

THÉMIS

DROIT

SOUS LA DIRECTION DE

CATHERINE LABRUSSE-RIOU

Professeur à l'Université de Paris I

et

DIDIER TRUCHET

Professeur à l'Université de Paris II

YVES STRICKLER

Professeur à l'Université Robert Schuman – Strasbourg

Les biens



PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE

Sommaire

INTRODUCTION. — Approche du droit des biens	1
État des questions	13
Bibliographie	13
Histoire	18
a) Les divisions du Code civil	18
b) L'être humain n'est pas une chose	19
Théorie juridique	21
a) Les critiques de la distinction des droits réels et des droits personnels ..	21
b) L'apparition des droits de propriété intellectuelle	27
c) Volonté et droits réels	28
d) Entre les personnes et les choses	29
1. À l'origine de la vie	29
2. La dépouille, chose sacrée... mais chose tout de même	33
3. Statut ante et post vitam et dignité humaine	35
e) Le droit, science de précision	36
f) Droit à l'image et droit de propriété	36
Procédure judiciaire	37
Droit comparé	38
Économie	39
Sociologie	40
a) Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme	40
b) Choses inanimées avez-vous une âme ?	41
Anthropologie	41
Philosophie	42

PREMIÈRE PARTIE
LA RÉALITÉ DES BIENS

TITRE PREMIER

LA DISTINCTION FONDÉE SUR LA NATURE PHYSIQUE DES CHOSSES

CHAPITRE PREMIER. — Les immeubles	51
Section 1 / <i>Les immeubles, objets corporels</i>	53
1 / Les immeubles par nature.	53
1. <i>Les fonds de terre et les bâtiments</i>	53
2. <i>Les végétaux (art. 520 et 521 C. civ.)</i>	55
2 / Les immeubles par destination	57
1. <i>Les intérêts de la catégorie</i>	58
2. <i>Les conditions de l'immobilisation par destination</i>	60
A / L'identité de propriétaire	60
B / Le rapport de destination	61
a) <i>L'affectation à l'exploitation d'un fonds</i>	61
b) <i>L'attache à perpétuelle demeure (art. 524, dern. al. et art. 525 C. civ.)</i>	63
Section 2 / <i>Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, des droits immobiliers</i>	65
1 / L'usufruit des choses immobilières	65
2 / Les servitudes ou services fonciers.	67
3 / Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.	71
4 / Le droit de propriété d'un immeuble : immeuble par nature ou droit immobilier ?	72
5 / Principe d'exclusion des droits intellectuels et des droits personnels	73
État des questions	74
Bibliographie.	74
Histoire	76
a) <i>Concept d'indivisibilité</i>	76
b) <i>Démembrement du droit de propriété et restriction du droit du propriétaire</i>	77

Théorie juridique	77
a) Faut-il critiquer la distinction des meubles et des immeubles ?	77
b) Volonté ou réalité physique	80
c) Signes extérieurs de la volonté du propriétaire d'attacher le meuble à perpétuelle demeure	82
α) Le « sur-mesure », indice suffisant d'une immobilisation par destination ?	82
β) De l'attache permanente à l'attache simple ?	83
γ) De l'attache simple à l'acte de volonté ?	85
δ) La notion d'accessoire de la maison	85
d) Identité de propriétaire et clause de réserve de propriété	86
e) L'usufruit et les obligations créées à la charge de l'usufruitier	87
f) Servitudes et limites à l'usage et l'utilité apportés au fonds dominant	88
Droit processuel	89
a) Droits subjectifs et classifications des actions en justice (<i>suite</i>)	89
b) Qualification immobilière et question préjudicielle au jugement	89
c) Supériorité des immeubles et justice de proximité	90
Droit comparé	91
Sociologie	91
 CHAPITRE 2. — Les meubles (art. 527 et s. C. civ.)	 92
Section 1 / Les meubles par nature, des objets corporels	93
Section 2 / Les meubles par détermination de la loi, des droits mobiliers	94
1 / Les droits réels mobiliers	95
2 / Les droits personnels (les droits de créance) et les actions en justice qui ont pour objet des effets mobiliers	95
3 / Les droits intellectuels ou droits de « propriété incorporelle »	96
État des questions	97
Bibliographie	97
Histoire	99
Théorie juridique	101
a) Propriété et monopole d'exploitation	101
1. Les brevets d'invention	102
2. La protection du droit d'auteur : la propriété littéraire et artistique	102
α) Aspects du droit moral	103
β) Aspects des droits patrimoniaux	104
b) Prise en compte de l'animal	105

