



Les Fiches de la Corpo

Les Fiches de la Corpo

Chers étudiants, ça y est, le semestre touche à sa fin. Mais pour bien profiter de l'été et éviter les rattrapages, la case des partiels semble inévitable !

Depuis maintenant 85 ans la Corpo Assas accompagne les étudiants dans tous les domaines de la vie universitaire, et vous propose notamment des Fiches de cours. Ces condensés de cours guideront, encadreront et rythmeront vos révisions des partiels. Ils ne sauraient évidemment se substituer aux exigences universitaires de recherche personnelle.

Effectivement, ces fiches sont là pour vous orienter, elles sont faites par des étudiants et ne remplacent pas une présence assidue en cours et en TD ainsi que l'apprentissage régulier et approfondi des différentes matières.

Si jamais il vous venait des questions, n'hésitez pas à nous envoyer un message sur la page Facebook Corpo Assas ou à contacter Iris de Laporte, Apolline Thevaux, Pauline Deslandes et Erykah Il.

➤ **Comment valider votre année ?** Pour les L1 :

Il faut tout d'abord rappeler que toutes vos notes se compensent. Pour valider de la manière la plus simple votre année, il vous faut valider vos blocs de matières fondamentales mais aussi vos blocs de matières complémentaires. Cependant, le calcul peut s'avérer plus complexe...

Chaque fin de semestre est marquée par des examens qui constituent l'épine dorsale de la validation de votre année. Bon nombre d'autres possibilités vous sont proposées pour engranger un maximum de points et limiter ainsi l'impact de vos partiels. Chacun de vos chargés de TD va vous attribuer une note sur 20 à l'issue du semestre. Vos TD de matières fondamentales comptent donc autant que l'examen écrit, lui aussi noté sur 20. Cet examen s'effectue en 3h et nécessite un exercice de rédaction. Sur un semestre, une matière fondamentale peut donc vous rapporter jusqu'à 40 points. Seuls 20 points sont nécessaires à la validation de la matière. Pour valider votre bloc de fondamentales, il vous faut donc obtenir 40 points en additionnant vos notes de TD et vos notes aux partiels. Si toutefois vous n'obtenez pas ces 40 points, vous repasserez en septembre,

lors de la session de rattrapage, la ou les matières que vous n'auriez pas validée(s).

Attention : le passage par septembre annule votre note de TD obtenue dans la matière. Pour les L2 :

Le principe est similaire, à la différence qu'il y a plus de matières fondamentales et plus de matières complémentaires.

Conclusion simple : travailler toutes les matières un minimum en mettant l'accent sur les TD et les matières fondamentales (les plus gros coefficients) vous permettra de maximiser vos chances de valider votre année du premier coup et ainsi éviter l'écueil des rattrapages de septembre.

➤ Système de compensation et session de septembre

Si, au sein même des unités d'enseignement, les matières se compensent, les blocs peuvent aussi se

compenser entre eux à la fin de l'année. Ainsi, si vous obtenez une moyenne générale sur l'année de 10/20, votre passage est assuré.

En cas d'échec lors des sessions de janvier et de juin, une seconde chance vous est offerte en septembre.

Attention, contrairement aux idées reçues, les rattrapages ne sont pas plus faciles, ils sont connus pour être notés plus sévèrement. Toutes les matières des blocs non validés où vous n'avez pas eu la moyenne sont à repasser. S'il s'agit d'une matière à TD, la note de TD est annulée (même si vous avez été défaillant), de sorte que la note obtenue en septembre compte double (8/20 revient à 16/40). Les points d'avance acquis lors de l'année (points au-dessus de la moyenne lors de la validation d'un bloc) sont valables après les rattrapages et permettent donc la compensation finale comme décrite précédemment.

A noter que le jury peut vous accorder quelques points pour l'obtention de votre année, notamment dans le cas d'un étudiant sérieux en TD... A bon entendeur !

Pour les L1, le passage en deuxième année peut aussi se faire en conditionnel, pour cela il vous faut valider les deux unités d'enseignement fondamental et une unité d'enseignement complémentaire tout en sachant que l'autre unité complémentaire sera à repasser en L2.

AVERTISSEMENT

Il est important de rappeler que les Professeurs et Maitres de conférence ne sauraient être tenus responsables d'une erreur ou d'une omission au sein des fiches de cours proposées, puisque ces dernières sont comme dit précédemment, réalisées, relues et mises en page par des étudiants appartenant à la Corpo Paris II.

Le Professeur dont le cours est l'objet n'en est pas l'auteur donc même s'il autorise sa diffusion, il ne cautionne en aucun cas son contenu. En conséquence de quoi, la Corpo Paris II ne certifie en aucun cas la concordance des fiches avec le cours d'amphithéâtre.

Seul le cours dispensé à l'oral en amphithéâtre est utilisé comme référence pour les examens, sauf précision donnée expressément par le Professeur. Il donc est impératif de ne manquer aucun cours magistral afin d'obtenir les meilleures notes possibles aux examens. Les fiches présentées ici ne sont qu'une aide et ne correspondent en aucun cas au cours complet.

REMERCIEMENTS

La Corpo Paris II souhaiterait remercier sincèrement l'intégralité des professeurs ayant permis et autorisé la diffusion de ces fiches de cours et d'avoir ainsi offert aux étudiants une aide précieuse à la réussite de leur examens.



PRECIS DE DROIT CIVIL

Livre 1 - Présentation générale	3
Titre 1 - Le décor, le droit civil	3
Chapitre 1 - Définition du droit civil	3
Chapitre 2 - La place du droit civil	3
Titre II - Les acteurs, les personnes et la chose	3
Chapitre 1 - Présentation du droit des personnes et des biens	3
Chapitre 2 - Les personnes	4
• Section 1 - La théorie de la personnalité juridique	4
• Section 2 - Être humain et personnalité juridique	4
• Section 3 - Les choses	4
Chapitre 3 - La théorie du patrimoine	4
• Section 1 - La théorie classique du patrimoine	5
• Section 2 - Mise en cause de la théorie classique du patrimoine	5
Chapitre introductif	6
• Section 1 - Distinction entre droits réels et droits personnels	6
• Section 2 - Droit du bien et des choses	7
Chapitre préliminaire : la classification des biens	8
• Section 1 - La distinction principale entre meubles et immeubles	8
• Section 2 - Les autres types de distinctions entre les biens	9
Livre 2 - Droit civil des biens	10
Titre 1 - Les rapports élémentaires entre personnes et biens	10
Chapitre 1 - La notion de propriété	10
• Section 1 - L'évolution du droit de propriété	10
• Section 2 - La nature juridique du droit de propriété	11
• Section 3 - Les limites du droit de propriété	14
Chapitre 2 - L'assiette du droit de propriété	16
• Section 1 - la délimitation de la propriété stricto sensu	16



• Section 2 - L'accession à la propriété	18
Chapitre 3 - Acquisition et perte du droit de propriété	19
• Section 1 - Acquisition de la propriété	19
• Section 2 : la perte de la propriété	22
Chapitre 4 - Protection et preuve de la propriété	22
• Section 1 - Protection du droit de propriété	22
• Section 2 - La preuve du droit de propriété	22
Titre II - La possession	23
Chapitre 1 - La notion de possession	23
• Section 1 - La définition élémentaire de la possession	23
• Section 2 - Les qualités de la possession	23
Chapitre 2 - Les effets de la possession	23
• Section 1 - Typologie générale des effets de la possession	24
• Section 2 - Analyse de la protection de la possession	24
Titre II - Les rapports complexes entre personnes et biens	24
• Section préliminaire - La question controversée du numerus closus des droits réels	24
Chapitre 1 - Usufruit et nue-propriété	26
• Section 1 - La constitution de l'usufruit	26
• Section 2 - L'état de démembrement	27
• Section 3 - La fin du démembrement de la propriété	28
Chapitre 2 - Les droits d'usage et d'habitation	28
Chapitre 3 - Les servitudes	28
• Section 1 - La notion de servitude	28
Titre III - Le droit des personnes physiques	29
Titre IV - Reconnaissance de la personne physique	30
Chapitre 1 - L'existence de la personne physique	30
• Section 1 - Le début de la personne juridique	30
• Section 2 - La fin de la personne juridique	30
Chapitre 2 - L'identification des individus	32



Livre 1 - Présentation générale

Titre 1 - Le décor, le droit civil

Chapitre 1 - Définition du droit civil

Droit civil : l'ensemble des règles de droit qui gouvernent les rapports entre les personnes privées, en opposition aux personnes publiques. Ces personnes privées sont observées indépendamment de leurs qualités personnelles.

Le terme civil vient du latin « *cives* » qui signifie citoyen. Le but est de régir les relations inter-citoyennes, les rapports juridiques entre citoyens. Ce sont deux personnes privées prises comme citoyens, peu importe leurs faiblesses ou leur influence.

Malgré tout, le droit vient ajouter un certain nombre de règles et de réglementations voulues pour tenir compte de sa qualité spécifique.

À cette base de règles fondamentales qu'est le droit civil, à ce fond commun de règles, se fixent des **règles spéciales**. Le droit civil fait office de base élémentaire du droit entre les citoyens.

Ainsi le droit civil se distingue comme étant le **droit commun** par excellence, par opposition aux droits spéciaux. Ces derniers sont spécialement élaborés à l'égard de personnes considérées pour leurs qualités spéciales.

Chapitre 2 - La place du droit civil

Le droit civil est le droit commun par excellence. Ainsi, si aucune règle de droit n'existe, la règle de droit civil s'impose. Sur un plan intellectuel, affirmer que le droit civil est le droit commun signifie que se trouvent, dans le droit civil, tous les **instruments juridiques de base** qui vont être utilisés par les autres branches du droit privé. Toutes les notions fondamentales du droit proviennent du droit civil, véritable **boîte à outil**. Les droits spéciaux, aussi précis soient-ils, utilisent les matériaux fournis par le droit civil. Le droit civil agit comme le **solfège du droit**. Il est nécessaire de faire ses gammes pour se spécialiser.

Titre II - Les acteurs, les personnes et la chose

Chapitre 1 - Présentation du droit des personnes et des biens

Il faut partir du rapport complexe entre la réalité matérielle et le droit. Il est nécessaire de considérer la réalité physique du monde qui entoure les juristes et pour laquelle le droit forme une **représentation fictionnelle**. En regardant la nature des choses, il est possible de distinguer les humains de l'environnement physique. Ce face à face possède une **traduction juridique**.

Cette traduction par le droit oppose la personne et la chose, reflétant la distinction entre « être » et « avoir ». Une personne est en capacité d'être débitrice de dettes. Les choses sont au contraire **utiles** pour la personne. Elles sont sous la puissance du sujet de droit afin qu'il puisse les user, les spéculer et les détruire. Le sujet dispose pleinement des objets de droit.



Chapitre 2 - Les personnes

• Section 1 - La théorie de la personnalité juridique

La notion de personne juridique renvoie à la notion de **sujet de droit** construite par ce-dernier. Le sujet de droit correspond à la personne juridique. Le concept de personnalité juridique repose sur l'**aptitude à être titulaire de droits et débiteur d'obligations**. Sur le plan économique, la théorie de la personnalité se prolonge avec l'idée de **patrimoine**, entendu comme une aptitude à être titulaire de droits patrimoniaux. Seconde idée majeure, en principe tout être humain est une personne juridique.

Lorsque la personne désignée est un être humain, il s'agit d'une personne physique, par opposition à la personne morale. De fait, dans le monde du droit, il existe deux types de personnes juridiques. Au-delà des êtres humains, le droit confère une personnalité juridique unique et autonome à des **groupements de personnes** physiques. Le groupement est reconnu comme une personne juridique par l'intermédiaire de la technique de la **personnalité morale**. Cette-dernière est reconnue dès que des personnes physiques se retrouvent dans un projet commun qui dépasse les individualités.

Dans son ouvrage *Sapiens*, Harari déclare que la personnalité juridique, fiction commune, résulte d'une **intersubjectivité** qui distingue les Hommes des autres êtres vivants. Il prend l'exemple de la société française Renault qui permet de **coordonner** des dizaines de milliers d'individus qui ne se sont jamais rencontrés. Les individus sont animés par un **acte de croyance commune** incarné par de nouvelles réalités comme la France ou Amnesty International. Dans la **théorie de l'écran de la personnalité morale**, seuls les biens de celle-ci peuvent être saisis. Pour ce faire, le tiers doit avoir connaissance de la personnalité morale.

• Section 2 - Être humain et personnalité juridique

Les juristes s'interrogent si le terme « être humain » doit revêtir une valeur juridique. Les interrogations se sont déplacées aux confins de la vie. La question du statut juridique de l'embryon et du cadavre, soit l'être humain mort, s'est posée. La communauté juridique n'est pas particulièrement à l'aise vis-à-vis de ces concepts biologiques. L'embryon comme le cadavre doit être placé dans une catégorie. Le choix est binaire les catégories n'étant pas souples.

• Section 3 - Les choses

Le terme « chose » englobe tout ce qui entoure l'être conscient. Les choses sont nécessairement **assujetties** à l'Homme et sont à son service. L'opposition entre personnes et choses montre la volonté d'une subordination des choses à l'Homme, résultat de l'inégalable **dignité humaine**. Cette opposition existe car l'Homme ne saurait être l'égal de la chose. Ce choix philosophique fait par le juriste est pour autant troublé par bien des exceptions là encore. La reconnaissance de la personnalité juridique à un animal, à l'environnement, à des robots peut être interrogée.

Chapitre 3 - La théorie du patrimoine



• Section 1 - La théorie classique du patrimoine

Définition du patrimoine :

Le patrimoine correspond à l'ensemble des biens, des obligations et des dettes d'une personne, appréciables en argent et envisagés comme formant ensemble un tout qui est appelé une universalité de droit.

Le patrimoine est un **actif** et un **passif corrélés**. Les deux ne sont pas pris distinctement. Tout le passif est intégré. Toutes les dettes sont constitutives du patrimoine. Un actif et un passif forment un tout **indissociable**.

L'universalité de droit montre comment l'un ne peut être détaché de l'autre. Le patrimoine désigne en réalité non pas le contenu mais le contenant.

Composition du patrimoine :

Le passif se compose des dettes. En droit, il s'agit de la créance imputable sur le patrimoine. Du côté actif se trouvent tous les droits patrimoniaux. Ces droits qui relèvent de l'avoir sont évaluables en argent. Cette logique comptable, purement économique, ne s'intéresse pas à la qualité de la personne. Les droits réels regroupent les créances sur autrui, les brevets et les biens immobiliers.

