

Droit des biens et patrimoines

Il va probablement y avoir une réforme.

Articles : 510 à 716

Le droit réel c'est un droit qui met directement et sans intermédiaire immédiatement une personne au contact d'une chose. Ce sont les droits qu'une personne va avoir sur une chose. On va distinguer les droits réels principaux des droits réels accessoires

Les droits réels principaux portent sur une chose et trouvent leur utilité en eux même. Ce sont des droits qui vont exister par eux même et qui vont suffire à eux même. Le droit des propriétés est ainsi le droit le plus fort que l'on puisse exercer sur une chose.

Les droits réels accessoires sont des droits qui existent sur une chose mais qui servent à garantir une créance, ce sont les suretés.

L'idée de bien réel accessoire permet de donner à la créance la force du droit réel.

Le droit de préférence si A ne paye pas sa dette à l'échéance disons le 8er mars alors le banquier va faire saisir et vendre sa maison. Le droit de créance signifie que le banquier sera payé en préférence sur l'hypothèque de la maison.

Le droit de suite : A le débiteur s'imagine être intelligent : il donne sa maison à son beau-frère le bien est aliéné. Le banquier vient réclamer son bien il conserve la propriété de faire saisir la chose même si elle est entre les mains d'un autre et pourra continuer à se faire payer le prix.

La créance est un droit personnel. Dans le droit de créance on a un lien entre deux personnes le débiteur doit au créancier une prestation.

La différence entre les droits réels et le droit personnel : il y en a 5

-Le droit réel est susceptible de possession. La chose qui est l'objet du droit réel peut être détenue.

-En cas de transmission successoral à héritier : les droits réels légués seront indivis entre les héritiers. Le droit personnel se divise instantanément entre les héritiers. Les parents ont une maison la maison seront en indivision entre leur deux enfants. Par contre si les parents ont deux millions d'euros la somme est divisée en deux.

-le droit réel est susceptible d'abandon volontaire : je suis propriétaire d'une chose je peux renoncer à cette chose cette procédure s'appelle le déguerpissement. Le droit personnel : le débiteur ne peut pas dire je ne veux pas te rendre ton argent je détruis unilatéralement le lien il faut que les deux partis soient d'accord pour que le lien disparaisse.

- Le titulaire d'un droit réel (un proprio un usufruitier) qui voit son droit réel méconnu par un tiers (le voisin déverse des ordures dans notre jardin en disant c'est le mien) on va agir en justice pour voir protéger notre droit réel. Le juge va être obligé d'accorder la réparation en nature : le juge va être obligé si on gagne de faire en sorte que l'autre soit obligé de réparer

matériellement le dommage (ici faire enlever les ordure). Pour faire reconnaître un droit personnel : un type n'a pas livré la voiture le juge pourra choisir entre la réparation en nature en la forçant à faire ce qu'elle devait faire mais il peut aussi choisir de prononcer des D et I.

-le droit personnel ne vaut qu'entre les partis (si notre voisin doit à un autre de l'argent cela ne nous regarde pas). Les créances agissent inter partes entre les partis. Le droit réel est opposable à tous il vaut erga omnes. Si on est propriétaire de notre maison tous doivent le reconnaître.

On va utiliser la notion de bien et on utilise parfois comme synonyme la notion de chose. Le bien et la chose en langage commun sont synonymes. En langage juridique la notion de bien c'est plutôt la notion de droit qui porte sur une chose.

Chapitre 1 la notion de patrimoine

C'est le décor naturel des biens. On peut définir le patrimoine ainsi : c'est une universalité juridique constituée par un ensemble de droits et d'obligations. C'est l'actif et le passif de l'activité d'une personne. C'est l'ensemble des biens et des obligations d'une personne qui forme un tout juridique et l'actif permet de faire face au passif. On a toujours un patrimoine. On peut se retrouver qu'avec du passif (ex il perd tout son emploi sa maison etc.) c'est donc un réceptacle. Ce patrimoine a été décliné depuis le 19eme siècle de deux manières différentes

1ere section : la théorie classique

Le principe c'est que toute personne a un patrimoine l'ensemble des biens et obligations présents et venir qui appartiennent à une personne et qui forment une universalité de droit. On a découvert cela en lisant l'ancien article 2092 du cc maintenant article 2284. « Quiconque s'est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers présents et à venir » Pour expliquer le mécanisme de cet article on a inventé au 19^{eme} siècle cette théorie du patrimoine c'est un ensemble dans lequel l'actif sert à garantir le passif. Aubry et Rau ces deux juristes avaient lu un juriste allemand et traduit sa théorie qui expliquait l'article. Les allemands étudiaient le code civil français car importés par Napoléon. Cette idée à plusieurs conséquences chaque personne physique ou morale a un patrimoine et un seul. Même si elle n'a rien elle a l'enveloppe et rien dedans mais en a un les droits doivent passer par ce patrimoine. Ce patrimoine est un outil qui permet de faire transiter des biens et des droits. Toute personne n'a qu'un seul patrimoine. On ne peut pas diviser le patrimoine parce que tout ce qui est actif sert à garantir le passif. On ne peut pas transmettre ou vendre notre patrimoine on peut transmettre et vendre le contenu du patrimoine mais pas le patrimoine. Cette logique même du patrimoine permet de faire une différence entre les droits patrimoniaux (qui ont une valeur en argent qu'on peut échanger vendre etc.) et les droits extra patrimoniaux (des droits on est certes titulaire mais qui n'est pas dans le patrimoine ex le droit à l'honneur le droit de vote droit politiques etc. ils ne circulent pas on ne peut pas les vendre). C'est une distinction importante en droit. Les biens ont une vocation à circuler. Toutes les personnes ont un patrimoine indivisible et unique seules les personnes peuvent avoir un patrimoine. On n'est pas propriétaire du patrimoine on en est titulaire, c'est une part de nous-même.

Les éléments du patrimoine c'est tout d'abord les actifs c'est les avoirs le patrimoine englobe tous les biens appréciables en argent certains sont des droits réels droits exercés sur une chose

(usufruit propriété) les avoirs peuvent être un capital un revenu. L'autre côté c'est le passif le devoir toutes les obligations dont on va être tenu ce sont des dettes des intérêts par ex.

Qu'en est-il du caractère des éléments du patrimoine ?

-la cessibilité : les éléments sont cessibles entre vifs on cède quelque chose à une personne vivante ces éléments sont dans le commerce (qu'on va les échanger, les donner les échanger).

-Ces éléments sont transmissibles à cause de mort. On ne cède qu'entre vifs on transmet de mort à héritier.

-Ils sont saisissables : on parle de saisissabilité cela renvoie aux voies d'exécution. On entre dans le domaine du droit relatif à des décisions de justice à titre exécutable.

Cette théorie a des limites parce qu'on s'est rendu compte que cette théorie empêchait à une personne d'avoir deux patrimoines ou d'avoir un patrimoine sans personne. C'est encore la théorie la plus courante en droit français.

Section 2 : la théorie objective

C'est une théorie allemande. On va dire en droit allemand qu'en patrimoine n'est pas forcément lié à une personne. On retrouve l'actif et le passif mais le patrimoine est affecté à un but : Zweck Vermogen. Le patrimoine est donc une masse d'actif et de passif affectés à un but. Une personne va pouvoir avoir plusieurs patrimoines : je suis commerçant j'ai un patrimoine personnel donc à un but personnel et un patrimoine dans un but professionnel. On peut avoir un patrimoine sans personne. C'est la théorie de l'affectation

L'avantage c'est qu'on peut avoir plusieurs patrimoines affectés à tel ou tel but chez les allemands le patrimoine est divisible et je peux transmettre mon patrimoine de mon vivant. Pour les classiques c'était lié à une personne pour les allemands c'est lié à un but.

Le trust (confiance) c'est un ensemble de biens qui va être affecté à un certain usage. J'affecte par ex un bien à un certain but (la recherche universitaire). Les parents peuvent créer un tr

ust pour leurs enfants dans lequel ils vont mettre un bien pour financer les études de leurs enfants. Celui qui s'occupe du trust c'est le trustee.

On sentait ce principe en droit français avant on retrouve des ébauches de cela.

Les époux se marient selon le régime légal par ex tout ce qui est acheté ou gagné pendant le mariage.

Le bénéfice d'inventaire : mon père meurt je ne sais pas si mon père a plus de dettes que d'actifs si on accepte l'héritage et qu'il y a des dettes et pas d'actifs on se tape les dettes. Pour éviter cela on peut demander le bénéfice d'inventaire. Pendant ce temps le patrimoine du père en attendant qu'on accepte ou pas flottait n'était pas encore dans mon patrimoine et n'était plus dans celui de mon père. Maintenant on sait où se trouve ce patrimoine car dans le code civil on a un ex du bien de l'affectation à l'article 2011 consacré à la fiducie on prend des biens et on les affecte à un bien particulier on crée une fiducie c'est un patrimoine d'affectation qui va être créé à un but. Si on ne paye pas le banquier par ex la fiducie sert de garantie si on ne paye pas le banquier se sert dans la fiducie qui n'est pas rattachée à une personne mais qui sert à gérer.

Depuis l'introduction de la fiducie dans le cc on peut avoir le patrimoine propre et avoir un patrimoine fiduciaire qu'elle va gérer pour quelqu'un d'autre. La théorie classique est encore celle qui vaut mais on a déjà des exemples de fiducie.

Chapitre 2 : classification des choses et des biens.

Les choses sont corporelles ou incorporelles.

Section 1 les choses corporelles

Ce sont les choses qui appartiennent au monde réel qu'on peut toucher voir, qu'on peut appréhender concrètement qui sont tangibles, c'est la plupart des biens au sens classique des biens on va y trouver des immeubles et des meubles

§1 les divisions les plus courantes des choses corporelles

A) les choses consommables et les choses non consommables

Art 587 du cc ce sont les choses dont on ne peut pas faire usage sans les consommer : le grain et les liqueurs, l'argent. L'usage va les détruire ou les aliéner.

Les choses non consommables les choses qui ne s'aliènent pas par l'usage.

B) les choses fongibles et les choses non fongibles :

Les choses fongibles sont interchangeables entre elles (un code civil 2010-01-20 Peut être changé par un autre code civil 2010). On va identifier la chose fongible par sa qualité et par sa quantité (par le poids le nombre la mesure). Si on doit livrer 600 tonnes d'alu premières catégories on peut les changer par 600 tonnes pareilles. Une chose non fongible n'est pas interchangeable on doit livrer ce bien et pas un autre ex un cheval.

C) Chose de genre et corps certains

La chose de genre c'est le bien fongible et le corps certain est le bien non fongible. Le corps certain est déterminé dans sa matérialité il est spécifié dans son individualité Un animal tatoué est un corps certain. Les animaux sont des choses.

Un ordinateur fait sur mesure sera un corps certain mais si on va chercher un ordi lambda ce sera une chose de genre.

§2 l'intérêt de la distinction

Premièrement il existe avec la liste qu'on appelle la compensation : compenser cela veut dire qu'il y a deux obligations réciproques on va faire s'éteindre les obligations par compensation. La compensation art 2291 oblige des obligations qui portent sur un objet fongible. L'objet fongible est un objet fongible

Deuxièmement la vente a des effets différents selon qu'elle porte des biens fongibles ou sur des effets non fongibles. Le vendeur d'un corps certain doit livrer l'objet même de la vente donc l'objet certain. Le vendeur d'une chose de genre va s'acquitter de sa dette en livrant un exemplaire quelconque.

CM2

L'acheteur du corps certain est devenu propriétaire de la chose il y a transfert de propriété si le corps certain disparaît avant la livraison c'est l'acheteur qui en subit les frais.

Pour la chose de genre l'acheteur n'aura pas tout de suite la propriété puisqu'il va d'abord falloir individualiser la chose. Tant que le vendeur n'a pas individualisé la marchandise c'est lui qui porte les risques.

Si on est débiteur d'une obligation de restitution votre obligation c'est restituer la chose. Si c'est le corps certain qui est l'objet de l'obligation qu'il faut rendre. Pour les biens fongibles on peut en restituer une même chose équivalente en qualité et quantité.

Section 2 les choses incorporelles

C'est la catégorie de choses qui prend de plus en plus d'importance.

§1 la variété des choses incorporelles

La créance que l'on possède contre autrui est une chose incorporelle quelqu'un nous doit de l'argent on a une créance contre lui on peut donner ou vendre cette créance cela se fait tous les jours dans le milieu bancaire. Par exemple un client nous doit de l'argent. On est artisan il ne peut nous payer qu'à la fin du mois il va voir son banquier celui-ci lui donnera de l'argent que ce client lui doit en contrepartie et il se payera sur l'argent du client en contrepartie.

1 le droit de la clientèle

A la clientèle commerciale

C'est une chose incorporelle attachée à l'idée de fonds de commerce, fondée en et présente au Code du Travail article L 141 – 1 et suivants. Le fonds de commerce est une universalité de fait, c'est tout ce qui va servir à une activité commerciale, ce sera tout une série de biens hétérogènes, par exemple les marchandises vendues, le matériel qui va servir à la vente.

A côté de ça on a des choses incorporelles comme le droit au bail, il faut un endroit pour vendre ou acheter des marchandises, le magasin est la plupart du temps un local qu'on va louer, ce droit au bail est une chose qu'on peut vendre, échanger. L'enseigne c'est le signe par lequel on va reconnaître une activité commerciale, si on décide de devenir producteur/livreur de pizza on va se créer une enseigne qui nous permettra d'être reconnu, tout comme le nom commercial qui a une valeur comme si par exemple on rachète une enseigne connue.

Mais il y a surtout la clientèle qui est le bien le plus précieux d'un fonds de commerce. Il y a deux types de clientèle :

- la clientèle au sens strict, les clients réguliers
- l'achalandage : les clients qui viennent par hasard

B la clientèle civile

Lorsqu'on parle de fonds libérale ou artisanale. On est avocat on a une clientèle on est médecin on a une patientèle. Si on cède notre cabinet on peut compter notre clientèle dans le prix de vente. L'avocat le notaire ont une clientèle civile qui compte dans la valeur du fond libéral.

Pour les artisans on parle de clientèle civile car il ne s'a qu'il n'est pas considéré comme un commercial.

Pour les médecins cela a été plus délicat car on considérait que le patient n'avait pas une valeur. Arrêt de cassation 1ere chambre du 7 novembre 2000 Arrêt Woessner. Pour la première fois elle change d'avis et considère que la clientèle civile d'un médecin a une valeur éco patrimoniale. Mais la cour de cassation précise qu'il s'agit d'une clientèle personnelle il y a le facteur attraction personnelle du client on peut tenir compte du fiché clientèle pour le prix de vente mais qu'il faut sauvegarder la liberté du patient qui peut aller voir ailleurs. La cour a continué 19 novembre 2002 même idée civile 1ere 2004. Là il s'agissait d'une maison de retraite qui concède à titre onéreux qui va vendre l'accès à ses patients un infirmier libéral va acheter de la maison de retraite le droit d'exercer de manière privilégiée dans cette maison de retraite. Mais si les vieux ne veulent pas se faire soigner par lui ils peuvent faire venir un autre infirmier. Mais il faut être réaliste il y a là une valeur éco et cet infirmier va payer pour pouvoir accéder à la patientèle. La cour de cassation le reconferme en 2007. La cour euro des droit de l'homme dans un protocole numéro 1 art 1^{er} on trouve les droits de propriété dans un arrêt IA tridis contre Grèce on va reconnaître le droit à la clientèle qui doit tomber sous le coup de la propriété. C'était une affaire assez simple monsieur IA tridis était proprio d'un ciné en plein air et pour projeter ses films en plein air il s'installait sur une place publique et la municipalité décide d'expulser IA tridis en faisant cela la cour considère que la municipalité porte atteinte au droit de la propriété sur la clientèle de IA tridis.

