporte deux composants qui sont les suivants

- **ELEMENT MATERIEL** => Corpus : fait d'exercer sur la chose des actes matériels correspondant aux prérogatives du droit de la propriété ; par ex. le fait d'user de la chose
- **ELEMENT INTELLECTUEL D'ORDRE PSYCHOLOGIQUE** => Animus : c'est la volonté de se comporter comme le titulaire du droit, c'est-à-dire d'agir en tant que propriétaire

B. Preuve de la possession

- Charge de la preuve : Une fois établi l'élément matériel de la possession , la loi indique « on est toujours présumé posséder pour soit, et ç titre de propriétaire, s'il est privé qu'on a commencé à posséder pour un autre (art.2256)
- Modes de preuves des faits matériels constitutifs de la possession : pas tous moyens

C. Distinction de la possession et de la simple détention (parfois appelée possession précaire)

Matériellement, la détention correspond à la même situation que la possession (maitrise effective de la chose), mais sans l'intention de se comporter comme titulaire du droit ; à

l'inverse du possesseur, le détenteur reconnaît qu'il n'est pas propriétaire et c'est en ce sens qu'on peut dire qu'il « possède » pour le compte d'autrui : le véritable propriétaire ; il exerce la possession d'un autre. Tel est le cas du locataire ou encore de celui à qui une chose a été remise en prêt.

II. Conditions requises pour que la possession soit utile

A. Qualités de la possession

La possession doit être :

- continue
 - paisible
 - publique
 - non équivoque
- => à défaut la possession est viciée

B. Vices de la possession

Lorsque l'une des qualités exigées pour que la possession soit utile fait défaut, la possession est atteinte d'un vice qui peut être le vice de discontinuité, de violence, de clandestinité, d'équivoque.

Il y a vice d'équivoque lorsque les actes accomplis sur la chose ne traduisent pas de façon nette l'intention de se comporter comme propriétaire. Par exemple, après le décès d'une personne, un héritier possède certains objets qui appartenaient au défunt : entend-il posséder pour lui-même ou pour le compte de tous les héritiers ? Il y a doute. La possession est encore équivoque lorsqu'elle n'est pas exclusive : cas où la chose est au pouvoir de plusieurs personnes.

III. Protection de la possession

« La possession est protégée, sans avoir égard au fond du droit contre le trouble qui l'affecte ou a menace » art, 2278. En matière, cette protection a longtemps pris une forme spécifique, la loi accordant aux possesseurs plusieurs types d'actions (dites « actions possessoires ») pour se défendre lorsque sa possession était troublée. Cette particularité a aujourd'hui disparu, la loi du 16 février 2015 ayant abrogé l'article 2279 qui ouvrait les actions possessoires à ceux qui détenaient paisiblement.

Il résulte de cette suppression que désormais la protection de la possession n'est plus assurée que dans le cadre des procédures de droit commun ; c'est donc, peut-on penser, par la voie du référé que le plus souvent le possesseur agira, sur le fondement des articles 808 et 809 du Code de procédure civile.

§2 : Acquisition de la propriété immobilière par l'effet de la possession

En matière immobilière, la possession prolongée fait acquérir la propriété par prescription (art.2258) : c'est l'usucapion. Naturellement ce mode d'acquisition de la propriété ne s'applique pas aux biens imprescriptibles (biens du domaine public).

I. La prescription acquisitive de trente ans

Les seules conditions exigées sont relatives à l'existence d'une possession utile et à l'écoulement d'un délai de trente ans à compter de l'entrée en possession.

II. La prescription abrégée

La condition relative à l'existence d'une possession est identique, mais il faut en outre :

- que le possesseur soit de bonne foi (il a cru acquérir du véritable propriétaire);
- qu'il ait un juste titre, c'est à dire qu'il existe un acte en vertu duquel la propriété lui aurait été transféré si le cédant avait bien été propriétaire (par exemple, le possesseur a traité avec un vendeur qui n'était pas lui-même propriétaire de la chose)

Si ces conditions sont emplies le délai est de 10 ans (Art.2272 al 2 du C.civ.)