Description de la théorie classique du patrimoine :

Charles **Aubry** et Charles-Frédéric **Rau**, juristes strasbourgeois, tissent un lien indissociable entre la personne et le patrimoine. Certains critiquent cette théorie considérant qu'il n'y a plus de différence entre les deux. Trois grandes lignes de la théorie classique du patrimoine s'en sont dégagées :

- Puisque le patrimoine est la **projection patrimoniale**, économique de la personnalité juridique, puisque le patrimoine est l'émanation de la personnalité juridique, alors tout patrimoine suppose une personne à sa tête.
- Le patrimoine est **inséparable** de la personne. Le patrimoine ne peut être cédé entre vifs. Il est intransmissible entre vifs. Toutefois, le patrimoine est amené à être cédé après le décès puisque les biens et dettes survivent aux individus. À l'instant de la mort, la personne et le patrimoine se scindent. Le patrimoine est versé dans celui des descendants qui reprennent le flambeau.
- Enfin, toute personne n'a qu'**un seul patrimoine**. S'il y avait plusieurs patrimoines il y aurait plusieurs universalités de droit et donc plusieurs actifs. Des **caissons étanches** ainsi créés, des bulles isolées les unes des autres verraient le jour. Or toutes les dettes doivent être imputées sur tous les biens.

• Section 2 - Mise en cause de la théorie classique du patrimoine

Les critiques doctrinales :

La théorie classique du patrimoine empêcherait le développement économique en limitant l'**esprit d'entreprise** économique. Dans cette société obsédée par la croissance et l'idée de créer des ressources et des emplois, toute entrave est à bannir. La corrélation totale entre l'actif et le passif vient dissuader les individus de prendre des risques, aucun cloisonnement n'étant possible. Le droit civil ne tient pas compte pas de l'affectation des biens.



Les biens personnels et familiaux sont menacés par les dettes professionnelles d'où la revendication pratique pour un cloisonnement. **Exposer les biens familiaux** empêche des personnes de se lancer dans l'entrepreneuriat. La théorie du patrimoine d'affectation permet d'isoler certains biens dans une universalité de droit **autonome**, ce groupe d'actifs isolés engendrant son propre passif, ce passif ne pouvant s'imputer que sur ce groupe d'actifs. L'entrepreneur individuel est responsable des dettes de l'entreprise sur l'ensemble de ses biens.

Les amendements à la théorie classique du patrimoine

A. Les assouplissements

- L'une des premières atteintes à la marge qui frappe cette théorie vient du **droit des sociétés**. En réalité, la solution est très simple puisque seules les personnes peuvent avoir un patrimoine. Il n'y a qu'un patrimoine par personne. Il suffit de créer une société unipersonnelle, personnalité juridique auquel un apport est fait, soit à partir de biens que l'individu possède déjà, soit à partir d'un emprunt. Ainsi, l'entrepreneur n'est ni propriétaire ni débiteur de l'entreprise (1985 : création de l'EURL → possibilité de monter une société seul).
- L'**acceptation à concurrence de l'actif net** et le **bénéfice à la séparation de patrimoine** ont historiquement remis en cause la théorie d'Aubry et Rau. Dans la première situation, si le patrimoine est transmis mais que les héritiers découvrent un passif considérable, un temps de réflexion leur est accordé. La seconde dérogation empêche la fusion des deux patrimoines à la demande des créanciers du défunt afin que l'héritier ne dilapide pas tous les biens. Toutefois, ces deux exceptions s'éteignent automatiquement dans le temps. Il est précisé qu'à terme, cette masse de biens devra être transmise à une troisième personne appelée **bénéficiaire**. Toutefois, la qualité de bénéficiaire peut être octroyée au constituant ou au fiduciaire. Seuls les avocats, assureurs et banquiers peuvent être fiduciaire.

B. Les atteintes directes

- **La fiducie** : la fiducie est une opération à trois personnes grâce à laquelle une personne appelée constituant transfère à une autre personne appelée fiduciaire, la propriété d'un ou plusieurs biens à charge pour le bénéficiaire de conserver ces biens ou de les gérer dans une finalité déterminée à l'avance
- **L'entreprise individuelle à responsabilité limitée et le statut d'entrepreneur** : en 2010, a été créée, en plus de la fiducie et de l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, l'**entreprise individuelle à responsabilité limitée**. Le voile de l'hypocrisie a été levé. Le terme de « *patrimoine d'affectation* » est officiellement employé par la loi. Il est désormais possible de créer une nouvelle universalité de droit sans que de personne morale ne soit créée.

Chapitre introductif

• Section 1 - Distinction entre droits réels et droits personnels

A. Droits réels et personnels



Droit personnel : le droit personnel est le droit d'exiger d'une personne qu'elle déploie une activité au profit d'un créancier. Le droit personnel n'est rien d'autre qu'une créance. Il s'agit d'un droit contre autrui. Avec le droit personnel, le titulaire est tributaire du comportement d'une personne.

Droit réel : le droit réel se définit comme un **droit sur une chose**. Ce pouvoir d'exercer immédiatement une emprise sur une chose s'apparente à un pouvoir direct et immédiat. Il n'y a plus qu'une seule personne face à une chose.

Le droit personnel a un **effet relatif** et le droit réel un **effet absolu**. Il s'agit de mettre ici l'accent sur les différences techniques entre les deux tiers. Le droit réel peut être brandi contre tout le monde. La propriété est par exemple **opposable** à chaque personne. Au contraire, le droit personnel ne vaut que relativement au débiteur.

Le **droit de suite** est une prérogative qui permet à l'individu qui en est titulaire d'appréhender la chose immédiatement en quelque main qu'elle se trouve au moyen d'une action en revendication. L'action en revendication est l'attribut majeur du droit réel. Il est possible de demander au juge de rendre le droit sur la chose.

Au sein des droits réels il faut distinguer les droits réels principaux des droits réels accessoires. Les droits réels accessoires sont centrés sur une utilité économique spécifique tandis que les droits réels principaux donnent à leur titulaire le pouvoir de tirer d'une chose toute ou partie de son utilité.

B. Critiques de la distinction entre droits réels et personnels

Planiol : la **théorie personaliste** de **Marcel Planiol** défend que la distinction entre droit personnel et droit réel est tout à fait artificielle et n'existe pas. Un droit, au sens strict, n'a pas de sens. D'après lui il n'y a de juridique que les rapports entre des personnes. Un pouvoir immédiat sur une chose est un **état de fait**. Cela ne relève pas du droit mais de la physique. Planiol ramène tous les droits patrimoniaux aux droits personnels. Il détruit la catégorie des droits réels.

Mais Planiol confond les notions de dettes et d'opposabilité des droits. Il est amené à dire que dans le passif de tout individu il y a une dette. Planiol a pris pour une créance ce qui n'est rien d'autre que le **devoir général de bon comportement** en société, soit le respect des droits d'autrui.

Ginossar : Ginossar prétend que tout est droit réel. En effet, il soutient que, lorsqu'on supporte un droit de créance, on en devient le propriétaire. Il devient opposable à tous et il est possible de le céder (*abusus*). Le propriétaire d'une chose est donc titulaire d'un droit sur une chose ce qui correspond à la définition d'un droit réel. Si le détenteur des créances meurt, la propriété se reconstitue sur la tête des héritiers.

• Section 2 - Droit du bien et des choses

Le mot chose désigne des **richesses pré-juridiques**, avant que le droit ne porte un regard. Il s'agit de la réalité du monde. Une chose n'est pas nécessairement physique. Il peut aussi bien s'agir d'un livre que d'une invention.

Les biens sont les choses que le droit reconnaît comme étant **susceptibles d'appropriation**. Il s'agit du double juridique des choses. Les droits correspondent aux prérogatives reconnues aux individus. Les droits réels, pouvoirs juridiques sur des choses, sont déclarés comme tel par le droit. Le système juridique reconnaît telle ou telle chose comme susceptible d'appropriation, la qualifiant de bien.

Certaines choses ne sont pas susceptibles d'appropriation : les choses communes (la mer, le ciel). Celles-ci ne doivent pas être confondues avec les choses sans maître qui ne sont pas appropriées mais susceptibles de l'être par la suite.



Chapitre préliminaire : la classification des biens

• Section 1 - La distinction principale entre meubles et immeubles

§1: les critères de distinction

A. Le critère physique comme critère essentiel

- **Les immeubles par nature** : la mobilité de la chose, par opposition à son **ancrage au sol**. Si une chose peut être déplacée ou si elle se déplace seule, il s'agit d'un meuble. Sinon il s'agit d'un immeuble. Un immeuble est nécessairement attaché au sol. Grâce à ce critère physique, les immeubles par nature sont différenciés des meubles par nature (**art. 518 + 521 du CC**, fond de terre)
- **Les meubles par nature** : **l'article 528 du Code civil** dispose que « *sont meubles par leur nature les biens qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre* ». Le Code civil est très terre-à-terre. Les **choses inanimées** étaient différenciées des choses animées avant que le statut des animaux n'évolue.

B. Les critères correcteurs

- **Les choses incorporelles** : les choses incorporelles n'ont pas de matérialité physique et n'existent que par l'intellectualité. Les choses incorporelles sont immeubles ou meubles par l'immeuble ou le meuble **auquel elles s'appliquent**. Une chose incorporelle immeuble est un droit qui s'applique à l'immeuble.
- **Les meubles par détermination de la loi** : les meubles par détermination de la loi sont prévus par **l'article 529 du Code civil**. Par un phénomène de miroir, les droits étaient qualifiés de meuble ou d'immeuble par un effort d'abstraction. Il est ici impossible de rattacher un bien corporel à un quelconque bien corporel. Aucun critère physique.

C. La mise à l'écart du critère physique

Le système juridique triche. Si la règle de la distinction était réellement appliquée, celle-ci ne serait pas opportune. Il est parfois nécessaire de qualifier un meuble d'immeuble et inversement afin d'appliquer la règle. C'est le cas de l'immeuble par destination.

- **L'immeuble par destination** : physiquement il ne s'agit ni plus ni moins d'un meuble qui aurait dû être qualifié de meuble mais que le système juridique refuse de qualifier ainsi. Le système juridique ne considère plus la mobilité du bien mais sa finalité. Le **critère finaliste** ne tient plus compte que de la fonction de l'objet. Le critère est modifié pour établir la **destination du bien** qui désigne l'affectation d'une chose à un usage déterminé. La destination du bien est liée à son destin (**art.524 et 525**).

Les meubles affectés au service ou à l'exploitation d'un immeuble sont distingués des meubles affectés perpétuellement à l'immeuble qui sont définis par **l'article 525**. **L'article 524** donne le **critère d'unicité**. Le législateur a déclaré que, par exemple, un tracteur est un immeuble pour traiter comme une unité juridique, une unité **économique** ou pratique.

§2 : les intérêts de la distinction

A. Les différences de régime



À chaque étiquette correspond une règle de droit, un régime juridique. Un **régime juridique** correspond à l'ensemble des règles de droits applicables dès lors qu'une qualification a été donnée. Un corps de règles est lié à l'endroit, au lieu physique où se trouve le bien. Cela suppose que le bien ne soit pas déplacé. Un second critère, plus caché, est lié à la valeur supposée du bien, impliquant que chaque bien ait une **valeur différenciée** souvent artificielle. Pour le critère du lieu, l'**instance compétente** est celle à proximité de l'immeuble. Selon le critère de la valeur, les immeubles ont davantage de valeur. Le choix du juge n'est pas le même selon qu'il s'agisse d'un meuble ou d'un immeuble.

La distinction entre meuble et immeuble est particulièrement ancienne. Il en reste des traces dans nos systèmes juridiques. La plus marquante c'est l'existence de la **rescision pour lésion**. Il n'est pas autorisé d'attaquer la validité d'un contrat pour le déséquilibre entre les deux prestations au titre de la sécurité juridique. Un contrat ne peut pas être attaqué au prétexte qu'il y aurait un déséquilibre économique, sinon tout le monde pourrait s'en pourvoir. Pour la vente immobilière toutefois, la spéculation n'est pas possible. Si le prix de vente du bien est inférieure aux **sept douzièmes** de la valeur objective du bien, la vente peut être annulée.

B. Les exceptions à ces régimes juridiques

Des biens meubles, dits **immatriculés**, sont facilement identifiables et analysables comme des immeubles. C'est le cas des aéronefs, des navires, des bateaux. Ces biens meubles, suffisamment rares, peuvent être **tracés**. Ils connaissent des régimes juridiques sur mesure qui se rapproche beaucoup du régime juridique des immeubles. Ils font l'objet de publicités légales très similaire à celles des immeubles.

• Section 2 - Les autres types de distinctions entre les biens

§1 : distinction entre biens consommables et non consommables

Les biens consommables se consomment et **se détruisent** par l'usage qui en est fait. Cette consommation peut aussi bien être matérielle que juridique. En terme de **restitution**, il est impossible de rendre un bien consommable dans son état initial. Il s'agit donc de réparer avec un équivalent du bien. Un prêteur n'a pas le droit de détruire un bien tout comme l'usufruitier. Le bien doit être remis dans son **état originel**. Il y a un transfert de propriété lors d'un prêt de ces objets car il ne peut pas en être autrement.

§2 : distinction entre biens fongibles et non fongibles

Les biens fongibles, souvent qualifiés de **choses de genre**, n'ont pas d'individualité propre. Ils sont **interchangeables** et sont des clones. Ils valent autant les uns que les autres, relevant d'un genre qui interdit de les distinguer.

À l'inverse, les biens non fongibles sont des corps certains et par conséquent sont **individualisés**. Ils ont une individualité propre. L'un ne vaut pas l'autre. La fongibilité est en principe une **donnée naturelle** mais la volonté des parties peut jouer sur la fongibilité du bien. Le transfert de propriété ne peut se faire que quand il y a un acte de vente précisant les quantités et les valeurs. La distinction a une incidence sur la charge des risques notamment en cas de **force majeure**. Il s'agit de déterminer à qui revient le risque de **destruction fortuite** de la chose.

§4 : distinction entre biens et produits

Les fruits sont des biens **engendrés périodiquement** par un autre bien sans que l'**intégrité** de cet autre bien ne soit remise en cause. Le produit **entame** le bien et est une part extraite du bien principal. Elle porte atteinte à l'intégrité d'une chose.



Livre 2 - Droit civil des biens

Titre 1 - Les rapports élémentaires entre personnes et biens

Chapitre 1 - La notion de propriété

• Section 1 - L'évolution du droit de propriété

§1 : l'évolution antérieure au Code civil

Avant le Code civil, la propriété provinciale dépendait du propriétaire. L'exclusivité du bien est déjà reconnue sous l'Empire romain. Le *dominium* a une place très importante. Il maîtrise la chose et possède un pouvoir exclusif dessus. La propriété romaine la plus aboutie sous Justinien est la *plena in re potestas* « le pouvoir absolu sur la chose ». L'ancien droit va au contraire s'en dissocier.

Dans l'ancien droit, la propriété n'est pas conçue à partir de la même distinction entre meubles et immeubles. Le propriétaire d'un meuble en a en quelque sorte la pleine possession, bien qu'il existe une **pression sociale** et familiale, notamment sur les biens d'une grande valeur. Les immeubles sont pour leur part tiraillés entre le domaine éminent et le domaine utile. Par l'intermédiaire du **domaine éminent**, le seigneur exerce un pouvoir politique et économique sur la terre et par extension sur les habitants de ces terres. Il apparaît être le véritable propriétaire. Le **domaine utile** correspond quant à lui au droit de jouissance concédé par le seigneur à des tenanciers.