2 les protocoles d'exploitation

A) signes distinctifs

Les marques : juridiquement la marque de fabrique ou de service identifie les produits et les services. Elle attire et retient la clientèle. C'est un signe sensible on peut l'appréhender avec ses sens qui sert à le distinguer des marques concurrentes.

Le nom commercial : c'est l'appellation sous laquelle une personne exerce un commerce. On identifie un commerce par le nom et par l'enseigne

Le domaine : qui est enregistré afin d'éviter qu'on ne revendique pas d'autre le proprio de crétin.fr par ex

B les créations intellectuelles

La propriété littéraire et artistique : C'est selon le code de la propriété intellectuelle selon l'art. L 112-2 de ce code c'est une œuvre de l'esprit qui confère à son auteur un droit de propriété incorporel et exclusif et opposable à tous. (Il peut s'agir de livres d'illustrations de plan de logiciels de musique de films etc.).

Une image d'un bien : la question qui s'est posée est la question suivante : vous êtes proprio d'une bien chose corporel est ce qu'il existe parallèlement à ce droit de proprio sur la chose corporelle un droit de propriété sur l'image du bien ? L'arrêt Gondret 10 mars 99 qui va poser la question. Il existe en Normandie un café qui la caractéristique d'être la première maison libérée par les alliés. C'est un argument touristique. Le photographe qui prend des photographies de ce café qui les commercialisent ensuite sous forme de carte postale est le propriétaire du droit de propriété sur l'image ou ce droit appartient au propriétaire de la

maison. La cour de cassation dit que c'est le proprio du bien qui est aussi proprio de l'image de son bien. Le seul qui ait le droit d'exploiter le bien sous toutes ses formes est le propriétaire du bien. Cela correspond à une lecture de l'art 544. : La propriété est le droit de jouir et de disposer des biens de la façon la plus absolue. La cour de cassation redit la même chose en 99 et en 2001. Mais le problème est que ce texte met en danger toute la propriété intellectuelle et artistique c'est la mort de la photographie et de tous ceux qui travaillent sur l'image. En plus ce texte contredit l'article L 11-3 du code de la propriété intellectuelle : la propriété intellectuelle est indépendante de la propriété de l'objet matériel. Ce même article dit que l'acquéreur de l'objet matériel n'est investi du fait de l'acquisition d'aucun des droits prévus par le code de la propriété intellectuelle (ce n'est pas parce qu'on achète un tableau de Picasso qu'on va en posséder tous les droits. Comment alors marier harmonieusement les deux textes ? Cet arrêt Gondret en plus est le fruit de la paresse j'achète un bien et je jouis librement du boulot des autres qui ont travaillé sur l'image de ce bien. Ce n'est pas correct ! Il y a donc un grand débat propriété intellectuelle contre propriété des biens la 1ere chambre civile est réticente mais un arrêt d'assemblée plénière dit que le propriétaire d'une chose ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de cette chose. Mais le propriétaire peut s'opposer à l'utilisation de cette image par un tiers lorsqu'elle lui cause un trouble anormal. La jurisprudence a précisé quelque chose de logique mais qu'il fallait dire la simple exploitation de l'image ne peut constituer en elle-même un trouble anormal. Il faut donc caractériser le trouble anormal. L'image de la chose continue à être attachée au droit de propriété mais non plus de façon exclusive.

3 les brevets

Titre de proprio industriel qui va être délivré au déposant d'une invention. C'est une publication ad en conséquence exclusivité temporaire d'utilisation. Une invention est brevetable si elle est nouvelle. On ne peut pas déposer le brevet du fil à couper le beurre. C'est le reflet d'une activité inventive et est commercialisable. Une invention c'est neuf. (Le savoir-faire)

4 Le savoir faire

En pratique ce sont des procédés industriels en pratique cela fait l'objet de contrats très sophistiqués. Le brevet c'est le moyen de rémunération des inventions scientifiques

5 les dessins et modèles

Ici industriels comme pour le design. Dessins formes plastiques nouvelles d'un objet industriel c'est ce dessin qui différencie le produit par sa configuration distincte et reconnaissable d'une physionomie propre des autres (art 511-1 du code de la propriété individuelle).

6 les AOC

Article N 115 du code de la consommation : c'est la dénomination d'un pays d'une région d'une localité pour identifier un produit qui en est originaire. La plupart du temps c'est un produit alimentaire. Les AOC servent à montrer qu'un produit a une certaine valeur par les facteurs naturels et humains de cette région. C'est un droit collectif tous les producteurs de la région en cause peuvent invoqués ce droit mais ils ne doivent pas le vendre ou l'échanger. C'est un droit inaliénable et imprescriptible.

La notion de bien incorporel a été poussée à son aboutissement par la chambre de cas en 2000. Il s'agissait d'un abus de confiance c'est-à-dire le détournement d'un bien remis dans le cadre d'un contrat. (Art 314 du code pénal) quelqu'un avait donné son numéro de carte de crédit à un hôtel pour une réservation et quelqu'un s'est servi ce numéro à des fins perso.

Les quotas d'émission de gaz à effets de serre. On est un pays pauvre avec peu de gaz à effet de serre on vend notre droit de polluer aux pays riches qui peuvent polluer un peu plus afin de ne pas dépasser le quota global. Un quota c'est bien une chose incorporelle.

Du côté de la cour de Strasbourg on va trouver une vision très incorporelle des biens affaire O / Turquie on assimile un bien la « propriété » d'une maison construite sans autorisation dans un bidonville il s'agissait d'un quartier sauvage en lisière d'Istanbul. Ces maisons finissent par être détruites car on rase le bidonville. Monsieur O ?? Va demander la protection de cette chose incorporelle qui est le. Il demande que la tolérance à son égard qui existait de la part de l'ad La SDH a dit qu'on ne peut pas spolier de la sorte monsieur O car la ville en fermant les yeux avaient générés un droit incorporel qui bénéficiait à monsieur O.

Section 3 quelques classifications particulières.

§1^{er} les choses hors commerce.

La commercialité : en principe les choses sont dans le commerce donc destinées à commercer ce principe c'est celui de la libre disposition art537 du code pénal les particuliers ont la libre disposition des biens que leur appartiennent donc en principe nous pouvons librement donner vendre échanger ce qui nous appartient. Mais certaines choses sont hors du commerce. Ce sont des choses en général hors commerce car elles ne sont ni vendables ni donnables ni échangeables. Il y a aussi des choses en dehors du marché c'est-à-dire qu'on ne peut pas vendre échanger acheter on ne peut les céder qu'à titre gratuit. Les choses qui ne sont pas dans le commerce ce sont les personnes, le corps humain est assimilé à la personne humaine. L'article 16 1 du code civil le corps humain est inviolable ses éléments et ses produits ne peuvent faire partie d'un bien patrimonial. On ne peut pas faire de contrat sur un corps humain (ex des mères porteuses) Il y a une exception depuis les lois du 29 juillet 1994 sur la bioéthique ont rendu licites des conventions sur les produits du corps humain. D'après ces lois les produits du corps humain ne sont pas dans le marché mais dans le commerce on peut donner son sang ses plaquettes etc. mais on impose la gratuité. Les conventions interdisent par l'art 16-5 du code c. de conférer une valeur patrimoniale au corps humain on ne peut pas vendre le produit de notre corps on peut les donner. C'est une gratuité entre le donneur et l'organisme receveur, lui a le droit de revendre ces produits ensuite par ce que ces organismes vont traiter les produits ce qui est facturé c'est le prix du traitement.

CM3

§2 Capital et revenu

Certains biens sont des capitaux, d'autres sont des revenus. Les 2nds sont donnés par les 1ers. Un champ, une maison, un titre côté en bourse... sont des capitaux puisqu'ils vont produire des récoltes, des loyers payés par des locataires ou des dividendes. Tout cela est les fruits, les revenus de ce capital. Bien entendu, tous les biens ne produisent pas forcément des revenus. Tous les biens ne sont pas forcément frugifères. Les biens qui ne produisent pas de fruits sont appelés des biens stériles / oisifs / non frugifères.

Distinction entre fruit et produit va revenir régulièrement. Que sont les fruits ? C'est ce qu'une chose va donner périodiquement. Cette sortie n'entraînera aucune altération de la chose, aucune diminution sensible du capital. Quand un champ produit des récoltes, il le fait régulièrement (au moins une récolte par an). Une fois les moissons faites, le champ reste entier.

Si je suis propriétaire d'un appartement, il produit chaque mois un loyer. Le fait qu'il y ait production du loyer ne fait pas disparaître l'appartement. Le capital continue à exister.

Les produits sortent de la chose sans périodicité. Il n'y a pas cette idée de production régulière. Les produits vont de plus altérer la substance : ou bien j'ai vendu ou bien j'ai détruit. Je vends l'appartement, je ne peux le vendre qu'une fois. Le produit de la vente est la contrepartie du fait d'avoir abandonné mon titre de propriété, je ne le touche qu'une fois. J'exploite une carrière, je peux le faire tant qu'il y aura des pierres, de la roche, du gravier... quand il n'y en a plus c'est terminé, donc, c'est du produit. Le pommier produit des pommes, ce sont des fruits. Si je coupe l'arbre pour vendre le bois, c'est terminé, je ne peux le faire qu'une fois.

Dans l'usufruit, un démembrement de la propriété. L'usufruitier aura le droit de percevoir les fruits de la chose mais pas le produit. Si je suis l'usufruitier d'un appartement, je peux y vivre ou le louer, mais je ne peux pas le vendre, je ne peux pas toucher au produit. Le propriétaire en revanche, article 546 du Code Civil, à le maximum de droits sur la chose, donc, en principe, tout lui appartient (capital et fruit et revenu).

La monnaie est une chose incorporelle, mais c'est une chose qui a une mission particulière qui la différencie de toutes les autres choses : elle sert à évaluer, à donner une valeur aux autres choses. De plus, c'est l'instrument ordinaire de paiement. Évaluer les choses c'est établir quelle est leur valeur vénale, en argent. C'est parce que la chose a une valeur qu'elle va pouvoir circuler. Les droits patrimoniaux, biens et choses, ont vocation à circuler car on les a estimés par rapport à la monnaie.

La monnaie est un bien fongible, consommables = consommable, incorporel.

3 : Les choses appropriées et les choses non appropriées.

C'est une subdivision assez facile à comprendre entre les choses qui ont ou n'ont pas de propriétaire. Depuis très longtemps, on distingue trois catégories :

RES Communes : Les choses communes. Article 714 du Code Civil : « Il est des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous. » Exemples : l'air que nous respirons, l'eau de la mer. Pour les cours d'eau, c'est différent. Si on regarde les articles 644 et 645, il y a une distinction subtile : Je suis le riverain d'un cours d'eau privé, sur mon immeuble passe un cours d'eau. Ma propriété immobilière ne porte que sur les berges et le lit de la rivière, pas sur l'eau. Sur cette eau je n'ai qu'un droit d'usage, un droit de prise d'eau sous autorisation. En 1804, la France est rurale, si je suis un agriculteur, l'eau est capitale. Pour nous, surtout aujourd'hui, cette question peut sembler irrationnelle. Pourtant, certaines régions (Sud de la France) ont besoin d'eau !

RES nullius : Les choses nulles. Ce sont des choses qui par leur nature sont susceptibles d'avoir un propriétaire. En fait, elles n'en ont pas. Le 1^{er} qui va en prendre possession, qui va en prendre l'occupation, en deviendra le propriétaire. Au début du Code Civil on donnait comme exemple les terrains d'un pays inhabité. Le gibier, pareil, les animaux sauvages qui passent sur un terrain, je peux en devenir propriétaire par occupation. Ce sont des textes totalement résiduels.

RES derelictae : Les choses abandonnées. Le propriétaire ne les a pas égarées, il les a abandonnées.

Il faut analyser le comportement de celui qui abandonne la chose, il faut identifier un acte juridique unilatéral d'abandon. Il faut pouvoir comprendre le comportement de celui qui abandonne comme un

acte d'abandon. Si le prof jette son Code Civil à la poubelle, je peux le considérer comme un acte d'abandon. Si le prof oublie son Code Civil, il est perdu.

La chose abandonnée peut devenir la propriété par occupation. Le 1^{er} qui va chercher le Code Civil dans la poubelle deviendra propriétaire par occupation.

Les épaves sont les choses perdues. On ne peut pas retrouver la personne qui est titulaire des droits, on ne peut pas savoir s'il y avait acte manifeste d'abandon.

L'occupation, le fait de devenir propriétaire, ne marche que pour les droits meubles. Pour le reste, c'est la propriété de l'Etat (exemple : un immeuble). Il y a beaucoup de dispositions particulières en matière d'épaves. Article 717 renvoie à des réglementations particulières en matière d'épave maritime, d'épave terrestre.

4 : Distinction entre biens privés et biens publics.

C'est le reflet de la distinction droit privé et droit public. D'un côté, les biens privés détenus par des personnes privées. De l'autre côté, les biens publics détenus par des personnes publiques. Là, il y a deux types de règles. Parfois, l'Etat ou les collectivités locales se comportent comme un propriétaire privé. Parfois, l'Etat ou les collectivités locales vont détenir, posséder, des biens meubles de l'immeuble affectés à un intérêt général ou une activité d'intérêt général. Ce sont les biens nécessaires pour le domaine public.

Il y a toute une branche particulière du droit des biens : les biens publics.

Chapitre 3 : La classification des biens selon le Code Civil entre meubles et immeubles.

Tous les biens sont ou meubles ou immeubles, du canari à la porte avion, à la centrale nucléaire, en passant par la boîte d'allumette.

Le Code Civil expose cette division à l'article 516 : « Tous les biens sont meubles ou immeubles. ». Portée absolue de cette distinction.

Le critère pour cette distinction est fondamentalement, avec quelques exceptions, celui de la nature physique des biens. Ce qui est mobile, qui peut être déplacé, est un bien meuble. Ce qui est fixé au sol est un bien immeuble.

Au-delà de cette simple appréciation physique, un autre critère est celui de l'immobilisation légale. On immobilise juridiquement un bien, c'est-à-dire que la chose n'est pas forcément fixe. On parle d'immobilisation ou d'immeuble par destination.

Section 1 : Les immeubles.

Adapge : *Res mobilis, res vides*. Choses mobiles, chose vides.