III. Règles communes aux deux procédés

A. Interruption de la prescription

1. Interruption de la prescription

- par cessation, volontaire ou non, de la possession pendant plus d'un an (art.2271)
- par citation en justice, même devant un juge incompétent (art.2241)
- par reconnaissance par le possesseur du droit du propriétaire (art.2240)

Lorsque la prescription est interrompue, le temps est déjà écoulé ne peut plus être pris en compte : un nouveau délai commence à courir après l'interruption le cas échéant.

2. Suspension de la prescription

- dans les cas prévus par la loi (par ex., la prescription ne court pas contre les mineurs non émancipés, ni contre les majeurs sous tutelle : art. 2235)
- et en cas de force majeure, la prescription étant suspendue à l'égard de celui qui est dans l'impossibilité absolue d'agir (art.2234)

Lorsque la prescription est suspendue, la partie du délai déjà écoulé s'ajoute à celle qui reprend après que la cause de suspension a cessé.

B. Jonction des possessions (art.2265)

Le possesseur actuel peut, pour parvenir à la prescription , joindre à sa possession celle de son auteur (sur le rapport d'auteur à ayant cause).

IV. Effets de l'usucapion

La propriété est acquise au possesseur rétroactivement au jour où a commencé la possession ; mais il est possible de renoncer à la prescription acquise (art. 2250)

§3 Acquisition de la propriété mobilière par l'effet de la possession

I. L'occupation

Définition : c'est le fait de s'emparer d'une chose sans maître connu avec l'intention de s'en rendre propriétaire (sur la distinction des biens sans maîtres et les épaves)

on doit distinguer selon que l'occupation s'exerce à propos des choses non appropriées (ex : produit de la chasse, de la pêche... ou récupération d'objets abandonnés) ou à propos des choses qui n'ont pas fait l'objet d'un abandon volontaire , mais dont nul ne peut établir qu'il en est le propriétaire : c'est le cas du trésor (art.716).

Le trésor est un meuble enfoui ou caché et découvert par hasard. Son attribution est réglée par le Code civil de la façon suivante :

- il appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds;
- s'il est trouvé dans le fonds d'autrui, il appartient pour moitié à celui qui l'a découvert et pour l'autre moitié au propriétaire du fonds.

II. La règle « En fait de meubles, la possession vaut titre » (art.2276)

A. La justification

Nécessité d'assurer la sécurité des transactions pourtant sur les choses mobilières

B. Les conditions

1) Conditions relatives à la chose

Il faut qu'il s'agisse d'un meuble corporel susceptible d'être détenu matériellement ; bien que susceptibles de répondre à cette condition, certains meubles sont soumis à un régime particulier dérivé de celui applicable aux immeubles : il s'agit principalement des navires et des aéronefs , pour lesquels la règle de l'article 2276 ne s'applique pas

2) Conditions relatives à la possession

Elle doit être utile, paisible, publique, univoque, et le possesseur doit être de bonne foi

C. Effet

La possession de bonne foi rend le possesseur propriétaire de la chose : en ce sens elle vaut titre de propriété car elle supplée un titre efficace en raison du défaut de droit de celui avec qui le possesseur a traité.

Explications : concrètement , un simple détenteur, par exemple l'emprunteur d'une chose, prétend vendre l'objet qu'il détient et trouve un acquéreur : ce dernier a donc traité avec un vendeur qui n'était pas propriétaire, de sorte qu'aucune transmission de la propriété n'a pu s'opérer : pour transmettre un droit, il faut en être titulaire. C'est le mode d'acquisition A NON DOMINO (= de quelqu'un qui n'est pas le vrai propriétaire) .

En réalité, il n'y a pas d'acquisition du tout, et l'acteur n'est pas devenu propriétaire par l'effet du contrat : c'est alors que en vertu de l'article 2276 que l'acheteur, en tant que possesseur de bonne foi, out prétendre avoir acquis la propriété. Naturellement, la règle joue au détriment de celui qui était le véritable propriétaire de la chose ; exceptionnellement , la loi lui donne une action en revendication, ce qui lui confère un minimum de protection.