Ce système qui conduisait à une **fragmentation originale** a été abandonné, la Révolution française renouant avec la tradition romaine. Ce système ne possède pas d'équivalent aujourd'hui. En revanche il présente des similitudes avec les **baux emphytéotiques** ou avec le système actuel au **Royaume-Uni** où il n'existe pas de propriété exclusive. Le système outre-Manche ressemble au domaine utile.

§2 : la conception des rédacteurs du Code civil

La Révolution française **rayonne** sur le droit des biens. La propriété mise en place sous la Révolution française est le fruit d'une nouvelle conception de la propriété. Elle est l'expression de la **liberté**. La propriété est cruciale, parce que les individus sont libres par la propriété. Ce postulat philosophique marque tout. (« *Chaque Français est devenu Louis XIV chez lui* » - Carbonnier)

L'**encombrement** des droits communaux a été éradiqué et la tutelle du seigneur n'est plus. La *plena in res potestas* revoit le jour. Tout un chacun est souverain sur son lopin de terre comme l'illustre **l'article 544** du Code civil qui dispose que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue ». Carbonnier relève que c'est **exagéré** puisque l'absolu empêche tout degré. Pourtant en 1804 il ne s'agit pas de mettre en place une société de petits dictateurs. Le même article précise « *pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ». Lorsqu'il y a une **indivision**, une copropriété, n'importe quel indivisaire peut sortir de l'indivision en demandant une répartition des biens. Les biens sont libérés du domaine utile, de la copropriété.

§3 : l'évolution depuis le Code civil

Le nombre d'atteintes au caractère absolu de la propriété n'a fait que croître depuis la promulgation du Code civil. En 1804, cette presque **déclaration politique** n'est pas tenable. Il est évident que la loi, l'intérêt commun ou l'intérêt de l'autre puissent l'emporter. La limite était déjà là. Le « *pourvu qu'on en fasse (...)* » n'a fait



qu'enfler. Le développement du réseau électrique, la démultiplication des avions ont nécessité de créer des **servitudes**. Les charges sur les immeubles se précisent.

Les propriétés collectives sont inévitables. Un régime spécial de la **copropriété** des immeubles bâtis est fixé par la loi du 10 juillet 1964. Des propriétés collectives ont vocation à être perpétuelles et doivent être régies sur le long terme. La vente de l'immeuble dans le cas d'une indivision est parfois très difficile. Dans le cas où un indivisaire désire vendre sa part, les autres ne sont pas forcément en capacité de les **racheter**. Ce régime a encore été modifié récemment avec un vote majoritaire pour la rendre plus dynamique mais aussi ralentir les ventes aux tiers, inévitable en cas de volonté de sortie d'un indivisaire.

Le droit de propriété est sorti du Code civil pour être reconnu comme un élément majeur du **bloc de constitutionnalité** et des **libertés fondamentales** européennes. Les jurisprudences du Conseil constitutionnel et de la Cour européenne des droits de l'Homme se sont étoffées pour renforcer ce droit. Le droit de propriété est sous **surveillance directe** du constituant et plus seulement dans la main du législateur. La grande décision inaugurale du 16 janvier 1982 du Conseil constitutionnel, intervient pour censurer les lois de Mitterrand au nom du droit de propriété. Il s'appuie sur les **articles 2 et 16 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen**. Les sages réalisent un travail de **proportionnalité** en acceptant toutefois une partie des **nationalisations**. **L'article 1 du protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'Homme** déclare que ainsi « *Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique* ».

• Section 2 - La nature juridique du droit de propriété

Ce droit subjectif est le **droit réel par excellence** puisqu'il s'agit d'un pouvoir juridique d'une personne sur une chose. Le plus abouti des droits réels, est un pouvoir juridique sur l'intégralité des utilités du bien. Ce pouvoir est total, exclusif, ne tolérant **aucune concurrence**, et est perpétuel. Il ne connaît aucune limite de temps. Un propriétaire se réserve toutes les utilités qu'une chose présente. Pour un certain courant doctrinal contemporain mais qui a une présentation tout à fait différente entre droits personnels et droits réels, la propriété correspond à la **titularité** de tous les droits. Le droit réel renvoie à une prérogative sur la propriété d'un bien d'autrui. D'après eux, il s'agirait d'un droit ex-patrimonial mais d'après le professeur Génicon, les défenseurs de cette thèse confondent titularité et propriété.

§1 : les composantes du droit de propriété

La thèse classique soutient que le pouvoir sur le bien peut être décomposé en trois prérogatives que sont l'**usus**, le **fructus** et l'**abusus** soit respectivement le droit d'usage, le droit de jouissance, et le droit de disposer. Grâce à la propriété, les individus ont le droit d'user, de jouir et de disposer de la chose.

A. Le droit d'usage de la chose

Ce droit de se servir de la chose ne met pas tellement en évidence l'usage immédiat mais le **droit d'exploiter** toutes les utilités de la chose. L'individu exploite ces utilités comme il l'entend, donnant à la chose son but fonctionnel. Une partie des fonctions sont déjà déterminées par la chose. Mais outre sa finalité naturelle, l'individu est habilité à **définir la fonctionnalité** de la chose.

B. Le droit de jouissance de la chose

Le **fructus** apparaît à **l'article 544 du Code civil** « *La propriété est le droit de jouir (...) des choses* ». La jouissance signifie le droit de **percevoir les fruits** de la chose d'où le terme **fructus** qui possède le même radical que le fruit. Le bien peut être exploité commercialement. Tous les biens engendrés par le bien peuvent être retirés.



La propriété s'étend aux biens produits naturellement comme civilement. En négatif, le propriétaire a le droit de ne pas mettre en exploitation commerciale ou de refuser de récupérer les fruits. Ainsi disposer d'un fruit conduit à **basculer** sur une autre propriété. La propriété du bien principale accouche d'une seconde propriété.

C. Le droit de disposition de la chose

L'*abusus* est lui aussi évoquée par **l'article 544 du Code civil**. L'*abusus* ne recouvre que le sens latin. Il s'agit d'aller au-delà du bien en agissant sur la destinée du bien. La totalité du pouvoir se manifeste dans le pouvoir de **détruire** la chose ou en **abdiquant** la propriété au profit d'une autre personne moyennant finance.

La disposition d'une chose se manifeste par une **disposition matérielle** et une **disposition juridique**. Des acte matériels de disposition du bien peuvent être faits en détruisant le bien. La chose peut être anéantie. Cet élément est explicité davantage pour montrer la valeur symbolique. Mais en réalité cet élément a de nombreuses incidences. La chose peut être modifiée dans sa **nature**.

L'aménagement du bien le reconfigure. Toutefois, les animaux qui sont pourtant régis par le régime juridique des biens, ne peuvent être ni détruits ni tués. Leur statut est protégé par les lois prévenant la souffrance animale. Juridiquement le droit de détruire un immeuble est conditionné à un examen de la mairie de compatibilité avec l'intérêt général.

Relativement aux actes juridiques de disposition, les individus ont la possibilité d'abdiquer la propriété. Il est possible d'**aliéner la propriété** du bien en le vendant, en le donnant, en le léguant. Tester, faire son testament, est faire œuvre de testament. L'**acte de transfert** de propriété est le cœur de l'acte de disposition. Mais l'acte de **déguerpissement** suppose que, solennellement, la propriété sur une chose soit abandonnée.

§2 : les caractères du droit de propriété

A. Le caractère absolu du droit de propriété

Il s'agit de la première caractéristique donnée du droit de propriété mais aussi la plus fautive. Cela signifierait qu'il n'y aurait aucune limite et donc que ce pouvoir serait entièrement discrétionnaire. Or, tout tend à montrer que des limites sont posées à l'usage, à la jouissance et au droit de disposer de la chose. Le caractère absolu renvoie en réalité à la vocation à réserver au propriétaire la **totalité des avantages**, des potentialités du bien. Il n'y a pas de liste limitative des pouvoirs. Dans sa texture le pouvoir n'est pas en revanche insusceptible de contrôle.

Dans leur intensité ces pouvoirs peuvent être contrôlés au travers de la **théorie de l'abus de droit** ou des réquisitions par exemple. Ce n'est que par exception que le pouvoir peut être limité. Quand bien même la liste est extrêmement longue, le principe de liberté n'est pas remis en cause. Tout ce qui n'est pas interdit peut être fait.

B. Le caractère absolu exclusif du droit de propriété

L'exclusivité désigne le **monopole** du propriétaire sur le bien. Le rapport au tiers se dessine en filigrane. L'exclusivité suppose de pouvoir exclure les autres individus de l'accès à l'utilité du bien. Le juge peut être saisi pour les personnes tendant de contrevenir à ce principe.

Le juge n'a pas à demander de **justification** au fait d'interdire les autres individus d'user du bien. Dans la logique de la responsabilité civile, le juge ne sanctionne que si le plaignant a subi un préjudice. Une mesure de réparation est décidée seulement si un préjudice est reconnu par le juge. Ce dernier détient alors un **pouvoir d'appréciation**. Toutefois, le propriétaire manifeste son exclusivité, sa souveraineté sur le bien par le fait même qu'il n'a pas besoin de prouver le trouble. La raison pour laquelle l'atteinte à ce principe d'exclusivité représente un préjudice n'est que l'apanage du propriétaire. Il existe toutefois des exceptions. Par exemple, tous les terrains en **bord de mer** en France doivent laisser une bande de plusieurs mètres pour laisser passer les individus.



L'empiètement sur la propriété d'autrui : lorsque deux terrains sont **contigus** et parfaitement l'un à côté de l'autre, l'un des propriétaires est susceptible de dépasser la limite de sa propriété par une construction ou une plantation. Dans certaines hypothèses on s'est demandé si réclamer la **réintégration** pure et complète dans la souveraineté était légitime.

À **l'article 673**, le Code civil établit une **différence de traitement** même si la solution est la même. Pour ce qui est de l'empiètement des branches, le propriétaire est toujours en capacité de demander à son voisin de couper précisément selon la limite entre les deux propriétés. La coupe des branches qui dépassent peut être exigée. Mais le plaignant n'est **pas habilité** à couper lui-même les branches à l'exception des racines, des ronces et des brindilles. Le propriétaire a droit à une réintégration en nature de sa souveraineté.

En milieu urbain, de nombreuses constructions immobilières empiètent légèrement. Pourtant jusqu'à ce jour, la solution de la Cour de cassation est très stable. Celle-ci a une ligne très **stricte** et **ordonne la démolition**. Les juges du fond rechignent à suivre cette position et résistent à la Cour de cassation, étant confrontés aux faits et aux situations réels. La Cour de cassation ne tient pas compte des intentions des protagonistes. Elle ignore la **bonne foi** de l'empiètement et de l'empiété. Si l'empiété laisse la construction être réalisée en ayant connaissance de l'empiètement, il ne sera pas débouté.

L'**usucapion**, miracle de la rencontre entre le fait et le droit, conduit à ce que les individus se comportant comme propriétaire le deviennent. Le droit de propriété ne s'éteint pas mais est absorbé. La possession prolongée se transforme en propriété. La **possession technique** correspond à la maîtrise physique du bien en se pensant propriétaire.

Souvent les démolitions ont été ordonnées passé le délais de 30 ans de **prescription**. Ainsi l'usucapion constitue une porte de sortie.

L'ouvrage public mal implanté sur le terrain d'autrui :

Dans cette hypothèse, une administration publique construit un **bâtiment public** sur un terrain privé. Un principe de **faveur** conduisait à ce que la démolition ne soit pas ordonnée. Depuis le revirement de jurisprudence du Conseil d'Etat, les bâtiments publics ne sont pas exemptés.

C. Le caractère perpétuel du droit de propriété

La perpétué implique deux éléments. D'une part, la propriété ne se perd pas par le non usage. La propriété dure autant que la chose qui est son objet. Si l'objet a vocation à durer perpétuellement, la propriété durera perpétuellement.

Cette prérogative n'a pas de terme. Le droit de propriété est **imprescriptible**. Tous les droits ont une date de péremption sauf le droit de propriété puisqu'il s'agit d'une des manifestations de son absoluté. Son caractère absolu se déploie dans le temps. Ne pas utiliser un bien peut être le résultat de la volonté du propriétaire. Une personne laissant à l'abandon factuellement un meuble ou un immeuble n'est pas exclu de son droit de propriété. La réforme de la prescription l'a codifié à **l'article 2227 du Code civil**.

Lorsque la propriété ne se perd pas par le non-usage, elle n'est pas frappée par la **prescription extinctive**. Néanmoins, le jeu concurrent de la **prescription acquisitive** ne doit pas être ignoré. La thèse de la possession de fait par un tiers demeure possible. Dans la plupart des cas, lorsqu'un bien est abandonné de fait, une personne s'en empare et le chronomètre s'enclenche.

Une personne qui possède une chose pendant 30 ans en devient propriétaire. Le droit de propriété originel est dépassé par un droit de propriété créé par la loi. Le droit de **propriété historique** ne peut s'éteindre en lui-même. Mais une règle de droit autre vient exclure l'autre droit de propriété. Le droit de propriété ordonné par la loi l'emporte.

Le droit de propriété n'a pas de terme. La perpétuité suppose que la jouissance est **illimitée** dans le temps. Le droit de propriété est susceptible de disparaître avec son objet. Il ne s'agit pas d'un droit viager mais d'un **droit héréditaire**. Le droit de propriété survit à son propriétaire contrairement à l'usufruit qui est calqué sur la vie



de l'usufruitier. Les propriétés intellectuelles sont un exemple type des **propriétés temporaires**. Cette propriété intellectuelle est limitée dans le temps, marquant une césure entre la corporalité et la propriété.

• Section 3 - Les limites du droit de propriété

L'**expropriation** pour **utilité publique** est justifiée par l'intérêt général. Cette expropriation, qui en est le phénomène le plus frappant, répond à plusieurs critères. Le projet doit être réellement justifié, ne peut pas être évité et l'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.

Enfin, le propriétaire est nécessairement indemnisé. L'**indemnité** doit couvrir l'intégralité du **préjudice direct**, matériel et certain causé par l'expropriation. Cette indemnité comprend une indemnité principale qui correspond à la valeur du bien exproprié et d'autres indemnités accessoires. La procédure, d'abord administrative, devient judiciaire dans un second temps.

Le juge naturel de la propriété est le **juge judiciaire**. Le juge administratif est suspecté d'avoir trop d'accointance avec l'administration. Des biens peuvent par ailleurs être **réquisitionnés** par les forces de l'ordre dans le cadre de situations d'urgence. La souveraineté étant alors durement frappée, la législation se montre tatillonne pour protéger le propriétaire.