La vraie richesse auparavant c'était la terre.

Certains immeubles sont appelés héritage, car dans l'Ancien Droit c'était la seule chose susceptible d'être transmise après décès.

Article 517 : 3 types d'immeubles : « Les biens sont immeubles ou par leur nature, ou par leur destination ou par l'objet auquel il s'applique. »

Les immeubles, c'est une catégorie fermée. La loi va précisément dire ce qui est considéré comme immeuble. Donc, tout ce qui n'est pas immeuble sera meuble.

1 : Les immeubles par nature.

On le trouve illustré aux articles 518 et suivants. Le terrain, le sol sur lequel on construit. Le sol est à la fois une surface et un volume. « C'est le sol entendu comme surface et volume appartenant à la croute terrestre. » A ceci, on rajoute toutes les constructions qui sont attachées au sol. Comme, à priori,

l'immeuble c'est le terrain, c'est forcément l'idée que l'immeuble est perpétuel. A l'échelle humaine, on peut partir du point de vue que même si ma maison s'écroule, je reste propriétaire du terrain. Dans des millions d'années, rien n'est sûr que le terrain soit encore là, si ça se trouve ça sera la mer.

Les immeubles par incorporation : Les constructions attachées à ce terrain.

Toutes les conséquences juridiques vont varier en fonction de la nature.

Choses fixées au sol, fixées pour ne plus se déplacer... L'idée, c'est qu'il faut un enclavement, un dispositif de liaison pour les fondations. S'il y a une attache physique au sol, une liaison, une fondation, quelque chose qui montre que la chose n'est pas simplement posée au sol, on va considérer que c'est un immeuble. C'est l'idée de l'incorporation.

2 : Les immeubles par destination.

On peut prendre un meuble et par la force de la loi le déclarer immeuble.

La loi considère certains meubles comme des immeubles, malgré leur nature mobilière, parce qu'ils sont attachés à un fond par le propriétaire du fond. Certains immeubles servent à l'exploitation, ils sont utiles au fond et c'est ça qui fait la destination, c'est l'utilité, la destination.

On dit l'immeuble c'est le fond (le terrain, les immeubles par incorporation) et on rajoute tous les biens meubles qui sont utiles à l'exploitation. Donc, on dira que ce sont des immeubles par destination. « C'est l'utilité qui l'emporte sur la mobilité. »

Il faut plusieurs conditions pour pouvoir parler d'immeubles par destination :

-L'immeuble par destination est forcément un meuble par nature.

-Le bien principal va être rattaché à un immeuble par nature. Une exploitation agricole, les vaches, le tracteur... Tout cela va être rattaché à l'immeuble, ce seront des immeubles par destination en vertu de l'article 521.

-Il faut qu'il y ait affectation du meuble au service de l'immeuble

-il faut une union entre le meuble et l'immeuble

-Le meuble et l'immeuble appartiennent au même propriétaire au moment où se pose la question de la qualification. On veut éviter de séparer un bien immeuble par nature de ce qui lui sert pour son activité économique. La conséquence est que, si l'on vend l'immeuble par nature, à moins de préciser le contraire, on va vendre tous les immeubles par destination qui lui sont rattachés. « La vente du fond emporte également vente des accessoires immobilisés. » On veut éviter les divisions artificielles. De même, si une saisie est appliquée à l'immeuble, elle vaudra pour tous les immeubles par destination. Du point de vue fiscal, on va appliquer le régime de bien fiscal immeuble.

Les textes sont particulièrement désuets. On nous parle des animaux, des animaux qui sont attachés au fond agricoles, qui sont présumés être des immeubles par destination. Mais l'article 524 l'est particulièrement. Il nous parle des animaux et objets que le propriétaire d'un fond a placés pour le service et l'exploitation d'un fond, qui sont des immeubles par destination. Mais, les ustensiles d'abattoir, les semences, les pigeons, les lapins, les ruches à miel, les poissons des eaux... sont totalement dessués. Toutes les machines qu'on pourrait bouger, tout l'équipement meuble par nature est un immeuble par destination. Ce qu'on a attaché au fond pour son service est un immeuble par destination. C'est une présomption. On considère qu'il y a présomption d'immobilisation. Donc, tout ce qui va être affecté au service de l'immeuble va être considéré comme un immeuble par destination.

L'article 525 va explorer cette notion. Les immeubles par destination sont les biens meubles attachés au fond par perpétuelle demeure. Ce lien peut être économique intellectuel. Ça sert à l'exploitation (économique), mais ça peut aussi être un lien physique, c'est vraiment l'idée d'être attaché à perpétuelle demeure. Quand le bien meuble a été spécialement fait pour prendre place dans le bien immeuble, à ce moment-là il va être considéré comme un immeuble par destination. On peut avoir différents exemples : ce qui a été spécialement fait sur mesure pour prendre place dans l'immeuble va être considéré matériellement comme faisant parti de l'immeuble. Ça peut être une liaison qui est plutôt abstraite. Une cuisine sur mesure est un immeuble par destination. La tapisserie, idem.

Quand on peut l'enlever facilement (tableau), ce n'est pas un immeuble par destination.

Arrêt du 30 juin 1792, les panneaux décoratifs peints par un artiste et fait sur mesure pour l'abbaye de Fontfroide. Ils ont été faits pour l'abbaye. Donc, on a considéré qu'il s'agissait bien d'immeubles par destination car il y avait un lien intellectuel.

Arrêt du 24 février 1999, Société Transurba, (juridiction administrative), cite des articles du Code Civil, et retient le principe de l'immobilisation par destination. Il y avait un château qui allait être classé comme monument historique. La question est de savoir si ce classement va s'appliquer à tout ce qui est rattaché juridiquement à ce château. Certaines personnes voulaient récupérer des bas-reliefs en marbre. S'agit-il de biens meubles rattachés spécifiquement au château ? Présomption d'immobilisation. Ou sont-ce simplement des œuvres d'art exposées ? La cour dit que cette œuvre a été intégrée dans le grand salon du château qui a fini sa décoration en fonction de cela, donc, le tout forme quelque chose d'indivisible. Les œuvres d'arts sont donc des immeubles par destination. Le Conseil d'Etat se laisse aller à une forme d'enthousiasme en disant que ce sont des immeubles par nature.

J'achète une maison, je constate que les tuyaux ont disparu, de même que les convecteurs électriques, etc. Je vais avoir une grande discussion pour savoir si c'était un meuble immeuble par destination. Mais, si les convecteurs électriques étaient conçus spécialement pour aller se nicher dans tel trou, c'est un immeuble par nature.

L'affectation du meuble, par une niche, par quelque chose qui ait été fait sur mesure... Ce sont des critères auxquels il faut penser.

3 : Les immeubles par l'objet.

Ce sont des droits ou des actions en justice qui se rattachent ou qui portent sur un bien immeuble, qui sont l'accessoire d'un bien immeuble. On va considérer que ce sont des immeubles par l'objet sur lequel il porte. C'est ce que dit l'article 526. « Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent : L'usufruit des choses immobilières; Les servitudes ou services fonciers Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble ».

Section 2 : Les meubles.

Article 527 : « Les biens meubles sont meubles par leur nature ou par détermination de la loi. » Un meuble est meuble parce qu'il peut bouger ou parce que la loi l'a déclaré meuble. C'est une catégorie ouverte. Si on ne peut pas le déclarer immeuble, c'est un meuble.

1 : Les meubles par nature.

On y trouve tous les meubles corporels, ce sont des meubles par nature. Les meubles sont mobiles parce que je peux les déplacer ou parce qu'ils se meuvent par eux-mêmes (l'automobile). Les animaux sont donc des biens meubles.

2 : Une catégorie de transition : les meubles par anticipation.

Ce sont des meubles qui vont changer de statut, ils sont immeubles mais ont vocation naturelle à devenir meubles.

C'est le cas des récoltes sur pied, les vendanges par exemple. Les pieds de raisin sont attachés mais ils sont destinés à être cueillis. C'est donc un meuble par anticipation.

Le bois des arbres (quand on le coupe il devient meuble).

On peut aussi passer à un statut inverse : article 532 : je peux transformer un immeuble en meuble. Je prends les briques d'un immeuble, elles deviennent meubles, puis je les remets au service d'un autre immeuble et elles redeviennent immeubles.

3 : Les meubles par détermination de la loi.

Article 529 : « Sont des meubles, les obligations (emprunt obligataire sur le marché financier) et actions. »

Plus généralement, tous les droits qui portent sur des meubles sont déterminés meubles par détermination.

Une rente viagère est considérée comme un meuble.

4 : Les meubles meublants et les meubles immatriculés.

Canapé, clic clac, etc. sont des meubles meublants. Article 534 : luxe de détails : tapisserie, table, porcelaine, tableau, statue.

Si la loi prend la peine de les désigner comme meubles meublants, c'est surtout pour les distinguer des immeubles par destination. Les meubles meublants ne sont pas automatiquement vendus avec l'immeuble.

Le seul moyen d'avoir une vente qui va inclure les meubles meublants c'est quand on vend une maison meublée, article 536. Une vente meublée ça ne veut pas dire l'argent, les espèces qui se trouvent à l'intérieur. Si j'ai oublié de l'argent ou des bijoux dans la maison, ils ne sont pas vendus avec la maison.

Les meubles immatriculés sont des meubles par nature qui font l'objet d'une administration particulière. Ce sont des meubles si importants économiquement qu'on va assimiler leur sort à celui d'immeuble. Les immeubles immatriculés sont les navires et les avions. Quand je vends une maison, il faut publier cette vente au livre foncier en Alsace Moselle. C'est la même idée pour les meubles immatriculés. Je ne peux pas acheter un avion et considérer que la vente est opposable, il faut publier la vente. Autre catégorie de meubles immatriculés : toutes les propriétés des musées sont enregistrées.

SECTION 3 : L'intérêt de la distinction entre meubles et immeubles

La transmission des biens immeubles (mutations immobilières) doit pour pouvoir être opposable aux tiers faire l'objet d'une mesure de publicité. Elle se fait au livre foncier en Alsace Moselle et en vieille France, il y a la conservation des hypothèques. La publicité foncière. Système du livre foncier introduit à l'époque allemande est maintenant en Moselle.

CM4

La vente pour être opposable aux tiers elle doit faire l'objet d'une publicité. En vieille France la publicité se fait ??? Et en Lorraine au recueil ? Pour les meubles, la vente va être

opposable dès qu'il y aura conclusion du contrat. La vente d'immeuble peut faire l'objet d'une rescision pour lésion aux 7 douzièmes si on constate une trop grande différence de prix entre le prix de vente et la valeur réelle de la chose à ce moment-là la vente va pouvoir être annulée. Cela n'existe que pour les immeubles pas pour les meubles.

La prescription c'est le fait de devenir propriétaire par le bénéfice du temps écoulé. Si on est possesseur pendant un certain temps on devient propriétaire prescription instantanée pour les meubles pour les immeubles 10 ans en cas de bonne foi et 30 ans en cas de mauvaise foi. Quand ces droits réels accessoires portent sur un immeuble on parlera d'hypothèque pour le meuble on parle de gages.

Les voies d'exécution c'est la branche du droit qui va poser les conditions d'exécutions c'est tous les saisies. Les saisies immobilières il faut passer par une juridiction pour les saisies mobilières on se contente de passer par l'huissier.

En matière de procédure on fait une distinction : quand on est dans un problème juridique de dimension internationale un allemand qui achèterait un terrain à Metz en cas de litige portant sur cet immeuble la juridiction compétente sera la juridiction du lieu de l'immeuble quel que soit la nationalité du propriétaire l'immeuble située en France tombe sous l'autorité de la France ; En matière de meubles c'est différent, les meubles suivent la personne : une personne vient acheter un meuble ici la compétente sera la juridiction allemande. Pour les immeubles un immeuble se situant en France se verra toujours appliquée la loi française l'ex Loci Sitae
Les règles en matière de possession : ça va changer

Etude des principaux droits réels

Titre 1 la propriété et la possession

1^{er} Chapitre : la propriété

La propriété est le plus puissant le plus fort des droits réels c'est un droit sur la chose défini à l'article 544 du cc. La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la façon la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. Ce texte n'a pas changé depuis 1804. Son interprétation si. C'est un droit de plus en plus encadré protégé mais aussi de plus en plus limité. Il va toucher à des nouveaux domaines par rapport à 1804 comme les choses incorporelles. Du point de vue du droit constitutionnel : c'est un droit protégé puisque fondamental il est protégé et encadré à l'article 2 de la DDHC. Le conseil constitutionnel a eu l'occasion de rappeler le caractère fondamental de la propriété lors de sa décision du 16 janvier 1982. Sur les nationalisations. On va trouver des décisions plus récentes sur le droit de propriété intellectuel. Ce sont des droits de la propriété à protéger par application des droits évoqués par la constitution. Au niveau européen le droit de propriété apparaît à l'article 1^{er} du protocole n°1 à la convention euro des droits de l'homme. La cour euro de Strasbourg affirme ce principe dans deux décisions : Marckx contre Belgique du 13 juin 1979 ET Sporrong contre Suède. Chacun a le droit au respect de ses biens et le protocole garantit le respect du droit de propriété. Dans l'article 6 du traité de Lisbonne on renvoie à l'article 1^{er} du premier protocole on renvoie aussi à la charte des droits fondamentaux de l'UE du 7 décembre 2000. La convention des droits de l'homme n'est pas un texte directement fait par l'UE elle y a adhéré.

Section 1ere les droit des propriétaires

L'article 544 dans sa réaction permet de se faire une bonne idée des droits attachés à la propriété et en même temps les limites à apporter à ces droits c'est un petit paradoxe on peut disposer de ces chose de façon absolue.... Mais il est limité par d'autres droits.

§1^{er} les caractéristiques du droit de propriété.

A le principe du caractère absolu du droit de propriété

La propriété est le droit de disposer et de jouir des biens de la façon la plus absolue. Jouir = Utiliser la chose et percevoir les fruits de la chose et on va aussi disposer de la chose. Je peux donc tout faire. Ces trois prérogatives sont exposées ainsi

Le droit de propriété confère un droit d'usage : c'est le droit d'usus

Le droit d'en percevoir les fruits c'est le fructus

Le droit de percevoir le produit cela veut dire que l'on peut donner vendre échanger cette chose c'est l'abusus. Ce droit de disposer de la chose connaît une forme positive et une forme négative : forme positive (dans le sens de faire quelque chose) le propriétaire peut faire sur son bien des actes matériels de destruction, le droit de faire des actes juridiques de disposition. Cela veut dire que le propriétaire est le seul à pouvoir détruire la chose à pouvoir modifier la substance de la chose tous les autres titulaire de droits réels seront privés de droit de disposer de la chose c'est un pouvoir totalement discrétionnaire. Si le bien détruit est protégé par le droit d'auteur notre droit de disposer de la chose est limitée. Si on achète une œuvre d'art on peut la vendre l'échanger la donner mais on ne peut pas la détruire car en faisant cela on détruit la substance de la chose l'affaire Dubuffet 16 mars 1983 la régie Renault avait décidé de décorer son siège par une œuvre monumentale avec une œuvre de Dubuffet mais elle était un peu large et ne pouvait pas entrer là où il fallait on a donc enlevé certains morceaux mais c'est une œuvre d'art protégée par les droits d'auteur.