D. Dérogation

Meubles perdus ou volés => possibilité d'une revendication

Section 2 : Acquisition de la propriété par l'effet des contrats

La propriété s'acquiert par l'effet des obligations (at.711) c'est à dire des contrats (translatifs de propriété), en vertu du seul accord des parties (art.1196)

§1 Conditions

I. Les conditions de fond

- Il faut que l'aliénateur ait été propriétaire de la chose transmise , car nul ne peut transférer plus de droit qu'il en a
- Le contrat doit être valable : consentement exempt de vices, capacité de contracter et conformité à l'ordre public
- Il doit s'agir d'un corps certain : pour les choses fongibles (ou choses de genre) , la propriété n'est transférée qu'au jour ou elles sont individualisées.
- Les parties ne doivent pas avoir convenu de retarder le moment ou la propriété serait transférée , par exemple, jusqu'au paiement du prix.

II. Conditions de forme

En application du principe du consensualisme , aucune conditions de forme n'est requise.

- l'accord des parties peut s'exprimer d'une manière quelconque, même par un simple échange verbal des consentements
- exception pour les contrats solennels , soumis pour leur validité à l'accomplissement de formes particulières.

§2 : Les effets

Le transfert de propriété s'opère dès la conclusion du contrat et résulte du seul échange des consentements. La règle n'a toutefois qu'un caractère supplétif et le moment du transfert de propriété pourrait être différé

I. Conséquences entre les parties

Le principe s'applique sauf clause contraire ; il en résulte que les fruits appartiennent à l'acquéreur ; si la chose périt par cas fortuit, les risques sont pour lui.

II. Restrictions à l'égard des tiers

Le principe du transfert de propriété par le seul accord des parties présente des inconvénients à l'égard des tiers, dans la mesure ou ils peuvent ne pas en avoir connaissance ; c'est pourquoi, en matière immobilière, le transfert de propriété ne leur est opposable que s'il a été publié, comme le prévoit la loi, au service de la publicité foncière ; en matière mobilière, si le propriétaire a vendu le meme meuble successivement à deux personnes différentes, celle de deux qui a pris possession de ce meuble en premier est préférée, meme si son droit est postérieur, à condition qu'elle soit de bonne foi.

Section 3 : Acquisition de la propriété par accession

Définition : extension du droit de propriété à tout ce que produit la chose et à tout ce qui s'unit accessoirement (art.546).

§1 Accession immobilière

I. Cas

A. Accession naturelle, du seul fait de la nature

- Acquisition des animaux (pigeons, lapins, poissons...) qui se fixent sur un fonds
- Acquisition des atterrissements des cours d'eau : alluvions, formations d'îles ou d'ilots
- En cas d'avulsion, c'est à dire lorsque partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain est emportée par une force subite, telle une crue, vers un champ inférieur, le propriétaire de la partie enlevée peut réclamer sa propriété, mais à charge de former sa demande dans l'année

B. Accession du fait de l'homme

- le propriétaire du sol construit avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas
- le propriétaire des matériaux construit sur le terrain d'autrui

Dans les deux cas, les constructions s'incorporent au sol et appartient au propriétaire du sol. Mais, en cas de construction sur le terrain d'autrui, le propriétaire du sol peut faire enlever ce qui a été édifié sur son terrain si le constructeur est de mauvaise foi. Les mêmes règles valent pour les plantations.

II. Règlement des comptes

A. Constructions avec les matériaux d'autrui

Le propriétaire des matériaux ne peut les reprendre, mais a droit au remboursement de leur valeur estimée à la date du paiement et à des dommages et intérêts s'il y a lieu (art. 554)

B. Constructions sur le sol d'autrui (art.555)

Les solutions diffèrent selon que le constructeur était ou non de bonne foi.