Droit comparé.	108
Sociologie.	111
a) « Le viager »	111
b) « Res mobilis, res vilis... » et l'automobile ?	112
Économie.	113
a) Le marché.	113
b) Pour quelle raison les entreprises déposent-elles des brevets ?	113

TITRE II

LES DISTINCTIONS FONDÉES SUR L'APPROPRIATION DES CHOSES ET LEUR UTILISATION

CHAPITRE PREMIER. — Distinctions fondées sur l'appropriation des choses. ...	117
1 / Les choses sans propriétaire	117
2 / Les choses hors du commerce	120
État des questions	123
Bibliographie.	123
Histoire	124
a) Choses abandonnées	124
b) Choses communes et domaine de l'État	125
Théorie juridique	126
a) Les astres et planètes, choses sans propriétaire	126
b) Corps et droit de propriété.	127
Droit pénal.	131
Droit de l'environnement.	131
Droit comparé.	133
Droit local alsacien-mosellan	133
Religions	134
Sociologie.	135
CHAPITRE 2. — Distinctions fondées sur l'utilisation des choses.	136
1 / La distinction des choses consommables et des choses non consommables	136

2 / La distinction des choses fongibles (choses de genre ou <i>res in genere</i>) et des choses non fongibles (les corps certains ou <i>res in specie</i>)	138
3 / La distinction des choses frugifères et des choses non frugifères . . .	140
État des questions	141
Bibliographie	141
Histoire	142
Théorie juridique	142
a) Catégories de biens	142
b) Le quasi-usufruit, usufruit ou propriété ?	143
c) L'usufruit successif	144
Sociologie	144

TITRE III

« CONSIDÉRATIONS SUR LES MONNAIES »

CHAPITRE PREMIER. — La nature de la monnaie	147
1 / La notion de monnaie	147
2 / La recherche d'une certaine stabilité	148
3 / Les outils monétaires	151
1. La monnaie fiduciaire	152
2. La monnaie scripturale	152
3. La monnaie électronique	154
4. Éléments de différenciation des monnaies	156
CHAPITRE 2. — Les fonctions juridiques de la monnaie	158
1 / Une valeur à dégager ou comparer	158
1. La monnaie comme mesure des valeurs	159
2. L'objectif de réalité	160
2 / Une valeur à échanger	161
3 / Une valeur à conserver	163
1. Une finalité de compensation	163
2. Une réserve de valeur	165

X Les biens

État des questions	166
Bibliographie	166
Histoire	168
a) L'argent dans le temps	168
b) Préjudice corporel et tarification	169
Théorie juridique	170
a) L'approche juridique de la monnaie : créance ou signe ?	170
b) Liens entre monnaies dans le système international	171
c) Indexation et choix de l'indice	172
d) Nominalisme ou réévaluation, la dette de valeur	173
Pratique judiciaire	174
Droit fiscal	175
a) Petites valeurs	175
b) ... Et grandes fortunes	175
Sociologie	176
a) Argent et minorité	176
b) Le prince et le pauvre : argent et inégalité	176
Morale	177
Anthropologie	179
Économie	180
a) Économie et droit	180
b) La théorie du jeu	180

DEUXIÈME PARTIE

LE POUVOIR SUR LES BIENS

TITRE I

LE CADRE DU POUVOIR DES PERSONNES SUR LES BIENS : LES UNIVERSALITÉS

CHAPITRE PREMIER. — Le patrimoine, universalité de droit	187
Section 1 / Théorie générale du patrimoine	188
1 / Seule une personne peut avoir un patrimoine	188
2 / Toute personne a nécessairement un patrimoine	190
3 / La même personne ne peut avoir qu'un seul patrimoine	190

