Les biens

MAJ : mars 2013 - © Cerpeg

Contenu

[1. Les immeubles 1](#_Toc356905802)

[1.1. Les immeubles corporels 1](#_Toc356905803)

[1.2. Les immeubles incorporels 2](#_Toc356905806)

[2. Les meubles 2](#_Toc356905808)

[2.1. Les meubles corporels 2](#_Toc356905809)

[2.2. Les meubles incorporels 2](#_Toc356905813)

[3. Les autres classifications 2](#_Toc356905815)

[3.1. Les biens consomptibles 2](#_Toc356905816)

[3.2. Les biens fongibles ou choses de genre 2](#_Toc356905817)

[3.3. Les biens non-fongibles 2](#_Toc356905818)

[4. Les droits sur les biens 3](#_Toc356905819)

[4.1. Les droits réels principaux 3](#_Toc356905820)

[4.2. Les droits réels accessoires 3](#_Toc356905821)

[5. L'intérêt de la classification des biens 4](#_Toc356905822)

[6. Pour aller plus loin... 4](#_Toc356905823)

[Sites 4](#_Toc356905824)

[Ouvrages 4](#_Toc356905825)

Un droit réel octroie un pouvoir juridique d'une personne sur un bien. Le droit de propriété est un droit réel. Un bien est meuble ou immeuble (article 516 du Code civil).

1. Les immeubles
   1. Les immeubles corporels

Les immeubles par nature

Les immeubles par nature sont tous les biens fixés au sol, attachés de façon durable ou incorporés dans un autre immeuble par nature : toutes les constructions et tous les accessoires incorporés à ces constructions (canalisations d'eau, ascenseur, végétaux plantés). Le sol et le sous-sol sont également des immeubles par nature.

Les immeubles par destination

Ce sont des biens originellement meubles mais que la loi qualifie d' « immeubles par destination » en raison du lien qui les unit à un immeuble par nature : ils en constituent en effet un accessoire. Ainsi une statue scellée dans une niche ou un tapis d'escalier sont ils des immeubles par destination mais aussi les animaux d'une ferme, les matériels d'exploitation d'un atelier, une cuisine intégrée dans une habitation… Pour qu'un bien meuble puisse être qualifié d'immeuble par destination il faut réunir deux conditions :

* le bien immeuble par destination et le bien immeuble par nature auquel il est attaché doivent avoir le même propriétaire,
* le bien immeuble par destination doit être affecté à l'exploitation ou être définitivement attaché à l'immeuble par nature.
  1. Les immeubles incorporels

Les droits immobiliers

Appelés aussi immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, ce sont des droits qui portent sur des immeubles. Ce sont les droits réels immobiliers (ex.: l'usufruit portant sur un immeuble, c'est-à-dire le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les fruits).

1. Les meubles

Les biens meubles sont des biens qui peuvent se déplacer ou être déplacés d'un lieu à un autre.

* 1. Les meubles corporels

Les meubles par nature

Ce sont des biens "qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une cause étrangère, comme les choses inanimées" (art. 534 du Code civil) : meubles meublants, lit, armoire, chaise, animaux...

Les meubles par détermination de la loi

Les meubles " par détermination de la loi " sont des " meubles incorporels " comme les droits de créance (parts de société commerciale par exemple).

Les meubles par anticipation

Les meubles par anticipation sont des immeubles qui vont devenir des biens meubles. C'est par exemple le cas des récoltes sur pied.

* 1. Les meubles incorporels

Les droits mobiliers

Ce sont les droits incorporels portant sur des meubles : action en justice portant sur des meubles, droit de propriété intellectuelle…

1. Les autres classifications
   1. Les biens consomptibles

Ce sont des biens qui se consomment du fait de leur usage Les biens non-consomptibles : biens susceptibles d'un usage prolongé.

* 1. Les biens fongibles ou choses de genre

Ce sont des biens qui ne sont pas individualisés et qui peuvent être remplacés facilement : un stylo par un autre, un meuble à monter soi-même, un kilo de sucre, etc.