1) Constructeur de mauvaise foi

Celui qui a su, en construisant, qu'il n'était pas propriétaire du sol : le propriétaire du sol peut à son choix :

- soit contraindre le constructeur à enlever les constructions et à remettre les lieux en état ; il peut de plus demander des dommages et intérêts pour le préjudice subi ;
- soit garder les constructions en indemnisant le constructeur dans les mêmes conditions que si celui ci était de bonne foi

2) Constructeur de bonne foi

Qui a cru être propriétaire du sol en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignorait les vices ; le propriétaire du sol ne peut alors exiger la suppression des constructions ; il en devient propriétaire et doit, à son choix, rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre estimés à la date du remboursement, ou payer une somme égale à la plus value prise par le fonds du fait des constructions.

§2 Accession mobiliere

L'hypothèse est celle où une chose mobilière se trouve unie ou incorporée à une autre, chaque chose ayant des propriétaires distincts ; la question est alors de savoir à qui appartient la propriété de la chose unique ainsi constituée. Pour résoudre la difficulté, il est fait application du principe selon lequel l'accessoire suit le principal ; c'est donc le propriétaire de la chose considérée comme la chose principale qui deviendra par accession le propriétaire du tout ; bien entendu, le propriétaire de la chose accessoire, qui perd sa propriété, devra être indemnisé.

L'accession mobilière fait l'objet de plusieurs articles du Code civil qui posent une série de solutions d'un intérêt pratique restreint ; les cas envisagés par le code sont ceux où il a :

- adjonction = union de deux choses qui restent reconnaissables
- mélange = union de deux choses qui ne peuvent être séparés
- spécification = création d'un objet par transformation d'une matière

CHAPITRE 3 SANCTION DU DROIT DE PROPRIETE

L'essentiel : La propriété est un droit fondamental de valeur constitutionnelle, opposable à tous. A ce titre, son respect s'impose tant aux pouvoirs publics qu'aux particuliers et les atteintes à la propriété sont sanctionnées, y compris sur le plan pénal.

En matière civile, la sanction du droit de propriété est principalement assurée par l'exercice de l'action en revendication par laquelle sera tranché le conflit entre deux prétendants à la propriété d'un même bien.

Section I : L'action en revendication en matière immobilière

L'action est exercée par celui qui se prétend propriétaire (le revendiquant) contre celui aux pouvoirs duquel se trouve le bien et qui résiste à cette prétention. Avant d'exposer le mécanisme de cette action, il faut en tracer les contours en apportant les précisions suivantes.

D'une part, on suppose qu'il n'existe entre les adversaires aucun rapport juridique qui aurait été de nature à opérer transfert de propriété ; si tel était le cas, par exemple, l'un prétend que l'autre lui a vendu le bien, ce que conteste celui-là, le débat se situe sur un terrain différent et l'issue du litige dépend du seul point de savoir si l'acte censé avoir opéré transfert de propriété existe effectivement et s'il est valable ou non.

D'autre part, les règles exposées ci-après font abstraction du cas où chacun des adversaires a traité avec le même propriétaire, qui se trouve être leur auteur commun (par exemple, A est propriétaire, a vendu à B puis à C) ; en ce cas, le conflit entre B et C est réglé par application du droit de la publicité foncière : celui qui a publié en premier son titre au service de la publicité foncière l'emporte à condition qu'il soit de bonne foi (art.1198 al. 2).

§1 Exercice de l'action

- L'action pétitoire est exercée devant le tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble
- Toute personne qui se prétend propriétaire d'un immeuble dont elle n'a pas la possession peut agir
- Le droit de propriété étant imprescriptible, l'action n'est enfermée dans aucun délai

§2 Les preuves à fournir

Le demandeur, qui, par hypothèse n'est pas en possession, doit faire la preuve de la propriété de l'immeuble qu'il revendique.

S'il peut démontrer que la prescription acquisitive a joué à son profit dans le passé, la preuve qui lui incombe sera faite. Sinon, il devra recourir à des présomptions de faits.