Section 2 / <i>La composition du patrimoine</i>	198
1 / Éléments d'actif	199
2 / Éléments du passif	201
État des questions	201
Bibliographie	201
Histoire	203
Théorie juridique	204
a) Les facettes du patrimoine	204
b) Unité de patrimoine ou patrimoine d'affectation	207
c) Affectation d'une partie du patrimoine à une fondation	209
d) La séparation des patrimoines et la protection des créanciers	210
e) Réforme de 2006	211
f) La propriété comme sûreté	213
Droit comparé	213
a) Le trust dans le monde	213
b) Du droit comparé à l'analyse de la situation en France	215
Économie	216
Société	216
Religion	217
CHAPITRE 2. — Le fonds entrepreneurial, universalité de fait	218
Section 1 / <i>Le critère de qualification : la composition du fonds</i>	223
1 / Les biens exclus du fonds de commerce	224
1. Exclusion des immeubles	224
2. Exclusion des obligations	225
2 / Les biens inclus dans le fonds de commerce	227
1. Le matériel et les marchandises	227
A / Les objets mobiliers servant à l'exploitation du fonds	227
B / Les objets mobiliers soumis au commerce	228
2. Les éléments incorporels du fonds de commerce	228
A / Les éléments essentiels à la qualification	229
a) L'enseigne et le nom commercial	229
b) La clientèle et l'achalandage	230

B / Les éléments non déterminants de la qualification de fonds de commerce	231
a) Le droit au bail	231
α) Les conditions du statut des baux commerciaux	232
β) Le contenu du statut des baux commerciaux	239
b) Les éléments incorporels extraordinaires	246
Section 2 / <i>Le fonds de commerce entendu comme un bien unique</i>	247
1 / La vente (ou « cession ») du fonds de commerce	248
2 / La location-gérance ou « gérance libre »	250
1. <i>Les conditions de la location-gérance</i>	250
2. <i>Les effets de la location-gérance</i>	251
3 / Le nantissement du fonds de commerce	252
État des questions	253
Bibliographie	253
Théorie juridique	255
a) Composition du fonds de commerce et exclusion des obligations	255
b) Le principe d'exclusion et les créances	257
c) Le principe d'exclusion et les contrats	258
d) Composition du fonds de commerce, disponibilités et documents comptables	261
Droit fiscal	262
a) L'entreprise, une réalité fiscale incontestable	262
b) Le marché, une autre forme d'universalité	263

TITRE II

LES MÉCANISMES JURIDIQUES DU POUVOIR DES PERSONNES SUR LES BIENS

SOUS-TITRE I. — De la possession à la propriété individuelle

CHAPITRE PREMIER. — Les concepts de possession et de propriété	269
Section 1 / <i>La possession</i>	269
1 / Les éléments constitutifs de la possession	271
2 / Les conditions de la protection possessoire	274

1. <i>La conduite du possesseur prétendu</i>	276
A / Une possession paisible	276
B / Une possession publique	277
2. <i>Un regard extérieur : une possession non équivoque</i>	278
3 / Les effets de la possession	280
État des questions	281
Bibliographie	281
Histoire	283
Théorie juridique	284
a) La théorie de la possession	284
b) Substrat et conditions de la possession	284
1. <i>Exigence cumulée de l'animus et du corpus</i>	284
2. <i>Possession par soi-même ou par autrui</i>	286
3. <i>Choses susceptibles de possession</i>	286
α) Une chose appropriable	286
β) La possession d'un droit	287
4. <i>Dates utiles</i>	288
α) Vices de la possession	288
β) Le moment de l'appréciation de la bonne foi	288
γ) Délais de prescription	289
c) Les effets de la possession	290
1. <i>Temps et apaisement social</i>	290
2. <i>Les actions possessoires</i>	291
α) Le domaine des actions possessoires	292
β) Le régime des actions possessoires	293
γ) La mort des actions possessoires	295
Droit comparé	298
Section 2 / <i>La propriété</i>	298
1 / De la nature de la propriété	299
1. <i>Un droit politique et un espace de liberté</i>	299
2. <i>Un droit civil, mais un droit social</i>	304
A / Les limites tenant à l'intérêt général	305
État des questions	311
Bibliographie	311