§1 : la théorie de l'abus de droit

La créance de réparation du dommage appartient au droit de la responsabilité civile qui repose sur l'idée que toute faute qui cause à une personne un dommage doit conduire au remboursement de ce dernier. Les dispositions de **l'ancien article 382** ont été transposées aux **articles 1240 et 1241**, posant une règle presque de droit naturel. Sur le terrain du droit de propriété, on estime que la façon dont le pouvoir absolu est utilisé peut être susceptible d'**engager la responsabilité**. Dans cette perspective, il est possible d'être mis en cause malgré l'absoluité du droit de propriété. Les **articles 1240 et 1241** entrent en choc avec **l'article 544**. Planiol a contesté, tout comme Ripert, le principe même d'un abus de droit de propriété considérant que si le droit était simplement exercé, le personne était dans son droit.

En doctrine comme en jurisprudence, ce point de vue a été balayé. Le fait même d'utiliser la chose, et donc d'être dans son droit, peut tout de même, sous l'angle du droit de la responsabilité civile, être qualifié de faute. La **faute** dans l'exercice du droit peut exister. Le **détournement** de la **prérogative** dans un sens contraire aux intérêts de la société, est prohibé. De fait, si le droit le plus absolu est susceptible de dégénérer en abus de droit, tous les autres le sont aussi. Des arrêts sont très marquants comme l'affaire des fausses cheminées en 1855 qui montre la **malice** des hommes. En l'occurrence, deux voisins se détestaient et l'un construisait de nombreuses cheminées pour faire de l'ombre sur le terrain attenant. En 1852, dans une affaire, une personne démultipliait des forages pour exploiter une source. Il le faisait uniquement pour empêcher le voisin d'à côté de profiter de la source en la tarissant. L'**arrêt Clément-Bayard** rendu par la Cour de cassation le 3 août 1915, évoque le cas d'un propriétaire qui avait installé « *des carcasses en bois de seize mètres de hauteur surmontées de tiges de fer pointues* » afin uniquement de causer des dommages à son voisin qui faisait de la montgolfière.

La théorie de l'abus de droit est applicable à l'usage du droit de propriété mais la Cour de cassation refuse de l'appliquer à la **conservation du droit** de propriété. Il n'est jamais abusif d'exiger le respect du caractère exclusif du droit de propriété. La solution retenue a légèrement évolué comme l'illustre l'arrêt du 19 décembre 2019. La Cour de cassation semble désormais accepter de réaliser un contrôle de proportionnalité lorsque le propriétaire assigne un autre propriétaire en démolition de son ouvrage en raison d'un empiètement.

Ici, c'est le juge qui est à l'origine de l'évolution de la solution. Une autre source d'évolution est possible, à travers le législateur. L'avant-projet de réforme de l'**association Henri Capitant** propose de modifier le Code civil en admettant qu'il soit porté atteinte au caractère exclusif du droit de propriété lorsque l'empiètement est non-intentionnel et ne dépasse pas une certaine largeur.

Le fait d'utiliser le terrain, la voiture, d'une certaine façon constitue parfois une faute. Si, le **régime de la faute** est engagé, le trouble causé à autrui doit être réparé.



Mais quel est le critère de définition de l'abus de droit ?

Les réponses doctrinales n'ont été que brodées depuis des décennies. Le débat oppose à l'origine **Ripert** à **Louis Josserand**. Ce dernier avait développé une **théorie de la relativité des droits**. Josserand considérait que les droits de propriété ont une fonction sociale qui est objective. Le système juridique reconnaît des prérogatives individuelles mais n'investit pas de pouvoirs dans n'importe quelle finalité. Pour tout droit subjectif, il faut rechercher la fonction, le but en vue duquel le système juridique a consenti à le délivrer. Il ajoute que la **fonction sociale** des droits est de participer au bien commun ou tout du moins de ne pas l'empêcher. La propriété individuelle a nécessairement une fonction collective. Une liberté d'action est reconnue dans l'optique de l'intérêt général. Le juge, qui interprète l'intérêt général, possède un **droit de regard** sur l'utilisation du droit de propriété. La communauté sociale est habilitée à interférer dans l'usage du bien. Ripert rétorque que **Josserand** fait l'apologie d'un système communiste. La **connotation** politique était très nette sur cette question. **Ripert** considère que cette disposition serait **liberticide**.

Il y a désormais presque autant de critères de l'abus de droit qu'il y a de domaines du droit. Cela dépend donc du domaine. La jurisprudence donne tantôt raison à **Josserand** et tantôt raison à Ripert. Dans le cas de la propriété, la jurisprudence n'a pas voulu glisser vers une **collectivisation** du risque. Le seul critère de l'**intention de nuire** a été retenu pour déterminer l'abus de droit. Les juges en pratique s'appuient sur deux éléments pour prouver l'intention de nuire.

§2 : la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage

A. Le principe de responsabilité pour troubles anormaux du voisinage

Cette règle prétorienne n'a aucune assise textuelle et a été créée *ex nihilo* par les magistrats. Personne n'est dupe bien qu'à la création de ce principe, les magistrats inséraient les vises des **articles 387 et 544 du Code civil**. Le visa « *vu le principe de la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage* » expose le caractère **volant** de ce principe.

Cette théorie est mise au cœur de la vie en société. Ce principe vise à **désamorcer** toutes les frictions sociales. Vivant côte à côte les uns les autres, nos relations sont sources de conflit comme de coopération. La théorie de la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage suppose que les individus intègrent l'idée qu'ils ne sont pas seuls et que leur **action** peut être **gênante** pour les autres. Toutefois, causer des troubles aux autres n'est pas prohibé dans une certaine mesure. Il est impossible de concilier toutes les **susceptibilités**.

Il ne s'agit pas de la théorie des troubles du voisinage mais des troubles « **anormaux** ». La précision par ce terme suppose qu'il puisse exister des troubles normaux. Un seuil ne doit pas être dépassé.

La théorie de l'abus de droit trouve les sources de sa réflexion dans le comportement du propriétaire. Au contraire, la théorie des troubles anormaux de voisinage conduit à une réparation malgré l'absence de manquement aux obligations sociétales. Le seul critère retenu est le degré de désagrément dont a à souffrir le voisin. Cela exclut donc toute considération relative au comportement du propriétaire. La réparation est justifiée uniquement dans la perspective de la personne troublée par le **préjudice** bien trop important. Le juge n'a pas à s'interroger sur le comportement du mis en cause.

B. Les conditions de mise en oeuvre de la théorie

La réparation est uniquement conditionnée par le franchissement d'un **seuil de tolérance**. La condition tient au caractère excessif, intolérable du dommage subi. Toute la question est alors de savoir ce qu'est ce trouble anormal et excessif. Tout d'abord, la nature du trouble n'importe pas. Tout trouble est admissible.

Le juge doit caractériser une anomalie du trouble. De fait, la systématisation est impossible, empêchant toute prévisibilité de la règle de droit. La sécurité juridique est fragilisée. L'appréciation du juge est **circonstanciée**, dépend du contexte ou des circonstances. Dans l'absolu, une odeur, un bruit n'est pas nécessairement



problématique. Le juge tient compte d'un faisceau de circonstances de temps, de lieu, de durée, d'intensité. Le juge se constitue une **échelle de mesure**. Dans certains cas, la jurisprudence s'est contentée à une requalification du trouble en risque. Toutefois, bien que le mis en cause respecte la réglementation et qu'aucune faute ne soit révélée n'empêche pas que des personnes soient condamnées pour troubles anormaux du voisinage.

Très grand libéralisme également sur la **qualité des voisins** étant précisé qu'il peut s'agir de voisins très éloignés ou de voisins temporaires.

La nature du voisin n'importe pas non plus. Les parties peuvent être aussi bien propriétaires que locataires ou usufruitiers. Une fois que le caractère intolérable et anormal du trouble a été constaté, le juge est habilité à prendre des mesures de **réparation**.

S'est aussi posée la question de la **préoccupation**. Le néo arrivant s'est installé en connaissance de cause. Il pourrait être retenu que le premier occupant est dans son droit et que le nouvel arrivant a accepté tacitement les troubles et ainsi abdiqué tout droit à assigner l'auteur des troubles. Mais cela conduirait à créer des **zones exclusives**, où les conditions de vie seraient intolérables. En outre, cette solution donnerait une trop grande intensité au droit de propriété qui rayonnerait au-delà des limites strictes. Cette **sphère d'immunité** tiendrait à distance tout nouvel arrivant ce qui est plus qu'inenviable en particulier dans les zones très denses.

La jurisprudence considère qu'il n'y a pas de droit opposable à la préoccupation. Le **seuil d'anormalité** est une garantie suffisante.

§2 : la limite tenant à l'image du bien

Cette limite a beaucoup défrayé la chronique. Il y a eu un désaccord sur les prémisses. **L'article 544 du Code civil** précise que « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue* ». Les propriétaires ont un **pouvoir d'exclusion** à toutes les utilités du bien. Il est possible d'exclure des personnes de conduire une voiture, de réaliser des travaux sur un bien immobilier, de traverser un terrain.

Dans certains cas, exclure de regarder une chose contreviendrait à la liberté d'aller et venir, soit la **liberté de déplacement**.

Dans les années 1990, un photographe prend une photo du **Café Gondrée**, premier bâtiment à avoir été libéré par les Alliés en 1944. Ce dernier commercialise alors le bien sous forme de carte postale. Le propriétaire du café s'oppose à cette reproduction photographique, prise sans son accord. Le 10 mars 1999, cette affaire est soumise à la Haute juridiction qui affirme que « *l'exploitation du bien sous la forme de photographies porte atteinte au droit de jouissance du propriétaire* ». Cette solution a provoqué une levée de boucliers des secteurs artistiques et de l'audiovisuel. Pourtant, les magistrats du Quai de l'Horloge ont visé uniquement le **fructus** du bien.

Depuis l'affaire Gondrée, la Cour de cassation a infléchi son argumentaire. Dans un arrêt du 2 mai 2001, la Cour de cassation se prononce sur une affaire impliquant l'exploitation d'un **petit îlot breton** à des fins publicitaires par le Comité régional de tourisme de Bretagne. Le propriétaire de l'îlot s'y oppose. La Cour, tout en conservant la solution antérieure ajoute une condition. L'exploitation doit constituer un « *trouble certain* » au droit d'usage ou de jouissance.

Chapitre 2 - L'assiette du droit de propriété

• Section 1 - la délimitation de la propriété stricto sensu

La propriété immobilière correspond avant tout à la propriété sur une **surface**, comme l'ont en premier considéré les juristes. L'immeuble tire l'essentiel de son utilité de la surface. La première façon d'accéder aux utilités d'un immeuble tient dans le fond. La représentation de la propriété immobilière passe par l'idée de surface. Mais au vu du développement économique, en vérité, la propriété immobilière permet d'exploiter l'espace au-dessus et au-dessous. La propriété est **tridimensionnelle**. La propriété immobilière devient la



propriété d'un volume. Le volume est délimité à partir de repères géographiques tracés au sol bien qu'il s'agisse d'un cône.

§1 : le droit sur une surface

A. Le bornage

Le bornage correspond à une opération qui consiste à fixer la **ligne séparatrice** de deux fonds à l'aide de signes matériels appelés bornes. Ce tracé physique des limites des propriétés du sol est réalisé très finement par des **géomètres experts** grâce à des calculs très précis. Les bornes étaient traditionnellement visualisées en milieu rural par des plots en ciment légèrement enfouis et dotés d'une pastille en plastique au-dessus. Désormais des puces électroniques sont enfouies pour plus facilement déterminer les droits de chacun. Les bornes avaient même valeur **sacrée** pour les Romains. Le droit pénal protégeait les bornes. Le **droit au bornage** est de fait reconnu à l'**article 646 du Code civil** qui déclare que « *tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs* ».

B. La clôture

La clôture figure à l'**article 647 du Code civil** qui dispose que « *tout propriétaire peut clore son héritage* ». Le Code civil affirme l'exclusivité du droit de propriété par ce droit de clore en 1804. Néanmoins, certaines **servitudes légales** sont maintenues dans des conditions précises et il est toujours possible que le propriétaire lui-même accorde des servitudes.

§2 : le droit sur un volume

A. La propriété du dessus

Les détenteurs d'un droit de propriété sont propriétaires de la colonne d'air située à l'**aplomb** des traces délimitées au sol. Virtuellement, les individus en sont propriétaires à l'infini et maîtrisent l'intégralité des apports induits par le droit de propriété qu'il s'agisse de l'*abusus*, du *fructus* ou de l'*usus*. Toutes les plantations et les bâtiments deviennent la propriété des individus par **accession**. Il est possible de s'opposer à toutes les intrusions aériennes, notamment des branches des arbres, arbustes et arbrisseaux comme le décide l'**article 673 du Code civil**.

B. La propriété du dessous

Le propriétaire du **tréfonds**, soit le dessous de la propriété, s'appelle le **tréfoncier** tandis que le propriétaire du dessus s'appelle le **superficiaire**. Le premier a la souveraineté sur le tréfonds et est habilité à l'exploiter, l'occuper, l'aménager. Il lui est possible d'extraire, de s'attribuer le produit au titre du **droit de fouille**. Le tréfoncier peut s'opposer à tout empiètement souterrain. L'**article 673 du Code civil** permet au tréfoncier de couper les racines par lui-même sans avoir à passer en instance. Le propriétaire du tréfonds peut céder la propriété de celui-ci. Comme pour l'aérien, il est possible que la propriété souterraine s'acquiert par l'usucapion.

En France, toutes les **mines** sont des richesses nationales. D'après le code minier, les ressources souterraines appartiennent à l'État, qui peut les exploiter. Il peut donner à un **concessionnaire** le droit de les exploiter. Le propriétaire du terrain a droit à une redevance tréfoncière comme indemnité, redevance versée par l'Etat ou le cas échéant par le concessionnaire. Les carrières appartiennent toutefois au propriétaire du sol. Les minéraux comme le marbre, le grès, l'ardoise, le sable relèvent des **carrières** tandis que les gaz et liquides sont plutôt rangés dans la catégorie des mines. Les **vestiges archéologiques** constituent également des entorses légales à la propriété du tréfonds. Pour les biens immobiliers, les vestiges appartiennent également à l'Etat d'après le Code du patrimoine.



§3 : le droit sur les sources

A. Les eaux pluviales

Les eaux pluviales sont des *res nullius*, choses non appropriées mais appropriables par occupation. Chacun a le droit de capter les eaux de pluie qui deviennent dans ce cas leur propriété. Les individus peuvent en disposer librement. Cet usage est toutefois conditionné au versement d'une indemnité au propriétaire du **fonds inférieur** si la servitude est aggravée, comme l'énonce **l'article 641 du Code civil**.

B. Les eaux de source

L'article 642 du Code civil prévoit que les eaux de source appartiennent au propriétaire du fond sur lequel elles jaillissent, soit le **fond d'émergence**. De par le droit de fouilles, il est autorisé de faire jaillir l'eau. L'alinéa 3 limite ce droit afin de ne pas priver les habitants en aval des ressources en eau. Le régime des cours d'eau est applicable dès que le débit dépasse un certain seuil.