§3 Les effets

- restitution de l'immeuble au demandeur qui a justifié de son droit de propriété
- autres conséquences , pouvant entraîner des restitutions réciproques

I. Les effets au propriétaire

- restitutions des produits => toujours
- restitutions des fruits => il faut distinguer

→ si le possesseur évincé est de BONNE FOI : il possédait comme un propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété en l'existence duquel il avait légitimement pu croire qu'il était « juste » , il « fait les fruits siens » en application de l'article 549, et en conséquence, les fruits n'ont pas à être restitués

→ si le possesseur évincé est de MAUVAISE FOI : il doit restituer les fruits perdus (ou leur valeur si les fruits ne se retrouvent pas en nature), déduction faite des dépenses, estimées à la date du remboursement, qui ont été faites en vue de leur production (art.548).

II. Les effets au possesseur

- Le cas échéants, restitutions des impenses (application de la théorie générale)
- S'il y a eu de sa part constructions nouvelles : application des règles de l'accession. Si au résultat du règlement des comptes entre propriétaire et possesseur évincé, ce dernier se trouve créancier du revendiquant, il pourra, s'il est de bonne foi, exercer un droit de rétention, c'est à dire refuser, jusqu'à ce qu'il soit payé, de libérer l'immeuble qui doit être restitué.

SECTION 2 : L'action en revendication en matière mobilière

Le plus souvent, la revendication est paralysée par le jeu de la règle « en fait de meuble, la possession vaut titre ». Par exception, la revendication est possible dans les cas suivants :

§1 : le propriétaire s'est dessaisi volontairement de la chose

La chose a été remise par son propriétaire à une autre personne, par exemple, à titre de location, de prêt ou encore de dépôt ; dans de telles hypothèses, le propriétaire reste possesseur : il possède par l'intermédiaire de celui auquel la chose a été remise, celui-ci n'en étant que détenteur. Il peut néanmoins arriver que le détenteur refuse de restituer la chose ; il est possible aussi que le détenteur n'ait plus la chose entre les mains : par exemple, abusant les tiers, il a pu prétendre vendre la chose et en effectuer la livraison à celui qui a cru l'acheter : il a pu aussi la remettre à un complice afin de la soustraire à son légitime propriétaire.

La revendication est alors possible dans les conditions suivantes :

→ Contre le détenteur, il suffira de prouver le titre en vertu duquel il détient ; n'étant pas possesseur, il ne peut invoquer l'article 2276.

→ Contre le tiers qui a la chose entre les mains suite au détournement commis par le détenteur (ce qui suppose qu'on ait pu identifier ce tiers), il faudra prouver que sa possession n'est pas utile ou qu'il n'est pas de bonne foi. Sinon, le possesseur actuel de la chose est protégé par la règle de l'article 2276 : devenu propriétaire, il n'aura pas à la restituer.

§2 La chose a été perdue ou volée

I. Cas où la revendication est possible

La loi ouvre au propriétaire dépossédé une action en revendication :

- Contre le possesseur de mauvaise foi (par exemple le voleur ou celui qui, ayant trouvé la chose l'a conservé)
- Contre le possesseur de bonne foi (ex : celui qui, ignorant le vol, a cru acquérir la chose en traitant avec le voleur);

→ mais contre le possesseur de bonne foi, la revendication n'est possible que pendant 3 ans à compter du jour de la perte ou du vol

→ et à charge de rembourser au possesseur évincé le prix que la chose lui a coûté si celui-ci l'a achetée « dans une foire ou dans un marché, ou dans une vente publique, ou d'un marchand vendant des choses pareilles »

II. Preuves à fournir

- preuve de la perte ou du vol
- preuve que le revendiquant était bien propriétaire de la chose avant la perte ou le vol

III. Effets

- Restitution de la chose par le défendeur, mais à charge du remboursement des impenses
- Recours du possesseur évincé contre celui de qui il tient la chose

TITRE 3 : LES PROPRIETES COLLECTIVES

L'expression propriété collective est utilisée lorsqu'une chose unique est l'objet de droits concurrents appartenant à des titulaires différents ; c'est le cas de l'indivision, de la mitoyenneté et de la copropriété des immeubles divisés en appartements.