Le propriétaire dans la forme positive peut faire des actes de disposition acte juridique cela ne veut pas dire simplement aliéner la chose vendre donner c'est transférer la propriété mais c'est aussi faire une hypothèque : on constitue un droit réel sur la chose. Et je peux prévoir aussi ce que deviendra la chose après la mort par testament.

Sous la forme négative : être propriétaire d'une chose avoir l'abusus c'est aussi avoir le droit de ne pas utiliser le droit d'abusus personne ne peut nous obliger à vendre ou à détruire. (Sauf pour expropriation pour utilité publique) Si on veut vendre la chose et quelqu'un voudrait exercer un droit de préemption c'est-à-dire acheter avant : on veut vendre un terrain à notre voisin mais la commune décide d'exercer un droit de préemption en achetant à la place du voisin au prix du voisin elle se substitue à la place du voisin on n'aime pas le maire si c'est comme je ne vends pas du tout il ne pourra alors pas mettre en marche son droit de préemption. Ce droit de propriété est donc absolue avec deux conséquences il est exclusif et perpétuel et opposabilité.

A l'exclusivité

Seul le propriétaire peut utiliser ou non cette chose. C'est un monopole Ce qui veut dire que le tiers en principe n'a aucun droit à utiliser la chose du propriétaire. Le tiers n'a pas vocation à titrer une utilité personnelle de la chose. IL y a des exceptions : le droit sur l'image ou la servitude on va dans certains cas de figure on va devoir supporter des personnes sur notre terrain. Dans ces cas c'est une limite à l'exclusivité c'est un démembrement de la propriété qui va bénéficier à d'autres

B la perpétuité

On va rattacher à l'idée de perpétuité de l'action en revendication et absence de termes extinctifs. La propriété ne se perd pas par le non usage. L'action en revendication c'est-à-dire l'action par laquelle un propriétaire ou qui s'estime être propriétaire va agir devant les juridictions pour revendiquer la propriété. Cette action va pouvoir être exercée de manière indéfinie sans date butoir. En principe il y a un délai maximal pour toutes les actions comprises dans le code civil elles sont maximum limitées à 30 ans. La seule exception c'est cette action en revendication de la propriété : il n'y a pas de date butoir.

Il n'y a pas de terme extinctif c'est-à-dire que tant que la chose qui est l'objet de droit existe le droit de propriété existe Article 2227. Un immeuble est perpétuel ce droit va exister indéfiniment. Les meubles sont en général plus éphémères. Sauf le cas des propriétés temporaires il s'agit de la propriété littéraire intellectuelle artistique pendant un certain temps on a le monopole d'usage de reproduction de distribution de l'œuvre pendant 70 ans après la mort de l'auteur. L'article 2227, le droit de propriété est imprescriptible il ajoute sous cette réserve les actions réelles mobilières se prescrivent pour 30 ans

C opposable

Ce droit est opposable à tous. On demande au juge la protection de la propriété : action pétitoire il y a aussi une action en bornage : pour pouvoir opposer notre propriété à une autre on sait où elle commence où elle finit. On verra apparaître la théorie de la propriété apparente c'est l'idée que l'opposabilité est ce que l'on peut voir il y a une sorte de contrepoids : qu'est-ce que le propriétaire apparent c'est celui que les tiers considèrent comme propriétaires : ex une famille où il y a plusieurs enfants les parents décèdent et l'un des enfants semble être le propriétaire : le voisin va lui demander s'il peut acheter un morceau du terrain ce qu'on ne sait pas c'est que cet héritier apparent peut être un héritier indigne. Mais ce n'est pas du tout lui le véritable propriétaire la théorie de l'apparence est là pour protéger le tiers qui va pouvoir de bonne foi invoquer son erreur.

B les limites au droit de propriété

Même avec les limites c'est le plus puissant le principe la propriété va connaître des limites où d'autres propriétés mais aussi le fait que notre propriété privée va devoir plier devant l'intérêt général.

Il y a une limite géographique le droit de propriété porte sur une chose limitée dans l'espace. Quand on est propriétaire de la terre on est propriétaire du dessous mais on ne possède pas tout. La propriété va aussi connaître une limite née du partage de la propriété comme lorsqu'il y a plusieurs propriétaires

A) Limites jurisprudentielles

C'est l'idée que deux propriétés vont être en contact physique c'est l'idée du voisinage. C'est aussi l'idée que le propriétaire va être logiquement responsable du dommage causé à une autre personne du fait de la faute dans l'usage de son droit de propriété. Article 1382 la responsabilité délictuelle voilà l'idée centrale de cette limite jurisprudentielle un propriétaire négligeant dans le sud qui entretient pas son terrain de son terrain nait un incendie qui va se

communiquer aux propriétés voisines il va donc bien causer un dommage à autrui de par sa faute. Sur ce principe général on a construit deux théories

A la théorie de l'abus de droit

C'est cette hypothèse de dommages causés à autrui par une faute c'est un ex de l'art 1382 mais la jurisprudence identifie un comportement nuisible ici. L'abus de droit est une faute qui consiste à exercer son droit sans intérêt pour soi-même dans le seul but de nuire à autrui. Il faut l'intention de nuire l'utilisation du droit sans utilité et détournement de la finalité du droit c'est un vieux mécanisme apparu dès le milieu du 19eme. Installation sur un terrain par le propriétaire d'un terrain par un dispositif de carcasse de bois de 16 mètres de hauteur avec des pièces acérés en métal pour empêcher les dirigeables d'atterrir. La cour dit que cela n'a aucun intérêt pour le voisin et c'est un abus du droit de propriété le mec va devoir enlever cette construction faire nuire à son voisin.

Le 18 Avril 1856 une personne va abuser de sa propriété de manière souterraine en procédant à des fouilles sur son terrain avec le seul but de trouver une rivière souterraine pour tarir la propriété de l'autre. C'est la malveillance envers le voisin qui caractérise la faute l'absence d'intérêt sérieux et légitime usage imprudent des prérogatives du droit de propriétaires par ex

B Le trouble anormal du voisinage.

Ce n'est pas la même chose que l'abus de droit ici un propriétaire va causer un propriétaire un dommage mais l'activité exercée n'est pas inutile ou fautive il va tout simplement causer un trouble au voisin. Cas typique : enseigne lumineuse trop forte discothèque on a la fumée le bruit les odeurs les usines. On ne veut pas laisser à la charge des voisins le préjudice né de cette activité. Celui qui tire le profit de l'activité doit réparer les dommages qui en sont la conséquence inévitable.

C'est la cour de cassation qui dit qu'il faut deux conditions un trouble causé aux voisins (proche ou pas ce sont des juges qui déterminent cela)

Il faut un trouble excessif et anormal. C'est le juge qui va décider l'anormalité. Il va faire ceci en fonction des circonstances de lieu et de temps. Le trouble doit être certain et actuel il doit être excessif. Parfois la jurisprudence va se satisfaire d'un simple risque de dommage c'est-à-dire une menace sérieuse. L'arrêt du 24 février 2005. On considérait qu'il y avait un risque sérieux d'incendie constitué par un stock de paille sèche à moins de 10 mètres de la maison des voisins. Jurisprudence importante en matière de poules et de coqs. Attendu que la poule est un animal stupide. Cas de figure important l'antériorité de l'installation industrielle ou agricole. L'idée est assez facile quelqu'un qui s'installe à côté de ces lieux ne peut pas faire comme s'il ignorait qu'il y avait un risque de trouble on peut donc exclure ici la possibilité d'action pour trouble anormal du voisinage si par contre cela s'empire on peut le faire une petite industrie qui se transforme en grand complexe industriel ce n'est plus la même chose on parle dans le cas d'antériorité d'immunité L 112 QL16 du code de la construction. Ce ne sont pas des abus de droit il n'y a pas de fautes mais on va simplement exiger que celui qui tire le bénéf indemnise ceux qui sont embêtés. C'est un quasi contrat : la loi parfois va prévoir pour des propriétaires des obligations réciproques art 651 du cc et 1370. Non il s'agit d'une nouvelle forme de responsabilité objective sans faute c'est une forme sui generis.

Les limites légales

Elles sont si nombreuses qu'on ne va donner que quelques exemples. Selon l'art 544 du cc on va limiter le proprio et le règlement dans son droit d'user de la chose comme dans son droit de disposer de la chose. La loi ou le règlement vont limiter dans un but d'utilité public hors le cas d'utilité public le droit de propriété doit être strictement respecté si une personne empiète sur le bien d'autrui sans autorisation cette empiètement doit être détruit. L'empiètement c'est le fait d'occuper sans droit une partie d'un immeuble contigu. On n'admet pas l'empiètement pour une personne privée pour les limites physiques. Pour ces limites physiques quand il s'agit des personnes publiques on parle d'emprise irrégulière on dit qu'il y a atteinte portée par l'ad à la propriété privée. Dans quels cas va-t-on limiter le droit de p par la loi ou le règlement

a) L'expropriation pour cause d'utilité publique le cas de la nationalisation

(Transfert de propriété à l'Etat)

L'expropriation = grande avancée de la RF. Il y en avait avant aussi sous l'AR l'indemnisation n'était pas toujours garantie l'article 17 de la DDHC : la propriété est inviolable et sacrée prévoir comme exception la nécessité publique constatée par la loi avec une juste et préalable indemnité. On peut nous obliger à céder la propriété mais cela se fait dans le respect de la loi et on sera indemnisé. C'est le juge judiciaire qui est le garant de la propriété individuelle. Le cc va organiser cette hypothèse de l'expropriation à l'art 745 ??? L'expropriation pour cause public est une opération ad par laquelle l'ad va obtenir acquérir des biens privés. Cela se fait en deux phases : le projet d'expropriation et on constate l'utilité (ex faire un rond-point en campagne on doit piquer des bouts de terrain aux personnes : il faut que cela ne satisfasse pas les intérêts politiques mais bien d'un acte d'utilité public. Il y a donc une déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral L 11-2 du code de l'expropriation. ???????????

Après il y a une phase judiciaire qui sert à constater le transfert de propriété. Un juge du TGI qualifié ici de juge de l'expropriation va s'occuper du transfert de propriété il va fixer le montant de l'indemnité ce n'est pas lui qui va estimer le montant en fait c'est l'ad fiscale qui le fait (l'ad des domaines va indiquer la valeur du terrain à tel et tel endroit et le juge va fixer en s'inspirant de cette somme l'indemnité on peut constater la valeur des domaines. L13-1 du code de l'expropriation les indemnités sont fixées à défaut d'accord amiable par le juge de l'expropriation donc un juge du TGI.

b) Nationalisation

On va obliger une personne à transférer sa propriété privée à l'Etat. Il y a eu deux étapes historiques en France : l'après-guerre dans la constitution de 46 toutes les entreprises dont l'exploitation relevait d'un service public ou des entreprises qui avaient une activité monopolistiques devaient devenir propriété de la collectivité. Il faut reconstruire l'éco française et il y a des doctrines coco présentes. On a aussi nationalisé pour punir : Renault a été nationalisé car a construit avec trop d'enthousiasme des camions pour les allemands. Il faut une loi de nationalisation pour cela.

Deuxième vague années 80 Mitterrand arrive en 81 au pouvoir et nationalise un certain nombre de services comme des banques puis on n'a un peu plus tard puis on est passé à ni privatiser ni nationaliser. Il y a toujours une loi aussi Il y a une décision du Conseil c du 16

janvier 1982 pour nationaliser il faut deux conditions : nécessité public et juste et préalable indemnisation

B le droit de préemption

L'ad va se substituer à un acheteur on veut vendre mais on va nous forcer à vendre à une personne précise. L'idée c'est que dans le contrat de vente on va substituer un acheteur à un autre la valeur ne change pas. On n'est pas obligé de vendre mais si on veut vendre c'est à l'Etat.

Ex la société des aménagements fonciers et établissements ruraux elle va agir pour le remboursement rural

Les musées nationaux : ils peuvent racheter en exerçant un droit de préemption sur des œuvres d'art le ministre de l'éducation peut acheter un tableau à la place d'un émir par ex le but est que les œuvres françaises restent en France

C restriction du droit d'usage

On ne nous oblige pas à vendre on est limité dans le droit d'usage pour utilité public en général l'usage de la chose est limitée par des règles des droits publics ici c'est l'usus et le fructus qui vont être assujettis à trois types de règles :

-des autorisations pour faire un usage de la propriété. (Si on perce des fenêtres sur la façade et que les travaux se voient de l'extérieur il faut un permis de construire art L 421-1 du c de l'urbanisme : obligation de la délivrance d'un permis de construire pour les constructions

- des interdictions ad. Le c de l'urbanisme ou le code forestier vont parfois nous interdire de construire sur notre terrain ex L 130-1 si notre propriété est classée espace boisé comme les forêts parcs.... On est dans l'interdiction de construire. Le classement espace boisé va interdire que l'on change la destination de cet espace c'est-à-dire la protection des boisements.

-Des obligations ad les servitudes ad ou d'utilité public art 649 et 650 du cc ; ex l'obligation de maintenir à un croisement si on est riverain de planter notre plantation à une certaine hauteur. Mais aussi l'obligation de reconstruire des bâtiments menaçant ruine au pire on va nous obliger de détruire le bien. On peut retrouver cette obligation pour les biens meubles les animaux malades dangereux vont ainsi être abattus, ou bien obligation de détruire des produits dangereux pour les consommateurs (code de la conso).

Pleins de textes ici : le code rural le code de l'urbanisme le code de la construction et de l'habitation le code forestier. C'est l'utilité publique qui va nous limiter par ex le droit de l'environnement et de l'urbanisme

Il existe un cas de figure où l'on va permettre de limiter le droit de propriété pour des raisons privées ce sont les clauses d'inaliénabilité. C'est une clause dans un contrat par laquelle un propriétaire qui va donner un bien impose de ne pas vendre ou donner ce bien. C'est une atteinte au caractère absolue d'origine privé mais c'est limité car on accepte ces clauses si elles sont temporaires et dans l'intérêt du donateur ex les parents qui donnent la maison familiale à leur enfants mais qui imposent de ne pas vendre ou donner la maison de leur vivant. C'est une vieille solution civil 20 avril 1858.

§2 preuve de la propriété

Qui doit prouver quoi et comment ?