C. Les étangs et les lacs

Les étangs **communiquent** avec les mers et sont de fait salinisés. Les étangs et les lacs salés qui communiquent avec la mer appartiennent au domaine public tandis que pour les autres lacs deux situations sont prévues. Si l'eau vient des intempéries, un régime spécifique existe. La propriété des eaux est liée à la propriété du terrain. Si l'eau vient de l'écoulement d'un cours d'eau, le lac est traité comme une **prolongation du cours d'eau**, reprenant de fait son régime juridique.

D. Les cours d'eau

Le domaine public doit être dissocié du domaine privé. Les eaux des cours d'eau ne sont pas appropriées mais font l'objet d'un droit d'usage. Lorsque les eaux relèvent du domaine public, leur **lit** appartient à l'Etat. Pour déterminer les eaux relevant du domaine public, une classification est faite selon que des navires puissent se déplacer sur les eaux. Dès que les eaux sont navigables et flottables, elles sont associées à des cours d'eau et appartiennent dès lors à l'État. Lorsque les eaux ne sont pas du domaine public, les individus sont propriétaires du lit. Lorsque le même propriétaire est propriétaire des deux rives, il est propriétaire de toutes les eaux. Lorsque les riverains sont différents, le lit est partagé en deux à **équidistance** des deux rives. Cette **présomption de propriété** ne vaut qu'à défaut de tout autre élément.

• Section 2 - L'accession à la propriété

§1 : l'accession par production

La propriété du **bien frugifère** donne titre pour acquérir la propriété du fruit. Certains juristes considèrent que cette notion est abusive, s'agissant simplement d'une **conséquence du droit de jouissance**. Les fruits servent à entretenir le principal, à renouveler sa valeur. Lorsqu'une personne a possédé un bien sans en être propriétaire et doit le restituer, le propriétaire peut exiger que les fruits lui reviennent par extension de la propriété. Il lui serait possible de réclamer plusieurs dizaines d'années de fruits. Le Code a toutefois retenu que les fruits servaient à entretenir le bien. Il est de fait impossible de restituer une somme gigantesque. Le législateur dispense un possesseur de bonne foi de rembourser l'arriéré des fruits. La législation considère qu'il agit en se pensant légitime. Une exception a été ménagée à ce principe.

§2 : l'accession par incorporation



A. L'incorporation d'un meuble

Les juristes du XIX^e siècle adoraient ces questions-là. La méthode de **l'article 565** est rarissime dans le Code civil en considérant que « *le droit d'accession, quand il a pour objet deux choses mobilières appartenant à deux maîtres différents, est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle* ». Le terme « naturelle » fait directement référence à la justice naturelle. Le juge fera comme il l'entend et dispose d'un pouvoir **discrétionnaire**. L'alinéa 2 du même article pondère malgré tout ce principe en estimant que « les règles suivantes serviront d'exemple au juge pour se déterminer, dans les cas non prévus, suivant les circonstances particulières ».

B. L'incorporation d'un immeuble

L'accession naturelle à un immeuble : les accessions immobilières peuvent être le résultat d'alluvions qui sont des dépôts de vase ou de sédiments au bord d'une rive. L'apport de minéraux et de matière organique par le cours d'eau conduit à la création d'un lopin de terre.

(**Art. 1560** : si les îles et îlots sont situés dans un cours d'eau du domaine public, ces derniers appartiennent au domaine public).

L'accession artificielle à un immeuble : l'accession artificielle à un immeuble résulte du **travail de l'Homme**. Une règle cruciale du droit des biens s'applique. La propriété des constructions et plantations est toujours attribuée au propriétaire du sol.

Le sol est toujours le principal et donne de plein droit la propriété de ce qui est dessus par contamination. Comme l'énonce l'adage « *superficies solo cedit* », la superficie, c'est-à-dire ce qui est construit, le cède au sol. (**Art 553,554**)

Chapitre 3 - Acquisition et perte du droit de propriété

• Section 1 - Acquisition de la propriété

C'est la commodité pédagogique que la machine du droit des biens est construite sur le droit de propriété. Mais à chaque fois les modèles intellectuels devraient être déclinés pour le droit d'usufruit, le droit des servitudes, le droit d'un gage. Les différents mécanismes sont applicables à chacun des droits réels.

Les articles 711 et 712 du Code civil listent les modes d'acquisition de la propriété par succession, par convention, par prescription, par accession, par occupation. L'acquisition par succession résulte de la mort d'une personne. La **succession testamentaire** résulte de la volonté du défunt tandis que la succession légale suppose que le défunt n'ait pas de testament. La loi supplée à la volonté inexistante dans le cas d'un **décès ab intestat**. La loi définit qui hérite et dans quelles proportions.

§1 : l'acquisition de la propriété par convention

A. Le principe d'instantanéité du transfert de propriété

Ce principe du transfert *solo consensus* figure à **l'article 1196 du Code civil**. Le transfert de propriété s'opère automatiquement par le seul échange des consentements, par la seule rencontre des volontés quel que soit le bien. La forme, la présence du contrat ne compte pas. Le titre de propriété au sens intellectuel existe. Le titre n'est qu'une **explication juridique**. Les parties se sont accordées pour opérer le transfert. Mais en pratique un problème **probatoire** se pose. Il est nécessaire de prouver l'accord. Une personne est susceptible d'avoir raison sur le fond. Mais sans preuve, il n'est pas possible d'obtenir raison en droit. De fait le droit de relais prend le relais. Concernant la vente, **l'article 1583 du Code civil** exige de considérer que les volontés se sont mises d'accord lorsqu'elles sont réunies quant au bien et au prix.



B. Les limites du principe d'instantanéité du droit de propriété

Les choses de genre étant des choses totalement indifférenciées, lorsque le transfert de propriété est exécuté, l'**identification** du bien acquis est compliquée. Par la nature des choses, le transfert *solo consensum* ne s'opère pas. Le transfert de propriété est différé au moment de l'**acte d'individualisation** de la chose. Il s'opère par l'exécution d'une prestation. L'obligation de faire précède l'opération de donner. Pour toutes ces choses de genre, l'acte d'identification est réalisé par isolement d'une chose ou par son marquage.

Les parties peuvent organiser les **règles de transfert** comme elles le souhaitent. Le transfert peut être retardé à la date du choix des parties. Cette **supplétivité** permet la clause de réserve de propriété qui sont extrêmement répandues. Les entreprises n'ont pas nécessairement la trésorerie nécessaire. Le vendeur s'il n'est pas payé intégralement tout de suite peut choisir de ne donner que la jouissance de la chose. La propriété du bien est conservée jusqu'à la dernière échéance du prix pour que le vendeur conserve la possibilité de mener une action en revendication.

L'article 1198 du Code civil dispose ainsi dans son alinéa 2 que « *lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur* ». Le premier qui publie gagne « à condition qu'il soit de bonne foi », lançant la course à la publication. Le premier publiant l'acte authentifié remporte la procédure sauf s'il arrive à prouver qu'il a délibérément publié son droit en connaissant l'existence de droits existants antérieurement. La bonne foi est toujours présumée comme le prévoit **l'article 2274 du Code civil**.

§2 : l'acquisition de la propriété par possession

A. Le phénomène d'occupation

Le cas général : l'occupation est rangée au sein de la catégorie de la possession. Il s'agit spécifiquement de la prise de possession. Cet acte premier d'appréhension physique de la chose est un mode d'acquisition originaire. Ce mode d'acquisition immédiat des choses non-appropriées repose sur l'**appréhension effective** de la chose avec la volonté de s'en faire le propriétaire, le maître. La propriété vient du fait de s'emparer physiquement de la chose avec la volonté d'en être fait le maître. Cette chose n'a pas de maître. La personne qui acquiert la propriété sur une chose par possession en fait naître la propriété. L'**élément intentionnel** est primordial puisque sans lui la propriété ne peut pas être caractérisée. De plus, il ne peut s'agir de *res communis*. L'acquisition par possession ne fonctionne que pour les *res nullius*, qui n'ont jamais appartenues à qui que ce soit. En ce qui concerne les *res derelictae*, choses dont le droit de propriété a été abdiqué, sont aussi susceptibles d'être acquises par possession.

Le cas particulier du trésor : le trésor qui est un bien caché dans un autre bien et **découvert de façon fortuite**, est l'objet d'une règle spécifique du Code civil. Le trésor est un bien meuble nécessairement. Un immeuble ne peut pas être considéré comme un trésor. Un meuble qui répond à ces caractéristiques est un trésor indépendamment de son ancienneté et de sa valeur. Il doit s'agir d'un bien meuble qui a été enfoui, **dissimulé volontairement** par un ancien propriétaire. La volonté de cacher doit être caractérisée. Le fait que le bien soit dissimulé dans un meuble ou dans un immeuble importe peu. Toutefois, il est nécessaire de pouvoir objectivement concevoir l'existence de deux choses ayant leur matérialité propre.

Les épaves : il s'agit d'une chose mobilière qui a été **égarée** par son propriétaire. Le système juridique distingue selon qu'il s'agisse d'une épave terrestre ou d'une épave maritime. Dans le second cas, tout le **droit maritime** encadre un régime spécifique avec une procédure de publicité. Le propriétaire a la possibilité de réclamer son bien pendant **trois mois** avant que celui-ci ne soit vendu aux enchères. L'Etat devient propriétaire des fruits de la vente après 5 ans. Les épaves terrestres ne bénéficient pas du même corpus des règles. Les choses perdues ne sont pas des trésors, n'ayant pas été volontairement dissimulées. Le propriétaire en a été **séparé malgré lui**. Les intérêts du propriétaire sont donc particulièrement bien défendus. La personne qui trouve le bien est tenu de le restituer à un service des objets trouvés. Ce service le conserve pendant un an et un jour, délai à partir duquel la personne ayant retrouvé le bien est en droit d'en demander la propriété.



L'usucapion : prévue à **l'article 2258 du Code civil**, la **prescription acquisitive** aboutit à ce que le fait se transforme en droit par le simple écoulement du temps. La possession physique prolongée fait naître le droit pour les meubles comme les immeubles. Le délai de principe de l'usucapion est de **30 ans**. Celui-ci peut être abrogé à 10 ans pour les immeubles et à néant pour les meubles.

Le droit reconnaît l'**usurpateur** comme le vrai propriétaire contre celui qui a légalement acquis son bien. Une personne est **spoliée** au bénéfice d'une autre personne. Le droit n'aspire pas qu'à la justice mais également à l'ordre. Le système juridique a estimé qu'il y avait moins de perturbations à mettre la couronne sur la tête de l'usurpateur que de la remettre sur l'ancien propriétaire. Il ne faut pas réveiller de vieilles histoires.

Sans usucapion, la preuve de la propriété serait une « **preuve diabolique** ». Il faudrait prouver un dysfonctionnement dans la transmission de propriété pour tout faire tomber. La prescription trentenaire évacue tous les propriétaires. Un notaire n'a pas besoin de remonter la chaîne des propriétaires au-delà de quelqu'un qui aurait eu la possession pendant 30 ans.

La possession est conditionnée par un élément matériel. Un possesseur se comporte, se manifeste **comme le véritable propriétaire**, créancier gagiste, usufruitier, ou titulaire d'une servitude selon le droit qu'il exerce. La possession doit être utile et donc **non-viciée**. La possession doit être publique, paisible, continue et non équivoque. Le délai de base est de 30 ans comme le prévoit **l'article 2272 à son alinéa premier**. Il faut 30 ans pour que la possession factuelle se transforme en propriété lorsque le possesseur est de mauvaise foi. La **prescription abrégée** réduit le délai de 30 à 10 ans si le possesseur est de bonne foi et qu'il parvient à prouver un juste titre sur le fondement de **l'alinéa 2 de l'article 2272**.

Le juste titre doit également être un **titre réel** et **non-putatif**. Un titre putatif est un titre imaginaire, qui n'a aucune matérialité physique.

La prescription a pour effet principal l'**effet acquisitif**. Lorsque le possesseur acquiert la propriété, la propriété initiale est évincée. Cette **propriété originaire** implique que le nouveau propriétaire en soit investi sur ordre de la loi.

B. La possession de bonne foi d'un meuble

La règle : la **règle de la preuve** indique qu'en présence d'un possesseur qui oppose sa possession à celui qui se prétend propriétaire, il doit prouver auprès de qui il a acquis le bien. *Ex* : « *A* » dit que le téléphone est à lui, et qu'il l'a acquis auprès de « *B* ». La règle détient une **fonction probatoire**, et vaut présomption de titre. L'objet est présumé avoir été acquis auprès du tiers à qui il est opposé. La **règle de fond** précise que la possession est égale à la propriété. Cette sorte d'égalité, de réciprocité entre les deux permet d'en déduire la **fonction acquisitive** qui est seulement activable pour l'acquisition *a non domino*, si le possesseur a acquis ses droits d'un non-propriétaire. Sans **l'article 2276** (en fait de meuble possession vaut titre), les transactions mobilières seraient sans cesse ralenties par la nécessité d'adjoindre à l'aliénation du bien, la preuve de la propriété. Un même bien peut passer dans mille mains en une journée. Personne ne peut s'encombrer à chaque fois de dresser un titre.

Les conditions pour la règle : la possession ne suffit pas à elle seule à constituer la propriété. Il faut être un **possesseur de bonne foi**. La jurisprudence considère que les meubles incorporels, les meubles assimilés aux immeubles et les meubles immatriculés ne sont pas régis par **l'article 2276**. La jurisprudence a refusé d'appliquer cette disposition à un **meuble incorporel**, dans un arrêt de 2006 relatif à une licence de débit de boisson. Les meubles du **domaine public** sont également exclus du bénéfice de cette règle. Il faut être un possesseur véritable.

Les exceptions : **l'article 2276, alinéa 2 du Code civil** dispose que « *celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose peut la revendiquer pendant trois ans à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve ; sauf à celui-ci son recours contre celui duquel il la tient* ». Le législateur remet dans la balance des intérêts. Le législateur distingue les propriétaires qui se sont **dépossédés volontairement** de leur bien et ceux qui ne se sont pas séparés volontairement de leur bien. Il a été substitué à celui qui ne voulait pas se déposséder par la force. En face le vrai propriétaire a été victime d'une personne ou de



circonstances. Ce point d'équilibre figure à cet article. La possibilité d'une revendication est réouverte. Le législateur essaie de trouver une solution fine.

• Section 2 : la perte de la propriété

La perte de la propriété peut intervenir par **disparition** de l'objet ou par **cession** du droit de propriété. La propriété ne dure que tant que dure l'objet. Si le bien disparaît, la propriété aussi. Si le bien ressurgit, la propriété aussi. Le droit peut être cédé volontairement ou de manière forcée. La cession volontaire se fait soit par un **acte translatif** tel que la donation, la fiducie, la vente ou alors sans désigner de bénéficiaire par un **déguerpissement**. La propriété est abdiquée et la chose abandonnée. Elle est immédiatement disponible à l'appropriation du premier venant. Tout individu l'acquiert par l'occupation.

