



Tous droits réservés

DROIT DES BIENS

Séance 1 - La théorie du patrimoine et la qualification des biens :

I.	La notion de patrimoine	3
A)	Introduction.....	3
1)	Généralités	3
2)	La qualification du patrimoine.....	4
a)	Toute personne a un patrimoine.....	4
b)	Seules les personnes ont un patrimoine.....	5
(i)	Les personnes physiques	5
(ii)	Les personnes morales	6
c)	Il n'existe qu'un patrimoine par personne	6
B)	Limites de la théorie du patrimoine	7
1)	Par l'effet de la loi.....	7
2)	Par la volonté des parties.....	7
II.	Les biens.....	8
A)	La distinction des biens.....	8
1)	L'appropriation des biens	8
a)	Les choses communes	9
b)	Les choses sans maître	9
2)	La cessibilité de la chose	11
B)	La qualification des biens	12
1)	Les biens immobiliers	12
a)	Les biens qualifiés « d'immobiliers »	12

(i) Les immeubles par nature.....	13
(ii) Les immeubles par destination	13
2) Les Immeubles par l'objet auxquels ils s'appliquent.....	15
C) Les biens qualifiés de « mobiliers ».....	15
1) Les meubles par nature	15
2) Les meubles par détermination de la loi.....	16

I. La notion de patrimoine

A) Introduction

Le droit des biens a été consacré au XIX Siècle (1), il repose sur la théorie du patrimoine (2).

1) Généralités

Le droit des biens a été consacré dans le livre II du Code civil, intitulé, « Des biens et des modifications de la propriété » composé des **articles 515-14 à 710-1**. Le droit des biens a été conçu pour penser le patrimoine des individus, mais surtout la notion de propriété individuelle. Le droit des biens permet de qualifier les rapports juridiques entre une personne et un bien, ou encore de qualifier la relation juridique que détient le titulaire du droit sur la chose qualifiée de bien. Par exemple : la vente d'une voiture à un tiers deviendra le transfert de propriété d'un bien meuble.

Il ne peut y avoir de qualification juridique de la notion de bien, si l'on ne pense pas la notion de patrimoine.



Définition : Le patrimoine englobe l'ensemble des biens que peut détenir une personne physique ou morale. Ce patrimoine est constitué d'une multitude de biens. Ces biens peuvent revêtir des qualifications différentes, en fonction de l'usage que l'on en fait, ou du droit que l'on détient sur lui.

De ce postulat est née la notion de patrimoine.

2) La qualification du patrimoine.

La théorie du patrimoine repose sur une triple argumentation.



À retenir : En effet, toute personne possède un patrimoine (a), seules les personnes possèdent un patrimoine (b) et enfin, les personnes n'ont qu'un patrimoine (c).



Définition :

Selon la définition commune, le patrimoine est un nom masculin qualifiant « le bien que l'on tient par héritage de ses ascendants ».

Selon la théorie juridique, le patrimoine est l'ensemble des biens, droits et obligations, acquis par une personne. Cette théorie a été découverte par deux juristes, du XIX Siècle, appelés **Aubry et Rau**.

Cette théorie juridique implique trois conséquences :

- La première est que toute personne possède un patrimoine.
- La deuxième est que seules les personnes ont un patrimoine.
- La troisième est que les personnes n'ont qu'un patrimoine.

a) Toute personne a un patrimoine



À retenir : Selon la théorie consacrée par les juristes **Aubry et Rau**, chaque personne détient un patrimoine. Cela signifie que, dès lors qu'une personne physique détient la personnalité juridique, cette dernière possède *de facto*, un patrimoine. Celui-ci, dans son intégralité, ne peut être cédé du vivant de son titulaire. C'est le principe de l'intransmissibilité du patrimoine entre vifs.

En effet, si le titulaire d'un patrimoine souhaite donner à une tierce personne, l'intégralité de ce dernier, il s'en retrouve dépourvu. Or et comme nous l'avons indiqué en amont, cela est impossible juridiquement, car toute personne doit avoir et détient un patrimoine durant sa vie.

Une partie du patrimoine peut être cédée ou donnée, mais jamais dans son intégralité.



Attention : En revanche, la transmissibilité de l'intégralité du patrimoine est possible à la mort de la personne physique. On parle alors de « transmission universelle du patrimoine ».

Les règles juridiques entourant la transmission universelle du patrimoine relèvent du droit des successions et des libéralités, mais non plus du droit des biens.

b) Seules les personnes ont un patrimoine

Il faut distinguer deux types de personnes : les personnes physiques (i) et les personnes morales (ii).

(i) Les personnes physiques

Conformément à l'**article 318 du Code civil**, toute personne possède la personnalité juridique dès lors qu'elle naît vivante et viable. Cependant, il existe une exception, une fiction juridique qui permet de faire remonter la personnalité juridique de l'enfant à naître, chaque fois qu'il y va de son intérêt. C'est l'adage latin de « *l'infans conceptus* ». Cet adage a été codifié à l'**article 725 du Code civil** qui dispose que : « Pour succéder, il faut exister à l'instant de l'ouverture de la succession, ou ayant été déjà conçu, naître viable ». Ce principe est maintenu depuis des années comme en témoigne la jurisprudence (**Cass. 1re civ. 10 décembre 1985, n° 84-14.328**) et réaffirmé régulièrement comme en matière de responsabilité (**Cass. 2e civ. 11 février 2021, n° 19-23.525**). Dès lors que l'enfant est conçu, même s'il n'est pas encore né, il peut succéder à condition de naître vivant et viable.