A la charge de la preuve

Il y a un principe très clair et facile en droit : celui qui veut quelque chose doit prouver l'existence de ses droits réels. Le problème est que dans le cc on ne trouve rien concernant la preuve des droits réels. En civil on trouve la preuve des actes juridiques et la preuve des actes juridiques où il faut une preuve par écrit préconstituée. Les faits juridiques se prouvent par tout moyen comme on n'a pas de mode d'emploi pour les droits réels on doit appliquer ces règles là c'est normal on ne trouve pas de règles sur la preuve d'un droit. On va devoir analyser le problème dans l'autre sens. D'où le propriétaire tire-il ses droits ? Si c'est d'un acte juridique il va devoir respecter les règles de cet acte. Pour les faits juridiques c'est une autre situation donc si on est propriétaire en vertu d'un acte juridique (vente donation testament il va falloir prouver cela par les règles des actes juridiques) Si par contre on a une succession sans testament par prescription acquisitive par possession ce sont des faits juridiques on peut prouver cela par tout moyen. 2eme difficulté la preuve se fait par indice elle se fait toujours de façon indirecte et sera toujours difficile. En matière immobilière on n'a pas de preuves directes et parfaites en matière immobilière le problème est qu'on ne sait pas fabriquer une preuve qui vaudra contre tous. Le droit réel est un droit opposable à tous donc potentiellement on va devoir prouver notre droit réel vis-à-vis de tous. Dans un contrat le problème n'est pas le même qui va peut-être venir contester ce contrat ? C'est l'autre parti. Là c'est facile on sait qui est l'ennemi potentiel comme le problème pour la propriété c'est que n'importe qui peut venir contester notre droit de propriété qui est opposable à tous l'idéal serait d'avoir un titre officiel délivré par l'autorité public qui certifie la propriété mais cela n'existe pas pour les immeubles. Pour les meubles : le possesseur d'un meuble va être protégé par un texte très puissant art 2276 du cc celui qui est possesseur d'un bien meuble est présumé propriétaire le fait d'être possesseur vaut titre de propriété.

B Comment prouver ?

Les méthodes de preuves ou les indices de preuve : on va devoir se contenter d'un certain nombre d'éléments qui peuvent apporter des indices qui montrent qu'il y aurait bien possession. En matière immobilière : le cadastre. C'est un état de la propriété foncière dans la commune une vue d'ensemble de l'Etat de la propriété foncière de la commune on sait que telle parcelle pourrait appartenir à telle personnes mais ce n'est qu'un indice parce que l'ad recueille les infos mais ne vérifie pas. Les impôts fonciers pour telle propriété c'est telle personne qui paye la taxe foncière. Mais ce n'est pas une preuve absolue on peut aussi constater la forme du terrain elle peut contenir des bornes qui disent où elle commence mais tout cela c'est des preuves indirectes.

La pub foncière : la publication dans le livre foncier ou alors en veille France la conservation des hypothèques est un service ad chargé de la pub foncière et qui s'occupe de la perception de certains impôts mais il n'y a pas vérification dès qu'il y a un changement qui porte sur un droit réel il faut qu'on le signale mais cela n'est pas vérifier. En Alsace Moselle cela est assurée par le livre foncier là on a un véritable moyen de preuves car il est contrôlé par un juge du livre foncier il y a un contrôle à l'entrée on considère qu'il y a une présomption d'exactitude des inscriptions au livre foncier. En Alsace Moselle on est donc présumé propriétaire si on y est enregistré c'est celui qui veut prouver le contraire qui doit prouver que ce n'est pas le cas.

La possession : elle dure pendant un certain nombre d'année et peut nous faire bénéficier d'une prescription acquisitive si on est possesseur pendant 30 ou 10 ans on devient propriétaire par prescription acquisitive. C'est un moyen de devenir propriétaire.

Les titres translatifs de propriétés : le contrat de vente par lequel nous allons acheter ou vendre la maison la donation l'acte par lequel on a reçu la maison en donation, le testament.

Mais comment savoir si le vieil oncle qui a donné sa maison était vraiment propriétaire ? Comment savoir si l'acte est valable ?

Il faut d'abord savoir si la personne qui nous a légué cela est propriétaire. Il faut rassembler plusieurs de ces éléments pour avoir une preuve de la propriété.

§ 3 protection du droit de propriété

Protection par qui et contre qui ?

C'est le juge judiciaire qui protège notre propriétaire y compris contre l'adversaire.

A) actions pétitoires

C'est des actions qui servent à demander au juge la reconnaissance ou la protection du droit de propriété (cela peut aller jusqu'à empêcher un trouble ou on peut nous restituer la propriété). On demande cela au juge de grande instance.

L'action pétitoire pour demander la reconnaissance ou la reconnaissance de la propriété c'est l'action en revendication il y a d'autres actions pétitoires pour d'autres droits réels. Cela sert à protéger le droit lui-même il ne faut pas les confondre avec des actions possessoires qui s'attèlent à protéger la possession c'est un contrôle matériel de la chose. Le droit de la propriété est un droit sur la chose. La difficulté est que je ne peux pas cumuler les actions possessoires et les actions pétitoires parce que le code de procédure civile l'interdit art 1265 ? Du cc on ne peut pas cumuler la protection de la possession et la protection du droit.

On demande la protection de l'existence d'un droit le juge va nous déterminer propriétaire ????

B Je protège ma propriété contre un propriétaire qui me gêne

Abus de droit par ex je demande au juge de faire cela (cf. cours avant) il y a aussi protection contre l'empiétement.

C la protection contre l'ad

Cas exceptionnel

Il y a deux mécanismes contre l'adversaire inventée par la jurisprudence. Si on subit un trouble qui vient de l'ad on s'adresse au juge ad normalement. Dans les deux cas comment il s'agit d'une atteinte à la propriété privée et que c'est le juge judiciaire qui est compétent c'est lui qui va nous protéger contre l'adversaire.

L'emprise irrégulière et la voie de fait dans ces deux cas on n'a un comportement sans titre sans fondement juridique un comportement abusif de l'ad.

L'emprise c'est la prise de possession temporaire ou définitive de façon partielle ou totale d'un immeuble. Mais cela peut être un arrêté préfectoral irrégulier.

La voie de fait : Deux conditions cumulatives :

-L'ad va de manière irrégulière par la force faire appliquer une décision. Cette mesure ne doit pas être l'exercice d'un pouvoir de l'ad (elle n'a pas le pouvoir de faire ce qu'elle fait mais va le faire et le contraindre par la force)

- il faut qu'on porte atteinte à une propriété privée ou à l'une de nos libertés fondamentales.

Tribunal des conflits 22 juin 1998 préfet de la Guadeloupe Ici il avait fait procéder d'office à la destruction d'immeuble qu'il considérait en danger après le passage d'un cyclone c'était une mesure qui e se attachait pas à un pouvoir et c'était forcé.

Concernant les locataires : l'indélicat ou squatteurs n'obtempèrent pas avec enthousiasme pour être expulsés par l'huissier et ils font appel à la police mais cela est impopulaire et si le préfet refuse d'aider l'Etat va indemniser le préjudice du proprio Conseil d'Etat 30 nov. 1923. La cour euro a condamné la France pour cela si l'Etat n'aide pas un proprio dans le cadre d'une expulsion il faudra l'indemniser (cour euro des droit de l'homme 31 mars 2000 Mateus contre France)

CM6

Section 2 la transmission et l'acquisition de la propriété

La propriété peut s'acquérir et se transmettre par un titre un acte juridique ou se transmettre et s'acquérir par un fait un fait juridique (art 711 et suivants du cc) 711 et 7712 la propriété peut se transmettre par titre succession titre occupation prescription. Si on reprend cette liste on constate qu'il y a acquisition ou transmission par acte ou fait juridique.

§1^{ER} l'acquisition par titre

On a ici les hypothèses par lesquelles les propriétés vont être transmises par acte juridique (art 711 le testament (acte juridique unilatéral mais on y trouvera aussi tous les contrats. Ça peut être aussi un contrat d'échange, un acte juridique de donation, Pour transmettre la propriété il faut un contrat valable.

§2eme l'acquisition de la propriété par des actes juridiques

L'occupation : c'est un mode originaire d'appropriation. Quelqu'un va devenir propriétaire d'une chose par occupation d'une chose qui n'appartient à personne.

L'occupation au sens strict et le trésor

L'occupation au sens strict :

2 cas de figures :

On peut devenir propriétaire par occupation en prenant possession d'une chose mobilière sans maître. (C'est les fameux res nullius). Il y a aussi les res décréées des objets volontairement abandonnées par le propriétaire. IL va y avoir prise de possession en prenant possession de la chose abandonnée, le propriétaire va recréer des droits de propriété sur une chose. Si c'est une chose perdue il n'y a pas de droits autres possibles puisque des droits de propriétaire existent encore sur cette chose. Cela ne marche que pour les meubles parce que

les immeubles abandonnés ou sans maître appartiennent à l'Etat celui-ci ne doit même pas se manifester c'est automatique de plein droit. (Art 539)

Les trésors : art 716 qui en parlent : c'est une variation de l'occupation c'est une chose mobile ici c'est une chose enfouie ou cachée. Ceci exclut les épaves. Ou peuvent être contenues dans un meuble ou dans un immeuble c'est-à-dire qu'elles sont distinctes du contenant : les pièces d'or dans un meuble ou dans un immeuble sont des trésors puisque distinctes du contenu. Il faut que ce soient des choses sur lesquelles personne ne peut exercer un droit de propriété. Cela peut être très vieux cela peut être un titre de propriété qu'il va falloir reconstituer : ex tribunal de la Seine 1^{er} juin 1949 on avait retrouvé des pièces d'or dans un immeuble. Malheureusement pour lui ces pièces d'or avaient été désignées dans un testament deux siècles plus tôt ; Le trésor n'a pas à être ancien la découverte n'a pas à être le fruit du hasard. Selon quelles règles va-t-on attribuer la propriété de ce trésor. Si le trésor est découvert par le propriétaire du meuble ou de l'immeuble qui l'a contenu il appartient au propriétaire par occupation. L'inventeur c'est quelqu'un qui découvre quelque chose donc on dit l'inventeur du trésor. Il découvre le trésor sur le fonds d'une autre personne (par ex sur le terrain d'autrui le terrain sera alors partagé entre nous et le propriétaire du terrain si c'est par hasard. Si on fait volontairement des fouilles sur le terrain d'autrui n'a droit à rien. C'est le propriétaire qui va être propriétaire du trésor.

B l'accession

Mode légale d'acquisition de la propriété par extension du droit de propriétaire d'une chose. Il devient propriétaire par fruit et produit de la chose et de tout ce qui s'y unit ou s'y incorpore. ON distingue l'accession immobilière art 546 et 712 on parle ici de la propriété des plantations constructions et ouvrages. Ce qui est construit sur le terrain est considéré comme la propriété du propriétaire du terrain. Tout ce qui est construit ou planté sur ce terrain est considéré au propriétaire même si les plantes appartiennent à autrui. Quand il y a un contrat de bail on diffère l'accession jusqu'à la fin du bail. Elle deviendra la propriété du bailleur que quand le bail du locataire sera terminé Civil 1^{er} 1^{er} décembre 64 L'accession mobilière : 565 et suivants du code c. 3 variations :

-Accession par adjonction on prend deux choses qui appartiennent à deux maîtres différents on les réunit pour former un tout mais les choses restent séparables.

-Accession par spécification on crée une chose mobilière nouvelle avec un matériau qui va appartenir à autrui.

-Accession par mélange on prend deux choses qui appartiennent à deux maîtres différents pour en former une autre mais on ne peut plus les séparer (différence avec l'adjonction)

Qui devient propriétaire de quoi ? Chacun va récupérer sa partie. LE propriétaire de la partie principale va devenir propriétaire de la partie accessoire mais il faudra dédommager le propriétaire de la chose accessoire. Art 565 et suivants. Ces règles d'accession mobilières ne peuvent concerner que les choses mobilières corporelles donc tout ce qui est corporel (fruit et produits par ex le propriétaire du hamster va être propriétaire des petits hamsters

Le dernier cas de figure de transmission c'est le problème de la prescription donc de la possession

Chapitre 2 la possession

Section 1^{er} la notion de possession

§1^{er} la composante de la possession (à ne pas confondre la propriété usus fructus etc.)

Définition et composante de la possession

CC : art 2255 : la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou exerçons par nous-même ou par un mode que la tient ou l'exerce en notre nom. Un contrôle factuel d'une chose par une personne là où la propriété c'est des droits exercés sur une chose la possession est un rapport factuel elle est caractérisée par deux éléments détention matériel (corpus à laquelle on ajoute une composante psychologique 'ai l'intention de me comporter comme le maître de cette chose c'est l'animus)

Le corpus : c'est objectivement la maîtrise dans les faits de la chose. Une personne va exercer des prérogatives des actes matériels comme le ferait le propriétaire. Un possesseur fait matériellement la même chose que ferait un propriétaire ex le possesseur d'un immeuble va y habiter va payer des taxes faire des travaux de réparation pourra même percevoir des loyers. Quand on dit que quelqu'un est propriétaire d'une chose il faut qu'il dise les actes matériels qu'il accomplit. Le juge se contente dans un arrêt de dire qu'une personne est possesseur sans dire quels sont les actes matériels qui montrent cette possession : l'arrêt sera cassé.

Quelqu'un va se comporter comme le véritable propriétaire des droits avec l'intention de se comporter comme le véritable propriétaire cela sert à distinguer le cas où une personne est possesseur et les cas où elle ne peut l'être. **L'animus** va donc permettre de faire la différence entre quelqu'un qui est juste détenteur précaire et un possesseur.

Le simple détenteur n'aura que le corpus le possesseur aura le corpus et l'animus. Cet animus va faire défaut à un locataire. Si on est locataire on n'est pas possesseur. L'animus n'a rien à voir avec la bonne ou la mauvaise foi. **L'animus est psychologique il est présumé** article 2256. Si on est occupant si on a le contrôle matériel de la chose on va nous présumer possesseur et non détenteur précaire jusqu'à preuve du contraire. Tout document tout détenteur matériel est considéré comme un détenteur ayant l'animus. On est toujours considéré comme ayant cet animus du début jusqu'à la fin. C'est une présomption simple elle va donc tomber si on apporte la preuve du contraire. Lorsqu'on possède la chose on est détenteur de la chose. La détention précaire de la chose c'est la situation d'une personne qui détient précairement la chose parce que le propriétaire lui a remis la chose mais il devra lui restituer la chose à un moment plus éloigné. Un fermier est un (locataire) le dépositaire l'usufruitier le locataire détiennent donc précairement la chose. Le dépositaire : on met nos lingots dans un coffre la banque est détenteur précaire de la chose. Les personnes vont détenir une chose qui est la possession d'une autre personne. Celui qui détient pour autrui ne peut pas prescrire contre cette personne. La possession va être protégée par un certain nombre d'action en justice. Par des actions possessoires le détenteur précaire ne pourra pas exercer les actions possessoires contre celui de qui il tient ses droits. Le détenteur précaire pourra parfaitement agir pour obtenir la protection de la chose qu'il détient contre un tiers mais il ne pourra agir contre son propriétaire en lui opposant les actions possessoires.

Section 2 les effets de la possession.