La **perte forcée** suppose que la cession de droit se fait par contrainte. Le propriétaire est privé de sa propriété en vertu d'une force extérieure. Cela se produit généralement au profit de personnes publiques lors d'une expropriation ou d'une confiscation. Cela peut se produire pour cause d'utilité privée dans l'hypothèse de **mur mitoyen**.

Chapitre 4 - Protection et preuve de la propriété

• Section 1 - Protection du droit de propriété

Il s'agit pour l'essentiel de la protection de l'action la plus efficace. L'action en revendication permet au propriétaire de recouvrer la jouissance exclusive de sa chose lorsqu'un tiers s'en est emparé et de faire reconnaître en justice son droit de propriété, ce qui protège la propriété d'un droit fondamental. Le juge judiciaire est traditionnellement le protecteur de ce droit.

En matière immobilière, les **fruits** sont **restitués** en principe. En réalité, ils ne sont restitués que si le possesseur était de mauvaise foi. **L'article 549** protège le possesseur de bonne foi qui fait les fruits siens. Il conserve tous les fruits qui sont destinés à l'entretien du bien. Un titre putatif permet de conserver les fruits. La **théorie impense**, qui a été revue par les **articles 1352 et suivants du Code civil**, ménage l'équilibre entre possesseur et propriétaire. Les produits doivent être toujours restitués contrairement aux fruits. Il faut étudier l'effet de l'action en revendication à l'égard des tiers.

• Section 2 - La preuve du droit de propriété

§1 : la preuve de la propriété immobilière

Il n'existe pas de preuve absolue et parfaite en droit français de la propriété parce qu'il n'existe pas de registre foncier qui constitue incontestablement le titre mobilier. Le registre immobilier sert juste à régler un conflit si une personne a acquis un bien *a non-domino*. Tout se résume à un arbitrage entre les probabilités d'être propriétaire. Le juge tranche d'après un **faisceau de preuves** que chaque protagoniste lui soumet. Compte tenu des éléments probatoires apportés par chaque partie, l'une d'elles est reconnue propriétaire. La propriété a une certaine **faiblesse probatoire**. Elle peut être toujours remise en cause par une personne.

§2 : la preuve de la propriété mobilière

A. Le conflit entre le possesseur du meuble et son auteur

Dans cette hypothèse, une personne est possesseur d'un bien et se prétend en être propriétaire mais la propriété est contestée par celui dont il prétend tenir ses biens. Le **donataire** conteste le titre d'acquisition que la personne prétend avoir reçu de lui. La **règle acquisitive** de **l'article 2276 du Code civil** est complétée dans



son alinéa 2 par une règle qui a une fonction probatoire. Elle évoque cette situation précise. **L'article 2276** entre en jeu dans sa fonction probatoire. La possession, soit le fait d'être possédant, est une **présomption du titre** d'acquisition invoqué. Il est présumé que le titre invoqué est prouvé. C'est d'autant plus utile dans le cas d'un héritage. Tout cela s'insère dans le modèle de liberté de la preuve.

B. Les autres conflits

Une personne qui a acquis un bien *a non domino* de bonne foi est assurée d'être propriétaire de son bien. L'usucapion dure un instant de raison. Si les conditions de **l'article 2276** ne sont pas réunies, le tiers est **admis à venir prouver** qu'il a un mode d'acquisition plus convaincant que le mode d'acquisition dont la personne se targue elle-même.

Titre II - La possession

Chapitre 1 - La notion de possession

• Section 1 - La définition élémentaire de la possession

§1 : l'approche statique par la définition de l'animas et du corpus

La possession résulte de deux éléments constitutifs. Elle suppose la réunion du *corpus*, élément matériel, et de l'*animus*, élément intellectuel. Le *corpus* correspond à la **détention brute** du bien, à la détention physique d'un bien. Il caractérise l'aspect matériel de la possession par des actes concrets, physiques d'exercice du droit. Une personne se comporte comme le véritable titulaire du droit. Il faut que d'un point de vue extérieur, la personne se comporte comme le propriétaire le ferait. Acte matériel nécessaire pour prouver la propriété.

§2 : l'approche dynamique de l'exercice de la possession

La jurisprudence admet la mise en **possession symbolique**, par un acte symbolique comme la remise des clés d'un appartement. Le *corpus* exige des actes matériels de possession pour le prouver. Mais la jurisprudence tolère des assouplissements dans la matérialité de ce corps. L'**intellectualisation** de l'acte est également possible lorsque la jurisprudence admet la possession *corpore alieno*, c'est-à-dire la possession par le corps d'autrui. La preuve du *corpus* est possible par la justification qu'un tiers l'exerce au compte de la personne. La personne en possession d'un droit exerce donc la **possession par autrui**. Ce tiers l'exerce à son nom et pour son compte.

• Section 2 - Les qualités de la possession

Ces qualités sont énoncées à **l'article 2261 du Code civil**. La possession doit revêtir ces qualités pour être qualifiée d'**utile**. La possession doit produire des effets bénéfiques pour être utile. La possession doit revêtir certaines caractéristiques pour produire utilement son plein effet. La possession doit d'abord avoir un caractère continu, public, paisible et non-équivoque. Le caractère **continu** impose que la possession ne doit pas connaître d'**interruption majeure** qui laisserait penser que la possession n'élevait plus de prétention à la propriété et que de fait le possesseur se serait **désintéressé** de la titularité de son bien. La possession ne doit pas uniquement être actuelle et ponctuelle dans le passé.

Chapitre 2 - Les effets de la possession



• Section 1 - Typologie générale des effets de la possession

La possession **viciée** est la possession non-utile. Elle est frappée par l'absence d'une des 4 qualités. Elle ne peut avoir aucun effet d'acquisition. La possession utile suppose qu'elle réponde aux 4 critères. La possession a d'une part un effet probatoire. Il s'agit d'une **présomption de propriété** soit à l'égard d'un immeuble comme un indice de titre soit à l'égard d'un meuble comme un titre qui vaut l'acte revendiqué. Si dans la bataille de titres, le juge n'arrive pas à se convaincre, à forger sa conviction, il se range par défaut du côté du possesseur. La possession a d'autre part un **effet acquisitif** étant le ressort technique de l'usucapion. Elle permet d'acquérir la propriété au bout d'un certain temps. Le délai de droit commun est de 30 ans. Une possession utile de 30 ans est en pratique inattaquable et n'est donc plus qu'une propriété.

La possession utile et de bonne foi permet de profiter d'un effet acquisitif renforcé. La durée de l'usucapion est **abrégée** à 10 ans si le possesseur justifie d'un juste titre. Le délai est nul concernant les meubles. En outre, le possesseur évincé **acquiert les fruits** perçus par la propriété de façon définitive. Le possesseur fait les fruits siens. Il n'a pas à les restituer au propriétaire. Le possesseur bénéficie de la protection qu'offre **l'article 2255 du Code civil** de ne pas avoir à détruire la chose construite à ses frais. Enfin, le possesseur bénéficie d'un traitement de faveur dans la **théorie des impenses**. Le possesseur obtient des indemnités.

• Section 2 - Analyse de la protection de la possession

De la même façon, il existe une action en revendication qui protège la propriété, il existait une action en justice dédiée à la protection de la possession pour elle-même. Cette protection était indépendante de la titularité du bien. La justice acceptait de protéger le simple exercice matériel de la possession teintée du *corpus* et de l'*animus* sans qu'il y ait lieu de s'interroger quant à la qualité du demandeur. La **complainte** (action de base en cas de trouble), la **dénonciation de nouvelle œuvre** (très utile lorsque des travaux s'annonçaient) et la **réintégration** (action protectrice en cas de déposssession violente) étaient chacune spécifiques. Ces **actions possessoires** visaient à temporiser les situations de fait. Ces actions de type conservatoire entendaient **figer** une situation de fait pour juger du fond dans un second temps. Cette protection provisoire des situations de fait présentes qui était prévue par le Code de procédure civile est motivée par la prévention d'un **dégât irréparable**. Le juge rétablissait le possesseur actuel dans sa possession dans l'attente d'une éventuelle contestation de son droit. Le résultat de cette procédure ne présage en rien de la titularité du bien.

Depuis la réforme du Code de procédure civile, les **référés** sont devenus des procédures d'urgence de droit commun. Ce « mini-procès » permet de prendre des décisions provisoires à but **conservatoire**. Les parties sont invitées à intenter un procès sur le fond en parallèle en protégeant l'existant. Tout cela a été généralisé. Le référé classique est bien plus utile que ces actions possessoires. L'instrument de protection a évolué mais n'a pas disparu. Les juges continuent d'accepter de protéger la possession par le biais de l'action en référé. Au contraire, le **pétitoire** porte sur le fond du droit, pas sur le rétablissement provisoire de la situation.

Titre II - Les rapports complexes entre personnes et biens

• Section préliminaire - La question controversée du numerus closus des droits réels

Le phénomène de la propriété démembrée renvoie à l'étude de droits réels sur la propriété d'autrui. Le propriétaire a retiré une des **utilités** du bien pour en faire l'objet d'une prérogative réelle qui est accordée à autrui. Ce droit réel ciblé sur l'utilité est confié à une autre personne. Le Code civil consacre des textes particuliers à ces droits réels les plus éminents. Ces derniers sont appelés **droits réels nommés**. Indépendamment des grands cas types, certaines personnes s'interrogent s'il est possible de créer des droits réels qui ne sont pas régis par le Code civil. Ces **droits innomés** seraient conçus sur mesure par les



propriétaires. Cette question classique de la *numerus clausus* des droits réels explore l'idée selon laquelle le droit écrit ne serait pas le seul créateur de prérogatives. Au début des années 2000 cette question est réapparue alors même qu'un arrêt de la fin du XIXe siècle avait écarté cette possibilité. Certains auteurs soutiennent que la création est libre. Trop souvent des haines se nourrissent à partir de questions mal posées. Il ne faut pas se tromper. Le désaccord est très ciblé. Tous les juristes s'accordent à dire que les droits réels originaux peuvent être créés pourvu qu'ils soient limités dans le temps. La question est de savoir si des droits réels innomés perpétuels peuvent être mis au point.

L'arrêt Caquelard affirme en 1834 qu'il n'existe pas d'interdiction à ce sujet. Les notaires n'ont jamais cessé de créer des montages créant des droits réels qui ne correspondent pas aux canons du droit civil. En 2012, un arrêt a ravivé le débat du cru et à croître. Il s'agit de déterminer si un bien peut être perpétuellement entaché par une charge réelle. Faut-il permettre à un propriétaire de limiter, d'amputer la propriété de son terrain *ad vitam aeternam* de sa propre initiative ? Le propriétaire défigure définitivement sa propriété. Il compromet toute la chaîne des propriétaires futurs qui ne pourront jamais acquérir la pleine souveraineté du bien. Les prérogatives réelles peuvent être multipliées. En explosant les prérogatives de la propriété, le bien devient **de main morte** revenant au millefeuille de l'Ancien régime.

En consacrant la liberté pour un propriétaire de conférer un droit réel de jouissance spéciale sur son bien avec l'arrêt « Maison de Poésie » du 31 octobre 2012, la Troisième Chambre civile de la Cour de cassation a mis un terme à la controverse doctrinale séculaire du *numerus clausus* des droits réels. Récemment, par un arrêt rendu le 28 janvier 2015, elle est venue entériner cette prérogative tout en précisant son régime *ratione temporis*. Assurément, après avoir consacré l'existence d'un véritable OVNI juridique, la Cour de cassation se devait d'en préciser le régime afin d'assurer la sécurité des relations contractuelles. Chose partiellement faite puisqu'elle précise que « lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les **articles 619 et 625 du Code civil** »

Les partisans d'une vision très classique, c'est-à-dire romaine, du droit de propriété ont alors critiqué la décision, considérant que « l'ordre public des biens refuse la propriété divisée – négation de la propriété ». Dans cette affaire appelée Maison de Poésie I, une association philanthropique a cédé un hôtel particulier en conservant l'usage d'un étage. Il s'agissait de déterminer la nature du montage par lequel l'usage du deuxième étage a été réservé à une fondation. Les juges du fond qualifient ce montage de droit d'usage, ce que la Cour de cassation réfute estimant que la description faite ne se conforme pas à cette prérogative. Ce droit à part est apte à traverser le temps. Par conséquent, **les articles 619 et 625** ne s'appliquent pas. Il n'y a aucune limite trentenaire. Un droit *sui generis* peut s'affranchir de la limite trentenaire.

L'arrêt de la troisième chambre de la Cour de cassation du 4 mars 2021, dit « Golf du Club de Beauvallon » reprend la « jurisprudence ERDF ». En l'espèce deux trous de golf et un clubhouse avaient été vendus, ainsi qu'une réserve au profit de l'exploitant du golf. La Cour de cassation invalide le montage, en avançant qu'il n'y avait pas de limite de durée au droit perpétuel. Elle se cite elle-même énonçant que « *lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel et s'éteint* ». La Cour de cassation opère un tri entre les montages rompant avec le libéralisme de l'arrêt « Maison de Poésie ». La voie législative reste à exploiter. Poser une limite de 99 ans, introduire montages différents selon les secteurs mettrait fin au débat doctrinal et jurisprudentiel. L'étude des droits réels nommés porte sur deux très grandes figures. Outre, l'usufruit, également appelée nue-propriété, le droit d'usage et d'habitation, il existe de nombreux droits réels nommés.



Chapitre 1 - Usufruit et nue-propriété

L'article 578 du Code civil définit l'usufruit comme le droit de jouir des choses dont un autre est le propriétaire mais à charge d'en conserver la substance. Ce droit de jouissance est par essence **temporaire**. En définitive, la pleine propriété a vocation à se reconstituer pleinement auprès du nu-propriétaire. En aucune façon l'*usus* et le *fructus* reviennent à l'usufruitier et l'*abusus* au nu-propriétaire. Le propriétaire ne peut pas disposer du bien, il ne peut ni le vendre ni le détruire. Il n'a plus accès aux utilités du bien le temps que l'usufruitier utilise le bien. Le droit du nu-propriétaire est un **droit réel**, mais **éteint**, sans aucune jouissance quotidienne. Le nu-propriétaire se voit restituer son bien le jour où l'usufruit s'arrête. L'un a accès à toute la jouissance, l'autre attend.