* 1. Les biens non-fongibles

Ce sont des biens qui sont envisagés dans leur individualité du fait de la particularité propre : un tableau de maître, un meuble réalisé par un artisan ou en petite série).

1. Les droits sur les biens

Un droit réel est un droit portant directement sur un bien (en latin : res) qui procure à son titulaire tout ou partie de l'utilité économique de ce bien (on oppose le droit réel au droit personnel, qui s'exerce contre une personne).

* 1. Les droits réels principaux

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

La propriété est le droit réel principal le plus complet. Il confère toutes les prérogatives que l'on peut avoir sur un bien : l'usus, le fructus et l'abusus :

* L'usus est le droit de détenir et d'utiliser une chose sans en percevoir les fruits ;
* Le fructus est le droit de percevoir les fruits, c'est à dire les biens produits périodiquement et régulièrement par les choses sans altération de leur substance;
* L'abusus désigne le droit de disposer de la chose (vente, donation ou même destruction du bien).

A côté du droit de propriété, figurent parmi les droits réels principaux, les démembrements du droit de propriété :

* L'usufruit confère à son titulaire le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits, mais pas celui d'en disposer, lequel appartient au nu-propriétaire ;
* De même, le locataire d’un appartement dispose de l’usus du bien immobilier quand le bailleur en détient le fructus (les loyers versés) et l’abusus (il peut récupérer, vendre ou donner son appartement) ;
* La servitude est une charge établie sur un immeuble pour l'utilité d'un autre immeuble Ainsi une servitude de passage permet au propriétaire d'un bien immobilier de passer par un autre bien immobilier qui ne lui appartient pas.
  1. Les droits réels accessoires

Les droits réels accessoires garantissent le paiement d'une créance. Ce sont essentiellement les sûretés. Les sûretés réelles consistent dans l'affectation d'un bien appartenant au débiteur au paiement de la dette afin de la garantir.

L'hypothèque est un droit réel accessoire grevant un immeuble constitué au profit d'un créancier en garantie du paiement de la dette.

Le gage permet au créancier qui en est titulaire de se faire payer, par préférence aux autres créanciers, par la vente à son profit de la chose remise par le débiteur.

Les droits réels accessoires permettent au créancier de percevoir à titre préférentiel le montant du prix de vente (droit de préférence). Ils lui donnent aussi un droit de suite qui assure le maintien de la garantie même si le bien est vendu ou donné à un tiers par le débiteur.

1. L'intérêt de la classification des biens

Les biens meubles et les biens immeubles ne sont pas soumis aux mêmes règles juridiques. Le régime juridique des biens meubles est plus souple afin de faciliter les transactions commerciales.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Meuble** | **Immeuble** |
| Tribunal compétent | Le tribunal d'instance du lieu du domicile du défendeur pour les affaires mobilières inférieures à 10 000 euros. | Le tribunal de grande instance du lieu où se situe l'immeuble. |
| Preuve du droit de propriété | " En fait de meubles, possession vaut titre (de propriété) ". Art. 2279 du Code civil. | Un titre de propriété est nécessaire. |
| Cession du bien | L'échange du consentement suffit. | Nécessite un acte authentique (devant notaire). |

1. Pour aller plus loin...

Sites

<http://lexinter.net/Legislation/biens_meubles.htm>

Les articles du Code civil concernant les biens meubles.

<http://lexinter.net/Legislation/biens_immeubles.htm>

Les articles du Code civil concernant les biens immeubles.

<http://www.chez.com/jurisfac/prive/civil/biens.htm>

Un cours complet sur les biens.

<http://www.univ-lyon3.fr/1232561370298/0/fiche_71__article/&RH=INS-RECH-cr>

Une présentation du débat sur la réforme actuelle du droit des biens.

Ouvrages

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Titre** | **Editeur** | **Auteur** | **Année** |
| L’essentiel du droit des biens | Gualino | S. Druffin-Bricca | 2012 |
| Droit civil – Les biens | Dalloz | P. Courbe | 2011 |
| Transactions sur immeuble et fonds de commerce | Journaux Officiels |  | 2009 |
| Droit des biens | Bréal | A. Chamoulaud-Trapiers | 2007 |