CHAPITRE I : L'indivision

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'une même chose, ou d'un ensemble de choses, il existe entre elles un état d'indivision ; les copropriétaires sont appelés indivisaires et les droits qui leur appartiennent sont qualifiés de droits indivis.

SECTION I : Sources de l'indivision

L'indivision peut être volontaire (par exemple l'achat d'un bien en commun par des concubins) ou résulter de certaines situations (par exemple une personne décède en laissant plusieurs héritiers ; ceux-ci se trouveront en indivision jusqu'au partage : on parle d'indivision successorale ou héréditaire).

SECTION II : Régime de l'indivision

Il faut distinguer les droits de chaque copropriétaire dans l'indivision, qui constituent sa quote-part exprimée sous forme de fraction (moitié, un quart, un dixième...) et les droits sur la ou les choses elle-même, objet de la propriété indivise.

A concurrence de sa quote-part, chacun des indivisaires peut disposer de ses droits dans l'indivision (cession des droits indivis) ; toutefois, si cette cession a lieu à titre onéreux au profit d'un étranger (c'est à dire d'une personne qui jusqu'alors ne figurait pas dans l'indivision), elle ouvre aux autres indivisaires un droit de préemption (art 815-14).

Sur les choses indivises elles-mêmes, chaque indivisaire est investi des mêmes droits : il peut les utiliser, mais dans la mesure compatible avec les droits des autres (art.815-9) et à charge d'indemniser les autres indivisaires (art.815-9 al.2). Quant aux actes juridiques relatifs aux biens indivis, la règle ancienne selon laquelle le consentement unanime des indivisaires était en principe nécessaire a été abandonnée. Depuis la loi du 23 juin 2006, il suffit, pour effectuer certaines opérations sur les biens indivis, d'une majorité qualifiée (2 tiers).

Il en est ainsi notamment pour les actes d'administration ou même pour vendre les meubles indivis afin de payer les dettes et charges de l'indivision.

Le régime de l'indivision peut être organisé conventionnellement.

SECTION III : Fin de l'indivision

Il est mis fin à l'indivision par le partage

§1 Dans le régime légal

le partage peut, en principe, être demandé à tout moment

I. Principe

« 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 » ART 815.

II. Exceptions

Il peut être sursis au partage par décision judiciaire dans les cas suivants :

- à la demande d'un indivisaire, pour deux années au plus, si le partage immédiat risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires, qui souhaite reprendre l'entreprise dépendant de la succession ne peut le faire qu'à l'expiration de ce délai (art.820).
- à la demande de certains indivisaires, eu égard à la nature des biens figurant dans l'indivision (entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale; locaux d'habitation ou à usage professionnel) dans les conditions fixées par les articles 821 du Code civil.

§2 Dans le cadre du régime convention de l'indivision

Il peut être prévu un maintien temporaire de l'indivision, d'accord entre tous les indivisaires , soit pour une durée indéterminée, soit pour une durée de 5 ans au plus, renouvelable.

CHAPITRE 2 : LA MITOYENNETE DES MURS

La loi crée et organise une copropriété particulière : celle des murs servant de séparation entre deux fonds , bâtis ou non.

Section I : Conditions

- Il n'est pas nécessaire (mais seulement possible que le mur soit implanté « à cheval » sur la ligne séparant les deux fonds : il suffit qu'il soit construit à la limite extrême de l'un des deux fonds
- Sauf s'il a été convenu du caractère mitoyen du mur lors de sa construction, la mitoyenneté ne résulte pas du seul fait de l'implantation en limite de propriété ; il faut que le voisin l'aquifère , soit par contrat, soit par prescription, soit encore par application d'un mécanisme original : la cession forcée de mitoyenneté.
- Cession forcée de mitoyenneté : on suppose que le mur séparant les deux fonds est a propriété privative de son constructeur . Le voisin a la faculté de rendre ce mur mitoyen en remboursant au maître du mur a moitié de la défense qu'il a coûté et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti

Section II : Régime

- Chaque copropriétaire peut retirer du mur mitoyen certains services (par ex : y appuyer des constructions) dans les conditions définies par la loi
- Il doit supporter certaines charges (entretien à frais communs), sauf à abandonner le droit de mitoyenneté lorsque la loi le permet.