L'effet de la possession centrale c'est que c'est un outil sur l'acquisition de la propriété art 712 par prescription le possesseur va pouvoir devenir propriétaire d'une chose. Le propriétaire fainéant va voir apparaître un nouveau droit de propriété : celui du possesseur qui occupe le bien pour 30 ans. La nouvelle propriété étouffe l'ancienne. Pour devenir propriétaire par prescription il faut être un possesseur utile (article 712 et 2261

§ 1^{ER} si on est un possesseur avec l'animus et le corpus

Cela ne suffit pas pour prescrire : cela ne suffit pas il faut une possession utile (art 2261) pour pouvoir prescrire il faut une possession continue et non interrompue paisible publique non équivoque et à titre de propriétaire (s'il manque une de ces conditions on parlera de propriété viciée) C'est le proprio revendiquant qui va devoir prouver le vice)

A) les 5 conditions de la possession utile

La possession doit être continue c'est-à-dire qu'il faut exercer les actes matériels sans intervalle anormal. Il faut toute une série d'acte sans intervalle anormale c'est le juge du fond qui décide ce qu'est un intervalle anormal il ne faut pas de vices de discontinuité. Jurisprudence sur les alpages : un paysan qui dit qu'il est possesseur utile de certaines têtes de bétail on ne va pas pouvoir lui opposer le fait que ces bêtes sont en alpage 4 mois par an

La possession doit être paisible on ne peut pas avoir une possession utile si cette possession a été obtenue en utilisant la violence les voies de faits ou des simples menaces c'est un vice de violence. Ce qui est toléré d'une certaine manière c'est une forme de violence passible quand le possesseur résiste aux violences d'un tiers le vice de violence est un vice temporaire et relatif art 2263 Si le vice de violence cesse la possession redevient paisible. la possession paisible n'a rien à voir avec la bonne et la mauvaise foi.

La publicité les actes du corpus doivent être visibles publiques le possesseur va apparaître comme le propriétaire aux yeux des autres. Il faut une possession publique extériorisée non clandestine ostensible. Il y a vice de clandestinité quand on ne voit pas cette possession. Un héritier a la mauvaise idée de cacher des meubles qui ont appartenu au défunt en les cachant il n'est pas possesseur utile parce qu'il n'y a pas possession publique dès qu'elle redevient publique elle redevient paisible et utile. C'est donc un vice temporaire et relatif c'est celui à qui la possession qui pourra l'invoquer.

La possession ne doit pas être équivoque. Il faut que tous les tiers en voyant le possesseur ne puisse pas comprendre autre chose il faut qu'il puisse comprendre sans équivoque possible qu'il y a bien ici possession. Ex cour d'appel de Douai 9 janvier 1995 il y avait un véhicule qui était en possession de deux concubins apparemment on ne savait pas qui était le vrai propriétaire monsieur ou madame il y avait équivocité. 18 janvier 94 Caen : un possesseur d'un terrain revendique ce terrain et veut qu'on le reconnaisse comme telle ce possesseur en même temps propose d'acheter le terrain s'il est propriétaire donc pas besoin d'acheter ou il est que possesseur et peut l'acheter il y a donc équivoque il y a donc vice d'équivocité.

Le possesseur doit se comporter à titre de propriétaire (sous-entendu comme un propriétaire exclusif).

CM7

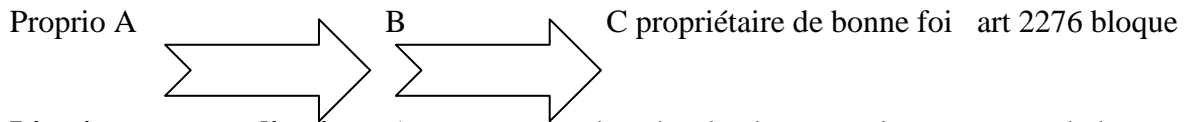
B l'acquisition de la propriété par la possession.

Possession utile comme outil pour devenir propriétaire. 2 cas : les hypothèses de possession de biens mobilières et la possession d'un immeuble

A la possession et acquisition d'un bien meuble

Art 2276 : en fait de meubles, possession vaut titre. Il faut le comprendre ainsi : pour ce qui est des meubles corporels, la possession de bonne foi vaut comme un titre de propriété. Si on possède d'un meuble on est présumé en être proprio : la jurisprudence précise ceci ne vaut

que pour les meubles corporels individualisés. L'art ne peut pas s'appliquer à une somme d'argent, ce n'est pas parce qu'on est en possession des droits d'auteurs qu'on va être considéré comme titulaire des biens d'auteurs. Le mécanisme est une présomption : si on est possesseur d'un bien meuble la loi nous considère comme étant aussi le propriétaire. Quelle est l'hypothèse visée par la loi : cet article suppose la situation suivante un propriétaire véritable a perdu la possession d'un meuble on lui a volé, ce bien est entré en possession d'une autre personne par l'intermédiaire d'un tiers



L'action en revendication : A ne peut pas récupérer la chose car le possesseur de bonne foi est protégé par 2276. Cela pour protéger la sécurité des transactions. Il y a un bémol pendant trois ans le propriétaire revendiquant dans le cas d'un vol ou d'une perte pourra revendiquer le possesseur de bonne foi sera à l'abri au bout de trois ans même si c'est dans le cadre d'un vol ou d'une perte le propriétaire revendiquant pourra revendiquer la chose mais devra le payer au possesseur de bonne foi. Le proprio revendique le meuble qu'il a perdu entre les mains d'un tiers il est demandeur dans le cadre de l'action en revendication le possesseur C est défendeur. Il va se défendre en invoquant l'art 2276. On préfère le possesseur de bonne foi au propriétaire au propriétaire qui n' pas su conserver la possession de la chose. **Les limites à ce principe** : 2276 ne protège que le possesseur de bonne foi, sinon on ne peut pas invoquer 2276 en principe la bonne foi est présumée. IL faut avoir une possession utile il ne faut pas une possession équivoque clandestine et violente. On ne parle pas de continuité ici puisque c'est un mécanisme instantané. Dès qu'on est devenu possesseur utile sans équivoque sans violence on est protégé. On doit être aussi un possesseur pas un détenteur précaire.

Si on se place dans la perspective de A qu'on nous oppose l'article 2276 qu'on est en dehors du vol et de la perte

On doit dire que C n'est pas de bonne foi.

Ou bien on dit qu'il n'est pas possesseur utile c'est une possession viciée il est devenu possesseur en tapant sur le mec

Ou bien il y a possession équivoque

Ou bien on peut dire qu'il n'est pas possesseur : il est détenteur précaire.

Mettons que c soit de bonne foi qu'il y ait possession utile l'alinéa second de l'art 2276 : « néanmoins celui qui a perdu auquel il a été volé une chose peut la revendiquer pendant trois ans à compter du jour de la perte ou du vol ». Il peut revendiquer pendant trois ans contre celui dans les mains duquel il va trouver le bien meuble afin de ne pas spolier le propriétaire injustement dépossédé. Une perte est une dépossession on a perdu le corpus et l'animus soit par sa propre négligence ou par la négligence d'un tiers. Ou un cas de force majeure. Pour le vol on a une définition dans l'art 331 du code pénal. Le vol c'est la soustraction frauduleuse de la chose d'autrui c'est une dépossession par la fraude par le comportement délictuel d'une autre personne. Que se passe-t-il si le propriétaire agit dans les trois ans contre le nouveau possesseur article 2277 : si le propriétaire revendiquant veut récupérer la chose il va dans certains cas devoir rembourser le prix d'achat le possesseur va pouvoir lui demander l'intégralité du prix d'achat cela peut aller assez loin ex cour d'appel de Montpellier 1 juin 1989 ; le propriétaire revendiquant a dû payer non seulement le prix de la chose mais en plus il a dû payer les pénalités pour le remboursement anticipé d'un prêt : on achète une voiture d'occasion 80000, ont souscrit un prêt le banquier demande donc des intérêts donc 88000 euros. Si on dénonce le contrat de prêt on va rembourser moins d'intérêt alors le banquier demande une pénalité de remboursement anticipé. C a acheté quelque chose perdu ou volé à

A il veut récupérer la chose dans les trois C a dû prendre un crédit il dit ok je te rends mais tu vas rembourser le crédit plus une pénalité. Limite on peut demander le remboursement de ce que la chose m'a coûté si la chose a été achetée dans un circuit normal de commercialisation (foire marché en 1804). Cour d'appel de Lyon du 8 juin 1989 : c'est quelqu'un qui va être d'une imprudence blâmable : on est encore de bonne foi mais on est si imprudent que cela va être assimilé à de la mauvaise foi là on ne peut pas demander 2276 un homme achète une voiture dans un bar à une personne qui se prétendait l'intermédiaire du propriétaire il achète sans demander de justifier sa qualité il aurait au moins dû lui demander de produire un mandat. IL ne pourra pas invoquer 2276. Le possesseur qui a été dépossédé parce que le possesseur revient récupère sa chose pourra se retourner contre l'intermédiaire. C va être dépossédé par A qui va lui payer le prix d'achat ou pas C se retrouve sans vélo et va pouvoir se retourner contre B le vendeur est tenu de garantir l'acheteur contre l'édiction. Si on est évincé dans nos droits on peut se retourner contre le vendeur. Précisé par 2276 qui parle du recours du possesseur contre la personne de qui il tient la chose cette garantie d'édiction est à l'article 1626 du cc c'est une garantie qui est prévue que bénéficie de l'acheteur que doit apporter le vendeur.

B la possession et l'acquisition de la propriété immobilière

On arrive à la prescription acquisitive définie à 2258. C'est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par la possession une possession pendant une certaine durée de temps. On va être possesseur pendant 10 ans 30 et le bénéficiaire du temps écoulé va nous faire acquérir la propriété. On préfère le possesseur actif qui pendant des années va avoir la possession utile qui va avoir le corpus et l'animus à un possesseur qui ne fera rien pendant dix ou 20 ans quelqu'un va entretenir la maison payer les taxes foncières on préfère le possesseur actif que le propriétaire fainéant cette prescription acquisitive est un mécanisme qu'on trouve dans 2255 et suivants la prescription acquisitive est aussi l'usu capion (par l'usage de la chose on devient propriétaire un certain nombre de questions sont soulevées par ce mécanisme :5 questions

Quelles sont les situations visées ?

Un propriétaire d'un immeuble est possesseur il est propriétaire de la maison en plus il y habite l'entretient il est difficile de prouver la propriété il va se contenter de dire je suis possesseur de cette maison depuis 30 ans même si j'avais aucun moyen de prouver la propriété je le serai devenu par prescription acquisitive il met en avant sa qualité de possesseur plutôt que de propriétaire puisque je suis possesseur utile pendant 30 ans je le suis de toute façon il ne doit donc pas ramener la preuve de ma propriété je dois juste prouver la possession qui se prouve par tout moyen .

Autre cas un possesseur se voit attaqué par le propriétaire véritable là aussi il va dire je suis possesseur

Ce principe s'applique à quoi ?

Les biens immeubles corporels

Il faut une possession de qualité donc utile

Pour l'invoquer je dois être possesseur utile (possession paisible non équivoque apparente et continue.

Quels sont les délais ?

Le principe c'est au max 30 ans, la prescription acquisitive même si on est de mauvaise foi va intervenir au bout de trente ans c'est l'art 2272 : dans certains cas la prescription sera abrégée à dix ans si on est possesseur utile pendant 1 ans de bonne foi l'avantage de 2274 la bonne foi est présumée on part donc a priori pour dix ans ? Il faut aussi un juste titre. Le possesseur est entré en possession de l'immeuble sur la base d'un acte juridique émanant d'une personne qu'il croyait propriétaire. En fait cette personne n'était pas le propriétaire donc il ne pouvait pas lui vendre l'immeuble mais il y avait une apparence de validité. C'est le juste titre donc parce qu'il ne vaut pas mais qui a une apparence de validité. Si on n'a pas de juste titre on devient propriétaire au bout de trente ans.

Comment calcule-t-on ce délai ?

Ce sont des délais calculés de jour à jour donc 10 ans jour par jour il doit s'agir de jours entiers mettons qu'on est entré en possession de l'immeuble aujourd'hui mercredi 10 mars à 15 h 50 on fait commencé le délai à jeudi minuit. CE départ du délai est le dies a quo (le jour à partir duquel. on a commencé à faire des actes du corpus mais il y a deux cas dans lesquelles il y a des vices : vices de violence et de clandestinité le délai commencera le jour où cesse ce vice le jour où cesse la violence où le jour où cela devient public. On verra deux points ce délai peut commencer au moment de la disparition du vice mais aussi de l'interversion de titre. Quand on est détenteur précaire on ne peut pas prescrire si ce détenteur devient possesseur un animus vient s'ajouter à son corpus ce jour-là il change de qualité il devient possesseur. A ce moment-là il peut commencer à compter les jours pour la prescription acquisitive : un locataire va vivre pendant dix ans ou 20 ans en payant son loyer à son bailleur et cette personne décède. L'occupant des lieux A ce moment-là il ne se passe rien pas de nouveau propriétaire pas de nouveau bailleur le mec reste dans les lieux mais il est occupant sans titre au bout d'un moment il se dit qu'il devient possesseur il eut compté les jours.

La suspension et l'interruption de prescription

Article 2230 et 231

30 La suspension de la prescription en arrête temporairement le cours sans effacer le délai déjà couru. L'interruption on n'arrête pas seulement le chrono on le remet à zéro. La suspension est une paralysie temporaire l'interruption est une remise à zéro du compteur. La différence est la suivante : la suspension c'est quelque chose qui a pour effet de protéger la personne contre laquelle court le délai ex 2235 la prescription ne court pas contre les mineurs. Tant que la personne protégée sera mineure la prescription qui pourra courir contre elle sera suspendue. Les occupants locataires de la maison sont détenteur précaire le proprio décède il y a interversion de titre car on ne retrouve pas l'héritier, l'héritier réapparaît il a dix ans pendant 8 ans le délai sera suspendu (jusqu'à ses dix-huit ans). Pareil pour un majeur incapable : on ne retrouve pas l'héritier du propriétaire car il est en hôpital psy on le soigne il redevient capable on fait alors cesser la suspension. Pour la paix des ménages les époux et pacés ne peuvent pas prescrire l'un contre l'autre. On étend cela avec 2234 à des cas de force majeurs on suspend les délais de prescription pendant une guerre. L'interruption c'est une autre philo : on ne protège pas une personne contre qui court le délai c'est lié à la possession elle-même. D'abord une possession va être logiquement un obstacle si on perd cette possession on est possesseur d'un bien immobilier et on va être à un moment dépossédé perte volontaire ou non de la possession en interrompant la possession on interrompt la prescription. L'interruption juridique ou civile : la possession est remise en cause. Le propriétaire revendiquant va constater qu'une personne occupe la maison dont il revendique la propriété elle est possesseur depuis 8 ans si je ne me dépêche pas dans deux ans si elle est de

bonne foi elle devient propriétaire par prescription j'intente donc une action en revendication il agit en justice par une citation en justice, il va dire qu'étant véritable propriétaire, il va citer en justice l'autre parti qui seront défendeur le jour où la citation en justice va prévoir une date où les deux partis vont se retrouver devant le tribunal il va y avoir interruption de la prescription : la justice est pas très rapide si la justice prend deux ans si on n'interrompt pas la prescription il risque d'y avoir prescription. La citation en justice va valoir en interruption si le propriétaire revendiquant gagne la prescription s'arrête le jour où il y a la citation s'il perd on considère que cette citation en justice n'a jamais interrompue la prescription.