Histoire	312
a) Le droit de propriété naît à Rome	312
b) Nuit du 4 août 1789	313
c) Unités de mesure	314
Théorie juridique	315
a) Caractère absolu du droit de propriété	315
b) Délimitation de la propriété en droit public	315
c) Limites incontournables au concept d'intérêt général. Poème	316
d) Sur la fonction sociale du droit de propriété	319
e) Régime des libertés et organisation de « raves-parties »	321
Économie et environnement	321
Droit pénal	323
Sociologie	324
Anthropologie	324
Religions	324
B / Les limites tenant à l'intérêt privé : propriété et voisinage ..	325
a) La situation du bien par rapport aux autres fonds	326
b) Les obligations de voisinage	330
α) L'abus du droit de propriété	331
β) Les troubles de voisinage	334
γ) La sanction des abus du droit de propriété et des troubles de voisinage	345
État des questions	347
Bibliographie	347
Théorie juridique	351
a) Objet de la sanction de l'abus de droit	351
b) Existe-t-il un droit de nuire ?	352
Droit comparé	353
Épistémologie	353
Procédure	354
a) Le rapprochement des plaideurs	354
b) Le choix de la voie pénale ou civile	355
Environnement	356
Droit public	358

Sociologie.	359
Droit comparé.	360
2 / De la plénitude du droit de propriété.	363
1. <i>Les prérogatives liées au droit de propriété</i>	363
A / <i>Usus</i> (le droit d'usage)	364
B / <i>Fructus</i> (le droit de jouissance)	365
C / <i>Abusus</i> (le droit de disposer)	365
2. <i>Les caractères du droit de propriété</i>	366
A / Le caractère exclusif du droit de propriété.	366
B / Le caractère perpétuel du droit de propriété.	367
État des questions.	369
Bibliographie.	369
Histoire.	370
Théorie juridique.	370
a) Mécanisme du retrait des droits litigieux.	370
b) Libéralités et inaliénabilité.	371
c) La prescription extinctive.	372
Procédure.	373
Sociologie.	373
Anthropologie.	374
a) Variabilité saisonnière et droit de propriété.	374
b) Perpétuité et vie humaine.	375
CHAPITRE 2. — Naissance et reconnaissance du droit de propriété.	376
Section 1 / <i>Naissance du droit de propriété</i>	377
1 / <i>Accessorium sequitur principale</i>	377
1. <i>La propriété du dessus et du dessous</i>	378
A / Le dessus.	378
B / Le dessous.	381
C / Le droit de superficie.	383

2. Le principe d'accession	385
A / La propriété principale porte sur un meuble (art. 565 à 577 C. civ.)	385
B / La propriété principale porte sur un immeuble (art. 552 à 564 C. civ.)	387
a) Le fait de la nature	387
b) Le fait de l'homme	388
État des questions	392
Bibliographie	392
Histoire	393
a) Le droit de superficie	393
b) Les mines	393
Les eaux	394
a) Enjeu du xx ^e siècle	394
b) Théorie juridique	394
c) Philosophie	396
Théorie juridique	397
a) Incorporation	397
b) Superficie	397
Psychologie et stratégie contentieuse	397
Droit comparé	398
2 / La fonction acquisitive de la possession	399
1. L'occupation	399
2. Le jeu de la possession et l'article 2279 du Code civil	403
3. La prescription acquisitive	409
A / Les conditions de la prescription acquisitive	410
a) La durée du délai de prescription	411
b) Le calcul du délai	412
B / Les effets de la prescription acquisitive	415
État des questions	417
Bibliographie	417
Histoire	418

Théorie juridique	418
a) Abandon... ou abandon ?	418
b) Possession et sécurité juridique	419
Ethnologie	420
Schéma	420
Section 2 / La reconnaissance du droit de propriété	421
1 / Justification de la propriété par le titulaire prétendu du droit	423
2 / Démonstration du droit de propriété en justice	428
1. <i>Compétence exclusive du tribunal de grande instance en matière immobilière</i>	429
2. <i>Effets du jugement rendu sur l'action en revendication</i>	431
État des questions	433
Bibliographie	433
Théorie juridique	435
 SOUS-TITRE II. — De la propriété partagée	
CHAPITRE UNIQUE. — Les propriétés collectives	439
État des questions	439
Théorie juridique	440
Propriétés collectives diverses	440
a) Mitoyenneté des clôtures	440
b) Les propriétés conditionnelles	440
c) La propriété des personnes morales	441
d) Les copropriétés familiales	442
e) La « clause de tontine »	448
f) Les fonds communs de placement et fonds communs de créances	450
g) Le mécanisme de l'accession	450
Section 1 / L'indivision ordinaire	450
1. <i>Le régime général voulu par le législateur</i>	452
A / L'indivisaire, un propriétaire individuel	452
a) Le droit sur sa portion	452
b) La reprise de sa pleine autonomie par l'indivisaire	455
α) Le maintien en indivision en considération des intérêts familiaux (art. 815-1)	455