Section III : Preuve

La mitoyenneté se prouve de la même manière que la propriété (prescription, titre considéré en tant que présomption de fait) et en outre par le jeu de présomptions légales de mitoyenneté telles que prévues par le code civil.

EX : toute clôture qui sépare des fonds est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un des fonds en état de clôture, ou qu'il n'y ait titre, prescription ou marque contraire .

EX : tout mur servant de séparation entre bâtiments est présumé mitoyen jusqu'à la limite en hauteur correspondant au bâtiment le moins élevé, sauf titre ou marque du contraire.

CHAPITRE 3 : La copropriété des immeubles divisés en appartements

L'essentiel : S'agissant d'immeubles collectifs divisés par étages ou appartements , le statuts de la copropriété (l'expression, sans autre précision, vise cette situation) est fixé par la loi du 10 juillet 1965, modifiée à de nombreuses reprises.

La loi fait une distinction entre les parties privatives et les parties communes de l'immeuble, chaque copropriétaire étant titulaire d'un lot comprenant ses droit exclusifs sur les parties privatives et ses droits indivis sur les parties communes. Chaque lot est ainsi identifié et affecté d'un numéro. Il est par ailleurs établi un règlement de copropriété qui, dans le cadre fixé par la loi, définit les droits et obligations des copropriétaires.

SECTION I : Les parties communes

Ce sont les éléments essentiels de l'immeuble et plus généralement toutes les parties affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certaines d'entre eux.

Les parties communes font l'objet d'une gestion collective : la collectivité des copropriétaires d'un même immeuble est constituée en syndicat ayant la personnalité juridique ; l'assemblée des copropriétaires prend à la majorité (simple ou qualifiée suivant le cas) les décisions qui engagent tous les copropriétaires , le syndic exécutant les décisions de l'assemblée générale.

Par nature, les parties communes sont à l'usage de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Il est cependant admis qu'un élément des parties communes (par ex un jardin) puisse faire l'objet d'une jouissance privative. Cette solution jurisprudentielle n'est pas exempte de difficultés.

SECTION II : Les parties privatives

Matériellement, elles se réduisent à peu de chose (un espace cloisonné et ainsi isolé du reste) ; mais d'un point de vue pratique, la notion de parties privatives est importantes, car elle assure à chaque copropriétaire une autonomie indispensable ; en effet, les parties privatives sont réservées à l'usage exclusif du copropriétaire titulaire du lot qui les comprend.

TITRE 4 LES DROITS REELS PRINCIPAUX AUTRES QUE LA PROPRIETE

FICHES A REALISER PAR GROUPE

TRAVAIL MAISON POUR LES P.I. A FAIRE EN GROUPE

A RENDRE POUR LE 15 AVRIL

Consignes = après des recherches personnelles, vous vous intéresserez aux droits réels principaux autres que le droit de propriété.

Par groupe (4 groupes max.) , vous réaliserez une fiche « récap » sur les droits réels suivants, en faisant impérativement apparaître les éléments essentiels exposés :

- **L'USUFRUIT** = éléments sur les caractères de l'usufruit, les biens susceptibles d'usufruit, les sources de l'usufruit, les effets de l'usufruit (droits et obligations de l'usufruitier), fin et conséquences de la fin de l'usufruit
- **LE DROIT D'USAGE ET D'HABITATION** : définition, sources et caractères communs aux droits d'usage et d'habitation
- **L'EMPHYTEOSE** : définition, analyse et dérivé urbain du bail emphytéotique avec le bail à construction
- **LES SERVITUDES** : la classifications entre les servitudes, les servitudes légales, les servitudes du fait de l'homme