Il y a la jonction des possessions : les possesseurs se décomposent en deux moments les parents étaient possesseurs pendant 5 ans ils décèdent les enfants reprennent la maison ils l'ont pendant 5 ans ils vont bénéficier du temps des parents voire même des grands parents. Art 2235 le possesseur actuel peut ajouter à la durée de sa propre possession celle de la possession de son auteur et de l'auteur de son auteur. Il ne faut pas d'interruption anormale les grands parents ont possédé dix ans les parents étaient sur place ils reprennent de suite la maison pour 10 ans le petit fils est pas là à la mort des parents reprend la possession que 5 ans après. Cela vaut pour les héritiers pour ceux qui ont achetés ou s'il y a eu donation la prescription est d'une certaine manière prescriptible

§ 2 la protection de la possession

La protection de la possession c'est l'idée que le droit donne un certain nombre d'armes pour protéger la possession : c'est les actions possessoires. Ces actions possessoires n'ont qu'un seul but : on va demander au juge de protéger la possession (notre corpus et nos animus) les actions pétitoires ont pour but de protéger le droit réel, l'action possessoire c'est la protection de cette situation de fait qu'est la possession il y a trois actions pour protéger la possession pour des raisons historiques : ce sont des vieilles actions

La plainte :

La dénonciation de nouvelle œuvre

L'action en réintégration ou en réintégrande

A l'origine ces actions n'existaient pas dans le cc on les a rajoutés en 75 quand on a réformé le code de procédure civile (le nouveau code de procédure civile jusqu'à il y a un an). On va trouver dans le cc depuis 75 deux articles qui évoquent les actions possessoires art 2278 et 2279. Ces actions possessoires ont toujours la même fonction protégée la possession contre un trouble. Cela peut être un fait matériel ou juridique (matériel cela peut être un fait qui menace notre possession (quelqu'un fait des grands travaux de rénovation et entrepose le maos dans notre cour par ex) On a trois types d'actions possessoires

L'action en réintégration : on a perdu la possession on est dépouillé de notre possession et on veut récupérer cette possession perdue on a un an après la dépossession pour agir pour récupérer par voie de justice notre possession.

La plainte : on a un trouble actuel à la possession le voisin qui met son matos sur le terrain on demande au juge de faire cesser ce trouble actuel on demande que le mats soit retiré on a un an pour agir à partir de la survenue du trouble. Pour pouvoir agir il faut avoir aussi été possesseur pendant un an.

La dénonciation de nouvelles œuvre : c'est une action possessoire préventive il n'y a pas encore de trouble mais on va lutter contre une menace de trouble : notre voisin entreprend des travaux et vu comme c'est parti cela va poser un trouble on a un an pour agir à partir de la menace du trouble.

Le détenteur précaire ne peut pas agir dans les cadre des actions possessoires contre la personne de qui il tient sa détention je suis locataire je suis détenteur précaire j'ai le droit

d'agir d'utiliser les actions possessoires sauf contre mon bailleur ou mon propriétaire terrien par ex.

Ces deux actions possessoires et pétitoires ne sont pas cumulables on agit sur un tableau ou sur l'autre. Cela pour éviter de mélanger possession et propriété. On s'adresse au TGI dans les deux cas.

Partie 2 : Partage et démembrement de la propriété

Titre 1 Le cas classique des différents démembrements de la propriété

La propriété c'est trois prérogative l'usus le fructus et l'abusus tous les autres droits réels principaux que l'on va faire il va en manquer.

Chapitre 1 L'usufruit

Quand on a l'usus et le fructus sur de la chose on est presque un propriétaire mais on ne l'est pas une autre personne va être titulaire de l'abusus. L'usufruit est découpé en deux.

Section 1 la notion d'usufruit

Article 578 du cc l'usufruitier va jouir des choses dont un autre à la propriété il en jouit comme le ferait un propriétaire mais il doit en conserver la substance. L'usufruitier peut utiliser la chose peut en tirer les fruits mais ne peut pas en tirer les produits car l'abusus appartient au nu-propriétaire. O est usufruitier d'une immeuble on peut l'habiter l'occuper le louer mais on ne peut pas vendre cet immeuble en disposer c'est touchera la substance de l'immeuble et cela c'est le propriétaire qui pourra le faire. On retrouvera cela dans les héritages cela permet en cas de décès d'une conjoints on donne l'usufruit au conjoint et les enfants sont les nus propriétaires.

CM8

Article 581 du cc : l'usufruit peut être établi sur toute espèce de biens meubles et de biens immeubles. Peut porter sur des biens corporels ou incorporels peut porter sur un droit réel sur une créance sur un portefeuille... sur un brevet d'invention etc.

IL y a un cas particulier

On ne fait pas de différence entre l'abusus et le fructus si j'ai un bien consommable quand je l'utilise il disparaît donc ici l'usufruitier va utiliser la chose qui va disparaître par cet usage il va restituer une chose équivalente en qualité et en quantité au nu propriétaire.

§ Les caractères de l'usufruit

Le caractère réel de l'usufruit : ce sont des droits exercés sur une chose on va distinguer l'usufruit des créances puis l'usufruit de la propriété

1erement l'usufruit comparé au contrat de bail

C'est totalement différent puisque l'usufruitier a des droits directs sur la chose il ne doit pas passer par la personne du nu propriétaire si on est usufruitier d'un immeuble ou a l'usus le droit d'utiliser l'immeuble et le fructus le droit de louer on ne doit pas passer par le nu proprio le contrat de bail par contre ne porte pas sur une chose c'est un contrat entre le bailleur et le preneur. Ne pas confondre le nu proprio et le bailleur.

L'usufruitier est titulaire d'un droit réel opposable à tous. Pour protéger son usufruit il a une action pétitoire particulière l'action confessoire d'usufruit. IL va aussi être détenteur de l'immeuble qu'il occupe ou qu'il loue il va pouvoir donc exercer une action possessoire. Le locataire lui n'a aucune de ses actions si quelqu'un remet en cause notre droit au bail on n'a qu'une seule possibilité : le bailleur on n'a pas de droit directs sur la chose on tient nos droit du bailleur.

Le droit d'usufruitier d'un immeuble possède un droit réel immobilier. Le droit réel est ici qualifié d'immobile, le locataire lui a un droit qu'il exerce contre une personne le bailleur et ce droit est mobilier.

L'usufruitier prend la chose telle qu'il la trouve même. Le preneur en cas de location par contre a le droit d'exiger de la chose qu'elle lui soit livrer en bonne état il paie il a donc le droit d'avoir des choses en bonne état.

Le nu propriétaire ne doit pas réparer la chose le bailleur lui est tenu de réparer.

La différence entre l'usufruit et les autres droits réels

1erement l'usufruit se distingue clairement de la propriété.

IL nous manque l'abusus pour être totalement propriétaire. L'usufruit se distingue d'autres droits réels principaux. Il existe le droit d'usage et d'habitation : on peut dire que c'est un mini usufruit on y a que l'usus. Dans l'usufruit on a tout l'usus et tout le fructus sur la chose. Une servitude c'est bien moins que cela c'est un usus bien particulier sur une chose.

L'usufruit est un droit réel mais a aussi un caractère obligatoire. L'usufruit est viager il existe tant que vit l'usufruitier il est lié à la personne de l'usufruitier. Une société bénéficierait d'un usufruit : va exister jusqu'à la disparition de la personne morale mais selon l'article 619 dit que de toute façon l'usufruit s'arrête au bout de trente ans pour personne morale

C Usufruit caractère autonome

1 indépendance entre usufruitier et propriétaire. L'usufruitier et le propriétaire sont successivement titulaires d'une partie des prérogatives de la propriété. Si l'usufruitier veut vendre son usus et son fructus cela ne change rien pour le nu propriétaire il n'y a pas de coopération prévu entre les deux. (ca c'est le cas en ce moment mais dans les réformes à venir il y a une coopération minimale) Il peut y avoir par contre des conflits entre l'usufruitier et le propriétaire. Si l'usufruitier ne répare pas régulièrement la chose comme il devrait le faire le risque est que la substance même de la chose soit touchée et là ce serait l'abusus qui serait remise en cause. Un usufruitier vit dans une maison qu'il n'entretient pas du tout : un jour la maison va s'effondrer.

§ 2 les sources de l'usufruit

Art 579 l'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme (soit par contrat) ou dans des cas prévus par la loi. En matière successorale on va trouver l'usufruit du conjoint survivant : art 757 du cc

Soit le conjoint aura l'usufruit de la totalité des biens donc les enfants et les collatéraux auront la nu propriété

Soit le conjoint survivant peut préférer avoir la pleine propriété du quart des biens.
Le droit de jouissance légal des parents : les parents d'enfants mineurs de moins de 16 ans ont le droit d'administrer et de jouir des biens de leurs enfants. C'est la contrepartie du devoir des parents ils doivent entretenir éduquer leur enfants il est normal qu'il puisse gérer les biens.

Section 2 domaine et régime de l'usufruit.

§ 1 Les droits et les pouvoirs de l'usufruit

582 et suivants du cc

1 les droits de l'usufruitier : l'usage et les fruits.

Peut porter sur des biens corporels ou incorporels il y a des règles communes sur les choses meubles et immeubles. Les règles communes : l'usufruitier au droit d'user lui-même de la chose il a aussi le fructus le droit de percevoir les fruits de la chose. (Différent de percevoir le produit). Art 582 à 884 on va trouver une distinction entre les fruits naturels industriels et civils de la chose

Naturels : c'est le produit spontané de la terre ou des animaux.

Les fruits industriels : c'est les fruits qui sont le résultat du travail de l'être humain (peut être le poussin les veaux mais par l'idée d'un élevage).

Les fruits civils : art 584 les loyers des maisons ou les intérêts de sommes exigibles par ex

Art 585 : dispositions qui disent comment on acquiert ces fruits pour naturels c'est au moment de la récolte que l'usufruitier va devenir propriétaire des fruits pareil pour industrie. Les fruits civils sont réputés accumulés jour par jour et sont à l'usufruitier tant que dure l'usufruit. Ex le loyer o le paie le 1 du mois le loyer va à l'usufruitier puisqu'il a le fructus mais il meurt le 15 du mois et le nu propriétaire devient propriétaire quand est ce qu'on va considérer que les loyers appartiennent encore à l'usufruit ? Du 1 au 15 l'usufruitier et du 15 au 30.

Art 585 et 86

Les règles portent pour l'usufruit de meuble et l'usufruit d'immeuble

Immeubles règles particulières art 590 et suivants ex l'usufruitier d'un immeuble sera usufruitier de l'immeuble lui-même mais aussi de tous les immeubles par destination. Le quasi usufruit art 596

Art 589 sur la dépréciation par l'usage : à la fin de l'usufruit l'usufruitier va devoir restituer la chose au propriétaire si la chose a été détérioré par un usage normal il ne sera pas responsable

B Les pouvoirs de l'usufruitier

On va distinguer le pouvoir de contracter du pouvoir d'ester en justice

Le pouvoir de contracter

L'usufruitier a non seulement le pouvoir mais le devoir de passer des actes conservatoires.

A le droit de passer des actes d'ad il peut passer tous les contrats nécessaires pour administrer la chose (il pourra par ex faire un contrat pour louer la chose)

Les actes de disposition (donner ou vendre la chose) ne sont pas de sa compétence cela appartient au nu propriétaire. Le pouvoir d'ester en justice art 613 du cc l'usufruitier pourra agir en justice dans le but et dans le seul but de protéger de défendre son droit d'usage ou son droit de jouissance. Toutes les autres actions ne lui sont pas ouvertes.

Il ne peut pas agir pour conforter les droits du nu propriétaire. Il ne pourra donc pas exercer une action en revendication mais pour exercer une action confessoire il peut agir en justice

dans la limite de ses droits d'usus et de fructus au-delà c'est le nu propriétaire qui devra aller plus loin pour défendre ses propres intérêts.

Quelles sont les charges qui pèsent sur l'usufruit

En amont et en aval : préalablement à l'entrée en jouissance il faut faire un inventaire art 600. On regarde l'état de la chose pour savoir ce qui va tomber sous le coût de l'usufruit on parle d'inventaire pour les meubles (fait par les personnes elle même si on doit faire une estimation en argent par contre on fait appel à un commissaire-priseur c'est l'usufruitier qui paye l'opération) et état des immeubles pour les immeubles (donc vérifier l'état de l'immeuble) on peut par contrat se dispenser de faire un tel inventaire. Deuxième obligation il faut donner une caution afin de garantir au nu propriétaire que si à la fin de l'usufruit l'usufruitier ne pourra pas restituer la chose ou ne pourrait pas payer les réparations pour la remettre en Etat un autre personne viendrait payer en lieu et place de l'usufruitier. On peut remplacer cette caution : on peut apporter une autre garantie ex une hypothèque sur un bien qu'on possède. Une fois que l'usufruit existe on va avoir deux obligations : l'usufruitier va devoir conserver la chose art 601 du cc il doit préserver la substance de la chose, il doit l'entretenir ce qui signifie qu'il doit utiliser la chose de manière normale. Il est donc logiquement responsable en cas de perte de la chose. Il n'a pas le droit de changer la destination de la chose si on reçoit en usufruit l'usus et le fructus d'un immeuble d'habitation on ne peut pas le changer en bureaux sans autorisation du nu propriétaire. Si on ne respecte pas cette obligation si on n'entretient pas la chose le nu propriétaire pourra demander l'exécution il pourra demander au juge de nous forcer à entretenir la chose. Cette obligation d'utiliser la chose de façon normale

A il faut faire les réparations

Toutes les réparations pour entretenir la chose (art 518) on peut être contraint par le juge de faire ces réparations. Le nu propriétaire va aussi veiller à ce qu'on fasse ces réparations au moment nécessaire. L'usufruitier a un intérêt à le faire tout d'abord il doit faire les réparations d'entretien sinon la va devoir supporter en plus les grosses réparations. Les grosses réparations art 605 et 606 c'est les gros œuvres de la maison (poutres tuyaux etc. Si le nu propriétaire peut montrer que l'usufruitier a été négligent dans ses réparations d'entretiens et que les grosses réparations sont devenues nécessaires parce que les réparations normales n'avaient pas été faites. Il s'agit de réparations et non de reconstruction art 607. Ce qui a été détruit par cas fortuit ou qu'est tombé de vétusté ne sera pas à la charge de l'usufruitier. 3ème chambre civile : 2 » octobre 1979 un séisme avait rendu un immeuble inutilisable ce n'était pas l'usufruitier de réparer l'immeuble. Réparer ne veut pas non plus dire améliorer l'usufruitier n'en a d'ailleurs pas intérêt il ne sera pas indemnisé. Mais conserver la chose c'est aussi dénoncer au nu propriétaire les atteintes à la chose. Si l'usufruitier découvre qu'on a construit des choses sur le terrain qui va revenir au nu propriétaire il doit l'avertir Art 614 du cc. On a une deuxième grande charge qui pèse sur l'usufruitier c'est le paiement des charges usufruitaires. Les charges périodiques sont pour l'usufruitier (les charges fiscales les intérêts d'emprunt art 608. Les charges extraordinaires qui vont survenir de manière inhabituelle ne sont pas à payer par l'usufruitier (ex frais de clôture) on va enclore le terrain pour le délimiter cela revient au nu propriétaire

§ 3 les causes d'extinction de l'usufruit.