En droit des successions, il s'agit d'un instrument assez commode de **gestion patrimoniale**. Cet outil permet aux héritiers de ne pas être privé de la fortune de leur ascendant. Tout le patrimoine n'est pas transféré au conjoint. Les biens sont bloqués dans les mains des descendants tout en permettant au conjoint de subvenir à ses besoins. Outre ces montages d'organisation patrimoniale en cas de décès, l'usufruit est également susceptible d'être utilisé dans l'hypothèse d'une **transmission anticipée** des biens. La nue-propriété est transmise aux enfants sans que le quotidien de l'ancien propriétaire n'en soit bouleversé. Ce-dernier se réserve l'usufruit. Fiscalement, il n'y a pas de transmission patrimoniale du défunt vers le nu-propriétaire, permettant d'échapper à toute **taxation** fiscale lors du décès.

L'usufruit présente toutefois des inconvénients. Il empêche l'**unité** de la **propriété**. Le nu-propriétaire ressent de la rancune ou de l'inquiétude en situation d'attente. Il s'interroge quant à l'état des biens qu'il récupérera. L'usufruitier pourrait être un « *après moi le déluge* ». Cornu qualifie de « *jouisseur* » l'usufruitier qui ne restitue rien. Il utilise le bien au maximum tant qu'il est vivant, attendu qu'il n'en restera rien dans son patrimoine. Un usufruit n'est jamais transmis à des héritiers à sa mort. Ce droit est toujours **viager** et s'éteint avec le décès. L'usufruitier n'est pas incité à entretenir, améliorer le bien puisque le **déluge** le suit. Certains appellent à une réforme qui solidariserait l'usufruitier au nu-propriétaire.

• Section 1 - La constitution de l'usufruit

L'usufruit consiste à créer un droit réel donnant l'*usus* et le *fructus* à une personne désignée comme l'usufruitier. L'usufruit est un droit réel, un **pouvoir immédiat** et direct sur la chose. Une fois constitué, l'usufruitier n'obtient rien et n'a rien à demander au nu-propriétaire. Ce rapport immédiat à la chose n'est pas obstrué par la médiation du nu-propriétaire. L'usufruitier ressemble au locataire. Cependant contrairement à lui, il détient un droit personnel.

§1 : les modes de constitution de l'usufruit

Un **surfait** peut être cédé pour une durée limitée de par exemple 5 ans. La pleine propriété sera reconstituée sur soi-même. Il est possible d'imaginer des surfaits super-temporaires qui seraient de quelques mois par exemple. Le caractère viager n'en serait pas affecté pour autant. La deuxième limite, la durée de vie de l'usufruitier suppose que si l'usufruitier décède avant la fin de l'usufruit, le nu-propriétaire recouvre la pleine propriété sur son bien.

Certains juristes désirent transformer le droit d'usufruit en un montage de **transfert d'usufruit** aux héritiers. L'usufruit est le plus souvent prévu par un **acte juridique volontaire** et notamment par contrat qui stipule une donation de l'usufruit ou de la nue-propriété. Cet acte juridique organise la succession dans la plupart des cas mais peut aussi porter sur une vente, ou être un acte juridique **unilatéral** par testament en cas d'usufruit au filleul par exemple. L'usufruit est susceptible d'être constitué par usucapion. Outre ces situations contractuelles, certains usufruits sont le résultat de la loi qui le crée. Dans l'ouverture d'une succession, à défaut d'un testament, le conjoint survivant obtient l'usufruit des biens dont les enfants sont nus-propriétaires.



Ce droit de jouissance légal des pères et mères sur les biens des enfants correspond à un usufruit sur le bien des enfants.

§2 : l'entrée en jouissance de l'usufruit

L'usufruit est ancré sur le point ultime et inévitable de la restitution dans les mains du nu-propiétaire. Certaines **garanties** existent. Un **inventaire** des meubles ou un état des immeubles doit être réalisé conformément à **l'article 600 du Code civil**. Cette sorte d'état des lieux précise leur état afin de déterminer si l'obligation de restitution a été respectée. L'obligation est faite à l'usufruitier de fournir une **caution** comme l'indique **l'article 601 du Code civil**. Une personne doit se porter garante de l'exécution de restitution. Le nu-propiétaire peut se retourner contre ce tiers qui payera à la place de l'usufruitier. De nombreuses dispenses de caution en particulier dans le contexte familial ont été insérées par le législateur. Ainsi les pères et mères ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants ne sont pas tenus de donner caution.

• Section 2 - L'état de démembrement

§1 : la situation de l'usufruitier

Le **principe d'indépendance** prescrit toute interaction entre l'usufruitier et le nu-propiétaire qui a vocation à récupérer l'entièreté de la souveraineté sur le bien. Aucun rapport d'obligation, de créance ou de dettes n'existe entre les deux. La jouissance immédiate et générale sur toutes les utilités et toutes les ressources du bien est donnée à l'usufruitier, octroyant un droit de profiter des fruits naturels et économiques. L'usufruitier peut mettre en **location** l'appartement et ainsi percevoir des loyers. Des baux très spéciaux, mis en place au XXe siècle et ultra-protecteurs pour le preneur ont empêché le bailleur de se débarrasser du preneur. Le but était de protéger l'activité agricole et les petits commerces. Dans cette optique, les locataires ne peuvent pas être expulsés. Aussi l'usufruitier n'est pas habilité à conclure seul ces **baux**. Sa jouissance du bien est limitée. Malgré tout, l'usufruitier a la possibilité d'aliéner son usufruit. Il peut le céder sans avoir à demander l'avis du nu-propiétaire. La durée de l'usufruit garde comme référence la durée de vie du premier usufruitier.

L'usufruitier détient l'équivalent d'une action en revendication, l'**action confessoire**. Il a l'obligation de jouir du bien sans mettre en cause la restitution. Il ne doit pas compromettre l'intégrité du bien dont le nu-propiétaire n'est pas dépourvu. Ce-dernier peut mener une **action en déchéance** pendant toute la durée de l'usufruit. Les charges usufructuaires sont à la charge de l'usufruitier. Les réparations d'entretien reviennent à l'usufruitier, exceptées celles évoquées par les **les articles 605 et 606 du Code civil**. Les réparations sont à la charge de l'usufruitier sauf les **réparations structurelles** de l'immeuble, liste dressée par la loi elle-même. Pendant la période de l'usufruit, l'usufruitier ne peut pas demander que les travaux soient menés par le nu-propiétaire.

§2 : la situation du nu-propiétaire

Le nu-propiétaire n'est qu'en capacité d'attendre. Son droit réel semble bien pauvre en comparaison à l'usufruitier. Il n'a accès à aucune utilité de la chose. Cette situation d'attente ne laisse place qu'à peu d'action, bien qu'il en existe quelques-unes. Afin de préserver ses chances de récupérer un bien dans son intégrité, les **actions conservatoires** permettent au nu-propiétaire d'exiger des mesures préventives. Il est également possible de revendiquer la nue-propiété au moyen d'une action en revendication.

Le nu-propiétaire ne peut disposer du bien qu'au sens matériel du terme. Il ne peut le détruire au sens juridique ni vendre la pleine propriété n'ayant ni *usus* ni *fructus*. Néanmoins, il peut disposer de sa nue-propiété et peut s'associer à l'usufruitier pour vendre, dans cette perspective, la pleine propriété. L'acheteur est alors garanti d'avoir la pleine propriété. Il a la possibilité de céder l'ensemble au vrai prix du marché. **L'article 621 du Code civil** dispose une pleine ventilation du prix indiquant qu'en « *cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix* ».



• Section 3 - La fin du démembrement de la propriété

L'usufruit est par essence un droit temporaire. La nue-propriété est perpétuelle et se **transmet** comme la propriété.

Ex : si la veuve meurt bien après le propriétaire, les enfants récupèrent la nue-propriété et récupèrent la pleine propriété lors de la mort de la veuve.

L'usufruit s'éteint au terme du délai qui a été stipulé. Le décès de l'usufruitier entraîne systématiquement la fin de l'usufruit. En toute état de cause, même si un terme a été stipulé, il est nécessairement doublé par la durée de vie de l'usufruitier.

L'article 619 du Code civil prévoit un **terme impératif**, de 30 ans, pour une personne morale. Quelques causes d'extinctions accidentelles telles que la destruction de la chose, imposent que l'usufruit se perde par le non usage trentenaire. L'usufruit est perdu par **renonciation** si l'usufruitier abdique le droit réel qu'est l'usufruit. Cette renonciation fait par exemple écho à des difficultés fiscales rencontrées. La **déchéance**, présentée comme l'arme atomique du nu-propiétaire suppose que tous les droits attachés au bien reviennent au nu-propiétaire quand l'usufruit est terminé. L'usufruitier ne peut obtenir d'indemnités que pour les réparations. À l'inverse, il peut être amené à rembourser le propriétaire à hauteur de l'atteinte à l'intégrité du bien.

L'usufruit se singularise par le bien sur lequel il porte. En ce qui concerne les choses **consommables**, l'usufruit change de nature. L'usage se confond et aboutit à donner la pleine propriété. Le droit devient une créance, une dette de nature obligationnelle. Par ailleurs, pour les usufruits sur les **droits des sociétés**, le nu-propiétaire n'est pas autant tenu à l'écart. Une véritable cohabitation est organisée par les textes bien qu'elle soit difficile à mettre en œuvre. Il existe également des quasi-usufruits, des usufruits sur les droits sociaux, sur les universalités...

Chapitre 2 - Les droits d'usage et d'habitation

Ce micro usufruit est très ciblé. Ce droit d'user de la chose pour subvenir à ses besoins et ceux de sa famille a une vocation alimentaire et familiale. Les droits d'usage et d'habitation entendent répondre à la satisfaction des **besoins de base** comme l'alimentation, l'hydratation ou encore le sommeil. Son usage n'est pas général comme l'usufruit et a une destination personnelle, alimentaire ainsi que familiale. Aucun tiers n'est habilité à y accéder. Il est par exemple impossible de louer un droit d'usage et d'habitation comme un droit d'usufruit. Cette représentation en vérité classique des droits d'usage et d'habitation est offerte par le Code civil. Cependant le texte précise qu'il n'a cette destination là que sous réserve d'organisation différente par les parties. Ce **vêtement juridique** tout prêt se montre donc malléable. Ce droit d'usage évoqué par le Code civil peut être aménagé par les parties à leur aise. Certains juristes considèrent qu'il faut appliquer les textes.

En parallèle, d'autres affirment que le droit d'usage est protéiforme et que cet habillage peut être utilisé pour un droit spécial. Les praticiens du droit et les particuliers sont libres de créer un droit d'usage plus que trentenaire.

Chapitre 3 - Les servitudes

Il faut en revenir au génie créatif romain. L'Empire romain était confronté à des problèmes agricoles. La chaleur propre au climat méditerranéen nécessite une importante irrigation pour produire des ressources. Aussi ceux dont les terres étaient les plus éloignées des cours d'eau ont cherché à les valoriser économiquement en créant des **canaux d'irrigation**. Les servitudes qui les relient, interviennent à ce moment-là, offrant un cadre légal aux irruptions dans les parcelles dont les voisins étaient propriétaires de plein droit.

• Section 1 - La notion de servitude



L'article 637 du Code civil définit une servitude comme « une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ». Le terrain supporte une obligation. La servitude qui lui est incrustée l'asservit partiellement. Une petite utilité du terrain est soustraite. Le propriétaire doit subir ce **micro-empiètement** de la part de ce voisin. Cette charge pour le propriétaire de la parcelle entamée est un droit pour le titulaire de la servitude.

Ce droit ne fonctionne qu'entre deux immeubles. Côté négatif, la servitude ne peut être qu'une privation d'une utilité du bien. La servitude n'est qu'un ajustement du bien et n'entame que le bien. *A contrario*, elle ne soumet pas une personne. Côté positif, ce droit réel octroie un droit immédiat d'accès. La servitude profite à un autre immeuble. La servitude constitue un accroissement d'une propriété immobilière voisine à laquelle elle est indéfectiblement attachée.

§1 : les éléments constitutifs

La servitude est une charge pesant sur un fonds servant comme le précise **l'article 686 du Code civil**. La charge réelle étant incrustée dans l'immeuble, et le propriétaire ne devant **aucune prestation**, la charge passe à la succession des propriétaires qui se transmettent la propriété de l'immeuble. Tous les propriétaires de l'immeuble le récupérant récupèrent de plein droit et sans pouvoir s'y opposer la charge réelle. Il est possible de créer les servitudes **par contrat** tant que ce n'est pas une obligation personnelle mais un droit réel.

La servitude est établie **au profit** du fonds dominant. Le droit réel est établi au profit de l'immeuble dominant et non au profit de la personne, propriétaire du fonds dominant. Cette mesure limite le champ des services réels possibles. Il faut nécessairement que l'avantage obtenu grâce à la servitude soit un avantage fourni par l'immeuble servant lui-même et non par une prestation de service délivrée par le propriétaire. La servitude suppose que les deux fonds appartiennent à des **propriétaires différents**.

§2 : les caractères des servitudes

Les servitudes sont nécessairement de **nature immobilière**. Elles ne peuvent pas être cédées ni transmises indépendamment, isolément du terrain qu'elles servent ou qu'elles chargent consacrant leur **caractère accessoire**. Enfin, **perpétuelles**, elles empruntent au caractère de la propriété qu'elles accroissent ou dans laquelle elles s'incrument, le fonds dominant. Elles épousent la perpétuité du droit de la propriété bien qu'elles se perdent par le non usage trentenaire à la différence de la propriété.

§3 : les types de servitude

La servitude peut être légale lorsque le terrain est **enclavé** par exemple. La servitude de passage est alors imposée dans cette hypothèse classique. Mais elle peut être aussi consentie et originale. Un propriétaire peut définitivement consentir à une servitude de passage, de puisage, de surplomb. Une servitude de non-construction, dite **non-aedificandi** est également envisageable. Il faut simplement que la servitude soit consentie à un immeuble par un autre immeuble. Cette disposition prévient toute servitude personnelle.

Titre III - Le droit des personnes physiques

Le droit des personnes physiques correspond à l'ensemble des règles de droit qui régissent l'existence et la protection des personnes physiques. Cette branche du droit civil est régie par les **articles 7 à 43 du Code civil**. La reconnaissance de la personne physique par l'ordre juridique fait l'objet de nombreuses controverses. Ce droit, devenu sensible touche de fait, la personne, l'individu qui est sacré.

Les évolutions scientifiques ouvrent et continuent d'ouvrir de grandes perspectives d'évolution sur la personne. La progression des connaissances sur l'embryon laissent envisager des manipulations sur l'embryon avec la création de **chimères**. L'avancement des recherches médicales de reproduction a rendu possible la gestation pour autrui dans plusieurs pays, tout comme **la procréation médicalement assistée** ouvert au public en août dernier en France. Grâce aux procédés d'**hybridation**, les scientifiques entendent mélanger homme et



machine, incorporer un cerveau à un robot, voire de l'électronique dans le corps humain. Enfin, la disparition annoncée de la mort avec l'avènement d'un homme éternel bouleverserait le droit des successions. Ces évolutions sont autant de questions de droit auxquelles les juristes devront répondre.