β) Le maintien en indivision en considération du moment (art. 815, al. 2)	457
γ) Le maintien de l'indivision à la suite du retrait de l'un des indivisaires (art. 815, al. 3)	457
B / L'indivisaire, un propriétaire en collectivité	458
a) Règles touchant à l'usage des biens indivis	458
b) Règles touchant à la gestion des biens indivis	459
α) Nécessité des faits... fait loi	461
β) La volonté individuelle dérogatoire à l'exigence d'unanimité	461
* L'acte individuel, décision d'une personne privée	461
* L'acte individuel consistant en un appel au juge	462
γ) L'effet légal attaché au partage	464
2. <i>L'indivision conventionnelle : le régime choisi par les indivisaires</i>	464
A / Le choix du maintien de l'indivision	465
B / La gérance de l'indivision	466
a) Au regard des règles de désignation et de révocation du gérant de l'indivision	466
b) Au regard des pouvoirs du ou des gérants de l'indivision	467
C / Les droits des indivisaires	468
a) Décès d'un indivisaire en cours de convention	468
b) Droits des créanciers des indivisaires	469
c) Exercice des droits indivis et présence d'un usufruitier	469
État des questions	470
Bibliographie	470
Histoire	471
Théorie juridique	471
a) À propos du partage	471
1. <i>Partage et égalité</i>	471
2. <i>Attribution préférentielle</i>	472
3. <i>Le partage peut opérer en plusieurs fois</i>	473
4. <i>Le partage n'est soumis à aucune exigence de forme</i>	474
5. <i>La loi du 23 juin 2006 entend faire du partage amiable le principe</i>	474
6. <i>Action en nullité du partage</i>	474
b) Sur le caractère souhaité provisoire de l'indivision et le jeu du retrait litigieux	475
c) Indivision et société	476
Ethnologie	476

Section 2 / La copropriété des immeubles bâtis.	477
1. Le cadre de la copropriété.	478
A / Le lot de copropriété.	478
a) Les parties communes.	479
b) Les parties privatives.	481
B / L'organisation de la copropriété.	482
a) Les documents de la copropriété.	482
α) Le règlement de copropriété.	482
β) L'état descriptif de division.	484
b) Le syndicat des copropriétaires.	485
2. Le fonctionnement de la copropriété.	486
A / Les organes de la copropriété.	486
a) L'assemblée générale du syndicat.	486
b) Le syndic.	489
c) Le conseil syndical.	490
B / Les droits et obligations des copropriétaires.	491
a) Le copropriétaire et son lot de copropriété.	491
b) Le copropriétaire et les éléments constitutifs du lot de copropriété.	492
État des questions.	495
Bibliographie.	495
Histoire.	496
Théorie juridique.	497
a) Une communauté originale.	497
b) Un droit de nature immobilière.	498
c) Nature de la copropriété.	498
d) Absence de principe unitaire et servitudes.	500
e) Notion de destination de l'immeuble.	501
f) Tenue de l'assemblée générale et règles de vote.	503
g) Validité des délibérations et action en justice.	504
h) Validité des délibérations et qualité du syndic.	504
i) Majorités requises.	505
j) Aspects de protection de la faiblesse.	506
Droit comparé.	509
Procédure judiciaire.	510
a) Qualité pour agir.	510
b) Le moment : date de l'assignation ou date de l'enrôlement.	511
c) Le choix d'une procédure.	511

XX *Les biens*

Sociologie.	512
Cas pratique.	512
NOTULE. — Aspects de publicité foncière	515
État des questions	521
Bibliographie.	521
Histoire	522
Théorie juridique	523
a) La connaissance personnelle de la situation	523
b) Procédures collectives	524
c) Forme du recours exercé à l'encontre de la décision du Conservateur ..	524
Index	527