

LES BIENS MEUBLES ET IMMEUBLES

1. Meubles et immeubles

Portalis, dans son Discours préliminaire du premier projet de Code civil, présente le livre relatif aux biens en ces termes : "Les biens se divisent en meubles et immeubles. C'est la division la plus générale et la plus naturelle." L'article 516 du Code civil reprend cette distinction majeure (*summa divisio*) en énonçant tout simplement que "Tous les biens sont meubles ou immeubles". En principe les immeubles sont les biens qui ne peuvent se mouvoir, tandis que les meubles corporels le peuvent. Les biens meubles sont soumis à un régime juridique plus souple que les immeubles : notamment il est plus facile de les vendre car les meubles sont faits pour circuler, tandis que la fortune immobilière était réputée plus stable. Tout cela a vieilli et ne correspond plus à l'état actuel de l'économie.

Le terme **meuble** englobe deux catégories de biens : les meubles **corporels**, et les meubles **incorporels**.

L'article 528 du Code civil définit les biens corporels comme les biens "*qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées*", ce qui est magnifiquement dit. Il s'agit essentiellement des meubles par nature : un chien, est donc pour le juriste, un **meuble par nature** ; on ne sait pas ce que le chien en pense>.

Les biens incorporels, comme les créances, les droits de propriété intellectuelle (brevets, marques, droits d'auteur...), les valeurs mobilières ou le fonds de commerce, sont toujours considérés comme des meubles **par détermination de la loi**, ce qui est évidemment une convention de langage permettant seulement d'appliquer à ces biens le régime juridique des meubles.

Il existe trois catégories d'**immeubles** : les biens sont des immeubles soit par leur nature, soit par leur destination, soit " par l'objet auquel ils s'appliquent " (art 517 du Code civil).

- On nomme **immeuble par nature**, tout bien, qui, par nature ne peut être déplacé, tel le sol (fonds de terre) et ce qui s'y incorpore (les bâtiments par exemple).
- Sont **immeubles par destination**, les choses mobilières qui sont, soit attachées à un immeuble à perpétuelle demeure, soit affectées au service et à l'exploitation du fonds.
- L'expression " **immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent** " désigne, en réalité les droits portant sur les immeubles corporels, comme l'usufruit ou la nue-propriété.

2. Propriété et autres droits réels

Un droit **réel** est un droit portant directement sur une chose (en latin : *res*) qui procure à son titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose (on oppose le droit réel au droit personnel, qui s'exerce contre une personne). Il convient toutefois de distinguer les droits réels principaux des droits réels accessoires.

Les droits réels principaux : propriété, usufruit et servitudes

Les droits réels principaux donnent à leur titulaire le pouvoir de tirer directement d'une chose tout ou partie de son utilité économique.

La propriété est le droit réel principal le plus complet. En effet, le droit de propriété, qui figure au nombre des droits de l'homme solennellement proclamés par la Déclaration des droits de 1789, est un droit réel conférant toutes les prérogatives que l'on peut avoir sur un bien. L'on distingue traditionnellement trois prérogatives : l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*.

- l'**usus** est le droit de détenir et d'utiliser une chose sans en percevoir les fruits ;

- le **fructus** est le droit de percevoir les fruits, c'est à dire les biens produits périodiquement et régulièrement par les choses sans altération de leur substance (on distingue les **fruits naturels** qui comprennent les produits spontanés de la terre et le croît des animaux, les **fruits industriels** qui sont les produits obtenus par le travail de l'homme et les **fruits civils** qui sont obtenus grâce à un contrat dont le capital est l'objet, tels les loyers et autres revenus en argent procurés par une chose) ;
- l'**abusus** désigne le droit de disposer de la chose (disposition juridique par l'aliénation ou disposition matérielle par la destruction),

Si le droit de propriété demeure un droit fondamental, force est pourtant de reconnaître, que depuis la rédaction du Code civil, les prérogatives du propriétaire n'ont cessé de reculer. Par ailleurs, sous l'influence de diverses pressions sociales, politiques ou philosophiques, la jurisprudence a favorisé l'affaiblissement du caractère absolu du droit de propriété en sanctionnant l'abus.

A côté du droit de propriété, figurent parmi les droit réels principaux, les **démembrements** de la propriété, c'est à dire des droits réels qui confèrent à leur titulaire une partie seulement des prérogatives attachées au droit de propriété.

- L'**usufruit** se définit ainsi par le droit de jouir et d'user de la chose ; il confère à son titulaire le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits, mais non celui d'en disposer, lequel appartient au **nu-proprétaire**.
- Le droit d'**usage** confère à son titulaire le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits mais dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille.
- Une **servitude** est une charge établie sur un immeuble (le fonds servant) pour l'utilité d'un autre immeuble (le fonds dominant). Ainsi une servitude de passage permet au propriétaire du fonds dominant de passer sur le fonds servant (notamment lorsque le fonds dominant est enclavé dans le fonds servant).

Les droits réels accessoires

Les droits réels accessoires sont liés à l'existence d'une créance dont ils garantissent le recouvrement ; il s'agit donc d'une technique de **garantie**.

Ces droits ne portent pas tant sur la chose appréhendée matériellement, que sur la valeur de cette chose, sur la valeur qui sera dégagée par la vente de cette dernière (notamment à la suite d'une saisie).

Il en est ainsi de l'**hypothèque**, qui se définit comme un droit réel accessoire grevant un immeuble et constitué au profit d'un créancier en garantie du paiement de la dette, et du **gage** qui permet au créancier qui en est titulaire de se faire payer, par préférence aux autres créanciers, par la vente à son profit de la chose remise par le débiteur.

Les droits réels accessoires permettent essentiellement au créancier de percevoir à titre préférentiel le montant du prix de vente (**droit de préférence**). En principe, ils lui confèrent aussi un **droit de suite** qui assure le maintien de la garantie même si le bien est vendu ou donné à un tiers par le débiteur (il faut cependant que le droit réel accessoire soit publié afin que les tiers soient prévenus).

3. Le patrimoine

Juridiquement, le patrimoine se définit comme l'ensemble des biens et des obligations d'une même personne, de l'actif et du passif, envisagé comme formant une **universalité de droit** (un ensemble, un tout) comprenant non seulement ses biens actuels, mais aussi ses biens à venir.

Le patrimoine est indépendant des éléments qui le composent, il est un contenant, indépendant de son contenu.

Le patrimoine est lié à la personne :

- Seules les personnes (physiques ou morales) peuvent avoir un patrimoine ;
- Toute personne a un patrimoine (même si l'actif est vide !)
- Une personne ne peut céder son patrimoine qui est un attribut de sa personnalité ;
- Une personne n'a qu'un patrimoine (principe de l'unité du patrimoine).

L'actif du patrimoine garantit le passif. Il est le **gage général** des créanciers.

L'unicité du patrimoine est pleine d'inconvénients notamment parce qu'elle expose les commerçants aux risques de la saisie de tous leurs biens par leurs créanciers professionnels (il n'y a pas, en droit français, de " patrimoine d'affectation "). Cela contraint à créer des sociétés uniquement pour séparer le patrimoine personnel et le patrimoine professionnel. La société étant elle-même une personne a un patrimoine propre et ses créanciers ne peuvent se payer que sur son actif et non sur celui des associés quand la responsabilité de ces derniers est limitée (exemple de la SARL, société à responsabilité limitée). Il est même aujourd'hui permis de constituer des sociétés unipersonnelles (EURL, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée), ce qui est le comble de l'artifice.

BIBLIOGRAPHIE

📄 http://www.facedroit-lyon3.com/modules/ivd/13_les_biens.php