Dans la société française, l'**unité philosophique** du pays s'est fracturée. Historiquement, la religion catholique unifiait la philosophie. Il y a donc moins de consensus et le législateur peut plus difficilement établir sa décision sur la conception philosophique majoritaire. L'éparpillement des opinions complexifie les choix de fond. En France, la pensée collective évolue vers une **philosophie individualiste**. Les sentiments, les impressions, les désirs d'un individu sont considérés comme des valeurs majeures. Chaque souffrance, chaque besoin a voix au chapitre et nécessite une reconnaissance de droit. Dans cette perspective, le droit est sous pression d'exigences individualistes.

Le droit des personnes est devenu controversé. A émergé entre le droit et le fait la bioéthique qui est une sorte d'ensemble de règles d'essence morale qui ont vocation à encadrer les sciences du vivant étant précisé que ce n'est pas du droit. Cette **morale pré-juridique** inspire le droit. Le **Comité national d'éthique** est chargé de déterminer une morale publique pour aiguiller les praticiens et épauler le législateur. Lorsque ce dernier décide de reprendre la main, la question démocratique est réglée. Toutefois ces questions évoluent très rapidement. Les lois bioéthiques sont temporaires et sont conçues comme devant être réformées à intervalles réguliers. Sur le fond, ce droit est empreint de considérations politiques, philosophiques, religieuses. Les juristes n'étaient pas auparavant confrontés à l'impérative nécessité d'encadrer les sciences. Les sciences du vivant ont octroyé un pouvoir considérable. L'homme a la lourde responsabilité de **s'autocensurer**, de ne pas exploiter toutes les possibilités.

Titre IV - Reconnaissance de la personne physique

L'ordre juridique admet une nouvelle personne juridique. La reconnaissance de la personnalité juridique d'une personne physique correspond à l'admission juridique d'un individu unique, **inassimilable** à aucun autre. Les règles relatives à la création d'un double juridique. L'admission d'une personne dans l'ordre juridique est l'attribution de la personnalité juridique.

Chapitre 1 - L'existence de la personne physique

Lorsque la personne physique existe juridiquement, il est nécessaire d'étudier le **tracé juridique** de l'attribution de la personnalité juridique et le tracé juridique de la fin de la personnalité juridique.

• Section 1 - Le début de la personne juridique

La personne physique juridique commence à la naissance pourvu que l'enfant naisse **vivant et viable**. *A contrario*, l'enfant mort-né, l'embryon et le cadavre n'ont pas de personnalité juridique. La règle est posée par **l'article 725 du Code civil** de façon indirecte, celui-ci évoquant des capacités à hériter. Après la naissance soit le **détachement des chairs**, il faut que l'enfant soit vivant. Si l'enfant n'a pas respiré, dans ce cas il n'est pas vivant. De plus, l'enfant ne doit pas être privé d'un organe vital essentiel prouvant sa viabilité. Il est obligatoire de déclarer l'enfant dans les 5 jours suivants sa naissance, précise **l'article 35 du Code civil**. Il n'y a pas de déclaration à faire pour un individu qui n'a pas eu le temps d'obtenir la personnalité juridique.

Le **pré-être** n'a pas la personnalité juridique. Toutefois des parents aspirent à reconnaître une existence. Des actes d'**enfant sans vie** ont été dressés conformément à **l'article 79-1** permettant aux parents d'avoir mention de pré-être. Une loi de décembre 2021 offre la possibilité de donner un prénom et un nom de famille sans que cela produise un effet juridique. Un accouchement caractériserait un pré-être suffisamment vivant.

• Section 2 - La fin de la personne juridique



§1 : la mort certaine

La mort certaine pose le moins de difficulté. La personnalité juridique disparaît avec la mort de l'individu. La mort correspond selon le droit à un fait juridique volontaire ou involontaire qui a pour effet de faire cesser la personnalité juridique. La mort est le fait juridique correspondant à la **cessation complète et irréversible** des fonctions vitales de l'individu. Cette cessation des fonctions vitales était définie par l'arrêt cardiaque. Mais en réalité ce critère conduisait à de nombreux ratés.
Ex : marques de griffures observées dans les cercueils lorsque

La mort est définie par la **mort cérébrale**. La mort est définie par les textes encadrant les prélèvements d'organes. À l'absence totale de conscience doit s'ajouter l'absence totale de conscience et d'activité motrice spontanée, l'abolition de tous les réflexes du tronc cérébral, l'absence totale de ventilation spontanée. La mort doit être déclarée à l'officier d'état civil dans les 24 heures après.

La mort n'est pas un droit mais une **liberté**. Le suicide ne peut être reproché mais il n'est pas possible de réclamer la mort. Les affaires Vincent Lambert et Vincent Humbert ont ravivé le débat. La **loi Léonetti** autorise le fait de laisser mourir un patient. La loi Léonetti met fin à l'**acharnement thérapeutique**. Un patient a droit à ce que la médecine le laisse. Le médecin doit s'incliner devant ce choix. Un médecin n'a plus à tout mettre en œuvre pour faire que le patient soit convaincu de continuer les soins. C'est un **droit de refus de soin** et ensuite qui se prolonge par le droit d'administrer une sédation profonde, soit à la demande du patient soit à l'issue d'une procédure collégiale composée de personnes de confiance du malade et étant précisé qu'il est possible de rédiger des directives au préalable. La législation consacre un droit à dormir avant de mourir afin de ne pas souffrir.

Le patrimoine ne disparaît pas mais est immédiatement transféré à celui des héritiers. **L'article 227** prévoit la **dissolution du mariage**. Le statut juridique du corps change et devient un cadavre. **L'article 16-1** prévoit que le respect du corps ne cesse pas avec la mort. Aussi le **droit à la sépulture** est très encadré. Si une personne ne veut pas que ses organes soient prélevés, il doit rédiger une déclaration préalable comme l'indiquent les **articles 1231-1 et suivants du Code de la santé publique**.

L'**affaire Yves Montant** a activé un débat sur l'identification génétique. Une personne se revendiquait être la fille d'Yves Montant. La question n'étant pas réglée, l'exhumation d'Yves Montant avait été ordonnée pour prélever un morceau de son corps et vérifier la proximité génétique. Une loi est intervenue après coup pour interdire le prélèvement génétique *post-mortem* tant que la personne ne donne pas son accord de son vivant. Il est hautement probable que ce texte contrevienne à la CEDH. La législation nationale a fait un arbitrage qui serait sûrement remise en cause, le droit à l'origine étant priorisé par la CEDH.

§2 : la mort incertaine

En situation de **non présentation** du cadavre, un doute peut subsister quant à la survivance de l'individu. Le système juridique s'en est saisi étant donné que la situation du conjoint et la gestion du patrimoine en dépend. Dans l'hypothèse où une personne n'est plus présente dans ses lieux principaux d'intérêt sans qu'aucune circonstance ne laisse supposer sa disparition tragique, l'**absence** est qualifiée. Dans un contexte accidentel et que l'hypothèse du décès est probable, la **disparition** est caractérisée. Des personnes ont cessé d'apparaître après un événement suspect.

Les articles 112 et suivants du Code civil régissent l'hypothèse dans laquelle non représentation n'est entourée d'aucune circonstance particulière. Le système juridique ne peut pas nous supposer mort sans que rien ne le laisse indiquer. La **présomption d'absence** dans un premier temps est suivie d'une présentation d'absence. La présomption d'absence peut être décidée en justice par le ministère public ou tout intéressé sur la base de témoignages. Le présumé absent conduit à considérer la personne comme existante mais juridiquement incapable à exercer des droits. Le régime de la tutelle par un représentant qui gère le patrimoine est dès lors appliqué. Le mariage n'est pas dissout. La seconde phase, lorsque la présomption d'absence se prolonge, est la **déclaration d'absence** après 10 ans à l'issue d'une seconde décision. L'absent est considéré comme mort. Cette déclaration d'absence est prononcée 20 ans après le départ si la présomption n'a pas été



prononcée. Si l'absent réapparaît même après son absence définitive, il recouvre tous ses biens bien que le mariage soit dissout.

Chapitre 2 - L'identification des individus

L'Homme est un animal social. Il est nécessaire de le **différencier** des autres pour lui-même, pour qu'il puisse se construire comme individu irréductible à aucun autre. Le système juridique permet d'être unique au monde. Le groupe social doit pouvoir identifier et suivre un individu rien que pour les prélèvements obligatoires ainsi que pour la responsabilité pénale. Un système de signes distinctifs est mis en place pour s'identifier et être identifié. Le sens le plus technique du terme s'incarne dans l'état civil. L'ensemble des instruments d'identification sont incarnés par l'état civil, qui est le reflet administratif de l'état des personnes. L'état des personnes renvoie à l'ensemble des éléments caractéristiques et d'identification d'un individu qui permettent de déterminer son statut, c'est-à-dire la **condition civile** de la personne.

Chaque individu possède un **double administratif** grâce au service public fourni par l'état civil qui rend compte des éléments d'identification de l'individu mais également des grands éléments marquants de la vie d'un individu qui ont des impacts sur son régime juridique.
Ex : le mariage, le pacs, le divorce, le décès
L'état civil est à la fois une **fiche de suivi** et une fiche d'identité de chaque individu. L'indisponibilité de l'état des personnes implique que les éléments d'identification sont soustraits au jeu de sa volonté individuelle. Au travers de l'étude des règles de droit, il est possible de se rendre compte que l'individu peut peser sur le changement de certains points comme le sexe ou le nom.

Ce suivi est réalisé dans des **intérêts légitimes** comme le prélèvement obligatoire, le suivi médical mais aussi les poursuites pénales. L'individu doit être tracé. Ses informations ne doivent pas pouvoir être changées à sa totale liberté. Cela permet de se distinguer et se construire par rapport aux autres. Le droit des personnes est empreint d'une certaine subjectivité. L'**indisponibilité** n'est pas l'**immutabilité**. L'état des personnes peut évoluer. Une personne peut être célibataire, puis se marier et enfin être divorcée. Les changements de prénom, de nom et même de sexe sont encadrés mais rendus possibles. L'indisponibilité est relative mais est encadrée. Le nom, le sexe, le domicile, la nationalité et la situation de famille sont les principales informations permettant d'identifier une personne.

• Section 1 - Le nom

Le nom est utilisé pour désigner *largo sensu* le prénom et le nom de famille. Le nom a une double face. Le nom est d'un côté un **instrument de police civile**. Le changement de nom est extrêmement contrôlé par l'Etat. De plus, le nom est un élément de construction de soi. Il permet de se présenter au monde d'où un statut un peu ambigu. Le nom appartient à l'Etat et à l'individu. Cette prérogative individuelle est contrôlée par l'Etat. En France, le nom est composé du prénom et du nom de famille.

A. L'attribution du nom

Les règles encadrant l'attribution du nom sont inspirées des **comportements sociaux** et sont les héritières d'une longue histoire. Dans un certain nombre de pays, le nom de famille est un double nom. En France, les individus continuent à n'avoir le plus souvent qu'un seul nom lexical. En Amérique latine, à l'exception de l'Argentine, tous les individus ont deux noms. Du fait d'une grosse zone d'immigration, le nombre de noms étaient peu répandus conduisant à des risques importants de confusion. Les mots sont combinés pour démultiplier les **groupes nominaux**. En France, le système juridique fait que l'attribution d'un nom s'inscrit dans une logique de **transmission générationnelle**. Le nom doit être le marqueur d'une ligne familiale et reflète la volonté historique d'inscrire le nom dans une famille, soit un groupe relié par la descendance, le sang ou l'adoption. Cette construction collective à travers le temps est un **choix civilisationnel**. L'appartenance de l'individu à une ligne générationnelle marque un choix. Cette conception non-individualiste rappelle à



l'Homme du XXI^e siècle que l'histoire ne commence pas avec lui. Le père n'est pas relié comme la mère à l'enfant par l'accouchement. Par appréhension de l'Homme, son nom est accolé dessus. Les patronymes ont été conçus au XXII^e siècle. L'individu ne choisit nullement son nom. Ce **marqueur patriarcal** a été discuté pour permettre l'attribution du nom de la mère répondant à une aspiration d'égalité des sexes et à des besoins de changement de nom.

B. La modification d'un nom

Le point majeur pour l'organisateur social c'est que les individus soient identifiables et donc que les noms ne changent pas trop souvent. La règle de police civile oblige l'usage du nom attribué. La loi du 6 fructidor An II dispose dans son article premier qu'aucun « *citoyen ne pourra porter de nom ni de prénom autres que ceux exprimés dans son acte de naissance: ceux qui les auraient quittés seront tenus de les reprendre* ». L'usage coutumier de nom de fantaisie est autorisé par la règle coutumière. Il est autorisé d'être identifié par les noms de fantaisie artistique. Les individus n'ont pas la possibilité d'user de cette exception facilement. Le nom ne doit être autorisé que dans le secteur autorisé par la coutume. La loi autorise à user de certains noms. Le nom du parent qui n'a pas transmis son nom peut être un nom d'usage bien qu'il ne soit pas transmissible. Le nom d'époux est un autre nom d'usage. Cette coutume est devenue une règle légale consacrée par **l'article 225-1 du Code civil** qui autorise expressément de porter à titre d'usage le nom du conjoint.

La règle d'immutabilité du nom connaît des limites. Il est possible d'être identifié grâce à cette règle qui empêche de changer de nom. Le législateur a prévu quelques **hypothèses dérogatoires** avec un contrôle très stricte de l'Etat. En cas de **changement de filiation**, le nom peut être changé. Cette disposition de **l'article 61-3-1** entre en disposition le 1 juillet 2022. Il sera possible de changer de nom directement en formulant la demande auprès de l'officier d'état civil, par **simple déclaration** en mairie. Le changement ne peut opérer qu'une fois dans la vie.

Un changement par **voie administrative** demandée au Garde des sceaux avec l'avis du Conseil d'Etat permet de changer de nom par **décret** si un intérêt légitime est justifié. La justification est liée à un malaise social. Une demande de francisation du nom peut être formulée. Le relèvement de nom permet également de recouvrir un ancien nom. L'**imprescriptibilité** du nom suppose que le droit d'usage du nom est imprescriptible. Le nom ne se perd pas par le non usage. L'indisponibilité du nom suppose qu'il ne puisse être transmis. Faire céder les impératifs de police civile est parfois nécessaire. Le nom participe à la **construction de l'individu**. Il a alors une marge de manœuvre. Toutes les règles relatives au nom ne doivent pas contrevenir au fait que le nom est à la disposition de son propriétaire. Le nom est subjectif. Les règles relatives à l'imprescriptibilité du nom connaissent de sérieuses limitations. La jurisprudence a admis que l'usage loyal et prolongé peut conduire à son attribution.

Un droit au nom existe dans le sens où il est possible d'**interdire aux tiers** l'usage du nom et donc de l'usurper. Il est interdit de l'utiliser dans des contextes commerciaux ou artistiques. Un risque de préjudice existe. Depuis **l'affaire Bordas**, il semble possible de créer un mot commercial.