A) causes d'extinction de l'art 617 du cc

L'art 617 : précise quand finit un usufruit ?

À la mort d'un usufruitier.

Cela peut aussi s'arrêter au terme prévu

La consolidation : Si une personne qui était usufruitier va racheter l'abusus elle va être titulaire de l'usus de l'abusus du fructus il sera donc propriétaire.

Il peut y avoir aussi perte totale de la chose : l'objet de l'usufruit va disparaître : l'usufruit lui-même disparaîtra

Art 624 avant on avait l'usufruit d'une maison, sur le terrain maintenant on a une ruine
Voir

Renonciation à l'usufruit en cas de force majeure

En tout cas externe à l'usufruit si elle a disparu par la faute de l'usufruitier il y aura des dommages et intérêts. On remplace l'usufruit par un quasi usufruit (argent si c'est de notre faute)

B le régime de l'extinction

L'usufruit prend fin l'usus et le fructus vont passer du côté du nu propriétaire qui devient proprio : on a la restitution de la chose et on règle les comptes.

Principalement le principe la restitution en nature.

Je suis devenu usufruitier d'une maison à la fin de l'usufruit je restitue cette maison au nu-propriétaire en l'état. On prend l'usufruit dans l'état dans lequel on trouve la chose pour savoir l'état de la chose dans lequel je dois rendre la chose je dois me référer à l'inventaire ou état de l'immeuble.

Restitution en nature en Etat

Le règlement des comptes

Regarder ce qui est dû par l'un ou par l'autre : d'un côté on a l'usufruitier ou ses successeurs, de l'autre on a le nu propriétaire futur proprio et on regarde les sommes que chacun se doivent. Le propriétaire va pouvoir demander des indemnités pour des dégradations de la chose. De l'autre côté on peut récupérer les loyers indûment payés.

Par contre de son côté l'usufruitier ne peut rien demander s'il y a des améliorations. L'usufruitier pourra toucher des droits d'enlèvements la somme nécessaire pour remettre la chose en l'Etat.

On va déchoir l'usufruitier de son droit réel parce qu'il a dégradé le fond ou parce qu'il l'a laissé dépérir il y a donc une faute de l'usufruitier on le punit en lui retirant l'usufruit. Il n'y a pas de déchéance encourue de plein droit le nu propriétaire doit demander la déchéance pour protéger sa chose au juge. Un usufruitier qui a été obligé pour des raisons de santé peut décider de mettre fin à l'exploitation d'un fonds de commerce. On laisse dépérir la chose le juge va pouvoir rendre trois types de décision :

S'il constate un abus grave et caractérisé dû à l'usufruitier il prononce la déchéance pure et simple

Il constate car contrairement à ce que dit le nu propriétaire il n'y a pas de fautes il va majorer.....

Soit il prononce une déchéance partielle et limiter la déchéance de l'usufruit à telle ou tel bien ou bien peut exiger à l'usufruitier qu'il apporte une nouvelle garantie

TITRE 2 : LES DROITS PARTAGÉS

La propriété collective

C'est une exception au principe de la liberté individuelle. Toutes ces propriétés collectives reposent sur le mécanisme de l'indivision (ex : la copropriété)

CHAPITRE 1 : L'INDIVISION

SECTION 1 : DÉFINITION ET CONSTITUTION DE L'INDIVISION

§1 Des éléments de l'indivision

C'est une forme de propriété commune, d'origine légale ou conventionnelle (c'est à dire contractuelle) c'est le concours de plusieurs droits sur le même bien ou sur la même masse de biens. On ne va pas diviser ce bien, on ne divisera donc pas en morceau ce bien ou cet ensemble de bien. Il va donc y avoir une coexistence de droits identiques qui portent sur les mêmes biens.

On imagine dans un patrimoine plusieurs biens. Les descendants A, B, C et D du propriétaire de ce patrimoine auront chacun 25% de cette indivision au moment de l'héritage. Chacun possède donc 1/4. On appelle cela des quotes-parts, ce sont des biens indivisibles, la valeur en argent de ces 4x25% revient individuellement à chaque héritier et il pourra en faire ce qu'il veut (ex : vendre sa quote-part qui restera cependant rattachée au reste de l'indivision).

On a ici dans ce système une indivision temporaire, l'indivision est une situation provisoire, selon le code civil, chacun des indivisaires peut demander le partage à tout moment, si la situation de la situation ne lui convient plus. Cette idée, ce mécanisme va servir par exemple pour les successions, tous les biens immobiliers vont être transmis par indivision. L'indivision a aussi un caractère individuel, chacun des indivisaires a des droits exclusifs sur sa quote-part, il n'a cependant pas de droits exclusifs sur les biens indivisibles. L'indivision a un caractère en principe inorganisé parce que ce n'est pas fait pour durer, elle n'a pas la personnalité morale, ce n'est pas une association.

Il y a des cas de figure dans lesquels on ne pourra pas quitter une indivision. Ex : le mur mitoyen : c'est le mur qui va séparer deux propriétés immobilières, il est donc à moitié sur le terrain de l'un et à moitié sur le terrain de l'autre et il sera toujours en indivision entre les terrains des propriétaires, il faudra des décisions communes pour tout ce qui est gestion de ce mur commun. Il en est de même pour les copropriétés.

§2 Les origines et la constitution de l'indivision

Historiquement l'indivision se trouve aux successions avant tout. Quand on a réformé le droit des successions en 2006 on a aussi changé le droit de l'individu.

Le plus souvent l'indivision est d'origine légale, c'est la loi qui prévoit la plupart du temps des hypothèses d'indivision. Ex : droit des successions, murs mitoyens, copropriétés, indivision post communautaire (dissolution d'une communauté matrimoniale c'est à dire divorce ou décès d'un conjoint). Quel que soit le cas de figure, les règles pour les indivisions légales se trouvent aux *articles 815* du Code Civil et suivants, il s'agit des règles relatives aux successions parce que le premier usage de l'indivision est en matière de succession. C'est le droit commun de l'indivision légale. Ex : un fonds de commerce qui sera indivis entre deux personnes (*articles 815 et suivants*). L'indivision peut aussi exister sous forme de contrats (indivision conventionnelle) Deux cas de figure :

- une indivision successorale ou post communautaire dans laquelle on voudrait rester, il faut alors en compléter les règles par un contrat qui va transformer cette indivision légale en indivision par contrat, ou alors on va créer de toute pièce une indivision. Il existe la mitoyenneté aussi comme indivision légale. Ceci a été rendu possible par une loi du 31 décembre 1976, qu'on retrouve aux *articles 1873 – 1 et suivants* (partie du Code Civil sur les contrats).

SECTION 2 : EFFETS ET GESTION DE L'INDIVISION

§1 Droits des indivisaires sur leur part

Article 815 – 9 alinéa 1 : chaque indivisaire a le droit d'utiliser les biens indivis conformément à leur destination. Il va devoir toujours faire attention à ménager les droits des autres indivisaires. Ex : si une maison est dans une indivision et que l'un des indivisaires veut l'habiter, il va payer une redevance aux autres indivisaires (parce que si lui n'y habitait pas, ils auraient loué cette maison et donc touché de l'argent). La redevance il la payera à l'indivision *article 815 – 10 alinéa 1^{er}*, les fruits et revenus des biens accroissent la valeur de l'indivision. L'indivisaire peut donc avoir un droit privatif de la chose mais il doit verser une indemnité (une redevance) à l'indivision.

Remarque : les parts ne sont pas toujours égales dans une indivision !!!

On peut décider dans une indivision contractuelle que l'un des indivisaires aura 50% des parts et les autres une part moindre. Or quand il s'agit de succession les parts sont toujours égales. On peut donner, vendre, constituer une hypothèque, voire renoncer à sa quote-part.

Les indivisaires vont avoir un certain nombre de prérogatives, il y aura un droit de préemption entre Co-indivisaires *article 815- 14* : l'indivisaire qui veut céder à titre onéreux tout ou partie de ces droits a une personne étrangère à l'indivision va devoir d'abord notifier cette volonté aux autres indivisaires par acte extra judiciaire, les indivisaires ont un mois pour préempter c'est à dire se substituer à l'acheteur potentiel. L'indivisaire qui veut vendre doit bien préciser à qui et pour combien il veut vendre. La Cour de Cassation va toujours appliquer avec beaucoup de rigueur cet article, 2009 : un des indivisaires avait donné cette information aux autres indivisaires en donnant les noms des acheteurs potentiels, dans cet acte il donne leur nom et leur adresse, il dit qu'à eux peuvent se substituer une personne physique ou morale, c'est ce qui va se passer. Il va vendre les parts à une personne morale qui s'est substitué à ces personnes, c'est une SCI qui n'avait pour associé que deux personnes parmi celles cités dans l'acte extra judiciaire. La vente a donc été annulée, l'identité de l'acquéreur n'avait pas été bien indiquée aux autres indivisaires titulaires du droit de préemption.

A. les actes conservatoires.

La conservation du bien est un objectif important mais qui n'est pas facile à organiser puisqu'on est dans une indivision, il va falloir prendre des actes matériels ou juridiques pour conserver les biens. Un des indivisaires peut prendre seul sans être habilité à cet effet par les autres indivisaires les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis. Il peut le faire sans même qu'il y ait urgence (avant 2006 ça devait être urgent). Pour cela il peut engager ses fonds propres, les fonds l'indivision qu'il détient et par la même obliger les autres indivisaires. *Article 815 aliéna 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème}*. Acte de conservation : ce sont des actes matériels, juridiques. Ce sont des actes conservatoires nécessaires, les biens indivis doivent être sous la menace d'un péril imminent (pas forcément immédiat) sans compromettre sérieusement les droits des autres indivisaires. Ces actes peuvent être le remboursement d'un emprunt par exemple.

B. les autres actes de gestion

Ce sont tous les actes de gestion normaux. Avant 2006 (réforme du droit des successions) la règle pour les indivisions était celle d'une gestion à l'unanimité, on a maintenant la règle des deux tiers, les indivisaires qui ont les deux tiers peuvent décider des actes de gestion. Art 815-3 a 1.

Quels sont les actes de gestion concernés ?

Il s'agit par exemple de vendre des meubles indivis pour payer des dettes et charges de l'indivision, louer un des immeubles. On peut aussi organiser cette gestion encore plus facilement par convention (*articles 1873 et*

suivants), on peut aussi donner un mandat à un ou plusieurs des indivisaires. Pour tout ce qui est actes anormaux il faudra à nouveau le consentement de tous les indivisaires (ex : louer une des maisons pour en faire un commerce).

C. Intervention judiciaire

C'est l'idée que des actes vont être autorisés en justice, c'est par exemple quand un des indivisaires est hors d'état de manifester sa volonté, article 815 – 4. Le juge va pouvoir désigner un des indivisaires pour consentir la volonté à la place du frère empêché (la plupart du temps sera désigné celui qui est venu saisir le juge). Article 815 – 5 un indivisaire est borné, son refus met en danger l'intérêt commun de tous les indivisaires, à ce moment-là le juge peut en quelques sortes passer outre ce refus, il va permettre à l'indivisaire qui a fait la demande de consentir malgré le refus de l'indivisaire réticent. Article 815 – 6 : un indivisaire est réticent ou alors on ne peut pas lui demander son avis, il y a une situation d'urgence, on va devoir prendre des mesures d'urgences requises par l'intérêt commun. Chaque fois que c'est une mesure urgente c'est le président de juridiction qui va être saisi (c'est le cas pour toutes les mesures d'urgences quel que soit le domaine juridique). Ici ce sera le président du TGI qui va prescrire ou autoriser les mesures d'urgence que requiert l'intérêt commun. La plupart du temps il va nommer un indivisaire comme administrateur.

D. Le règlement des comptes

Au moment où on sort de l'indivision il va falloir rendre des comptes, les indivisaires sont à la fois débiteurs et créanciers entre eux. On trouvera par les dettes ou créance de contribution aux dépenses de conservation, chacun sera aussi créancier des fruits ou revenus des biens indivis (ex : les loyers perçus etc.).

CHAPITRE 2 : LA COPROPRIÉTÉ

SECTION 1 : DÉFINITION

La copropriété est un mécanisme apparu avec une loi de 10 juillet 1965 complété par un décret de 1967, que l'on trouve au Code Civil après *l'article 664*. Il est devenu un des mécanismes les plus classiques dans la gestion des propriétés des français. Loi du 28 juin 1938 abroge l'article 664 et prévoit un premier texte qui régit la copropriété, cette loi est régulièrement modifiée mais elle est très souvent appliquée parce que toute copropriété est automatiquement gérée selon les lois de 1965, dès qu'un immeuble est partagé entre plusieurs propriétaires c'est une copropriété. « La présente loi régit tout immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes ». On est obligé de faire un règlement de copropriété qui doit obligatoirement être adopté. On va y décrire la destination de l'immeuble (à quoi il va servir), est ce que c'est une destination bourgeoise ? C'est à dire réservé à l'habitation), une destination commerciale ? Ça peut être mixte (ex magasin au-dessous et appartements au-dessus). Il va falloir déterminer les parties privatives et les parties communes. On va dire comment seront administrées les parties communes et on va voir la répartition des charges. Privatif c'est pour l'usage exclusif d'un copropriétaire, commun c'est ce qui profite à tous. Classiquement les parties privatives se sont l'intérieur des appartements (ou des locaux professionnels) les cloisons intérieures sont privatives aussi mais pas les cloisons porteuses. Il y a aussi les locaux accessibles par un seul propriétaire (ex : caves, greniers, balcons). Parties communes : ascenseurs, escaliers, sols, cours, gros œuvres, couloirs, jardins, cours etc.

Une copropriété se divise en quantième (un certain pourcentage) et en millième. Quand on possède 4 appartements sur 8, on va devoir supporter 50% des charges communes. Ça s'explique par un calcul en millième, si on a pour une maison une valeur totale de parties privatives de 10 000èmes, un de copropriétaire aura 2000 millièmes il payera la partie correspondant à ces 2000 millièmes. Tous les copropriétaires sont rassemblés en syndicat qui se réunit et s'exprime en assemblée générale de copropriétaire. Comme c'est un collectif on va désigner un syndic qui est un mandataire du syndicat une personne ou une société qui va exercer

la gestion quotidienne de la copropriété, il va être assisté par un conseil syndical qui va surtout le surveiller. Le syndic a le monopole pour agir en défense des parties communes, c'est lui qui va s'occuper de tout ce qui est administration, gestion des parties communes.