À retenir : Au-delà de cette « exception », toute personne physique possède un patrimoine.

(ii) *Les personnes morales*



Définition : Une personne morale est un regroupement de personnes, doté de la personnalité juridique dont l'issue est, d'accomplir un objectif déterminé : financier, immobilier, associatif. C'est ce que l'on appelle dans le langage courant, les entreprises, les sociétés ou encore les associations.

Il existe deux sous-catégories de personnes morales : les personnes morales de droit public (les établissements publics, les collectivités, etc.) et les personnes morales de droit privé (les sociétés [SA, SARL, etc.] et les associations).

Dès lors que la personne morale est constituée, elle possède la personnalité juridique.

Cette personnalité juridique engendre à l'égard de la personne morale, des obligations juridiques et des droits, dont celui de constituer un patrimoine par l'acquisition de biens.

D'ailleurs, le droit de propriété des personnes morales est qualifié par la Cour européenne des droits de l'homme de droit fondamental. En effet, **le premier article du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et du citoyen** dispose que : « Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international. ».

c) Il n'existe qu'un patrimoine par personne

Le patrimoine doit être unique et indivisible.

Ce principe connaît une limite avec la fiducie qui a été introduite en droit français par la **loi n° 2007-211 du 19 février 2007**. Elle crée un **article 2011 au sein du Code civil** qui dispose que :

« la fiducie est l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de son patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires ».

À la lecture de cet article, il apparaît une scission avec le principe de l'unicité du patrimoine.



À retenir : En principe, il n'existe qu'un patrimoine par personne.

B) Limites de la théorie du patrimoine

Si la théorie du patrimoine est toujours d'actualité, il existe deux limites encadrées par l'effet de la loi (1) et la volonté des parties (2).

1) Par l'effet de la loi

Il existe des exceptions légales au principe du patrimoine. En effet, comme cité précédemment, ce dernier est composé de biens ou droits propres à un seul titulaire. Cependant, il se peut que par l'effet de la loi, une même personne, titulaire de droits sur son patrimoine, puisse acquérir des droits dans d'autres patrimoines que le sien.



Exemple : C'est le cas de l'indivision codifiée aux **articles 815 et suivant du Code civil**. En effet, une personne physique en plus de droits sur son patrimoine propre (ses biens), va se voir octroyer par l'effet de la loi, de nouveaux droits sur une partie d'un patrimoine qui n'est pas encore le sien. Il existe donc deux masses de biens : celle des propriétaires indivis, et celle des biens personnels de l'indivisaire. Deux patrimoines se superposent créant ainsi une exception ou une limite au principe de l'unicité du patrimoine.

2) Par la volonté des parties

Il existe une matière spécifique du droit civil, que l'on nomme **le droit des sûretés**.



Définition : La sûreté peut se définir comme une technique juridique permettant d'assurer le règlement d'une créance (d'une obligation généralement monétaire) dans le cas où le débiteur (celui qui doit s'acquitter de cette créance) ne pourrait y satisfaire, faute de liquidités ou de biens au recouvrement de sa créance.

Pour cela le créancier et le débiteur peuvent choisir une garantie pour l'extinction de leur obligation, que l'on appelle sûreté. Les sûretés peuvent prendre plusieurs formes comme le **nantissement, le gage, les privilèges ou encore les hypothèques**. Les sûretés permettent d'obtenir une garantie supplémentaire vis-à-vis du débiteur obligé. Elles permettent également et par extension d'obtenir un droit de préférence dans le patrimoine du débiteur par la volonté des parties.

II. Les biens

A) La distinction des biens

L'appropriation de la chose (1) ainsi que sa cessibilité (2), sont deux critères cumulatifs permettant de qualifier « la chose » en « bien ».

1) L'appropriation des biens



À retenir : En droit civil, le bien se définit, par opposition à la personne, comme étant une chose dénouée de personnalité juridique. Cependant, l'approche positiviste consiste à qualifier de bien toute chose qui pourrait être appropriée et donc cessible.

Ce dernier argument permet de distinguer les choses communes (a) et les choses sans maître (b).

a) Les choses communes

Dès lors que ces choses sont en grande abondance, on parle de chose commune ou de *res omnium communes*.



Définition : Ces choses communes sont définies à **l'article 714 du Code civil** « il est des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous. Des lois de police règlent la manière d'en jouir ».

Par extension, « ces choses » servent le plus grand nombre, sans qu'elles soient pour autant appropriables.



Exemple : On peut citer à titre d'exemple, l'air, la terre, l'eau de mer, etc. Conformément aux arrêts rendus par la Cour de cassation et régulièrement réaffirmés : **Cass. Civ 3. 10 juin 2009, n°08-14,15.**

Concernant ces choses communes, elles ne sont pas appropriables, bien que des exceptions existent dans des cas de raréfaction de la chose.

De manière générale, « ces choses » ne rentrent pas dans la catégorie des biens dits appropriables et donc cessibles.

b) Les choses sans maître

Les choses sans maître sont définies à l'**article 713 du Code civil** qui dispose que :

« les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou

partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit :

1° Pour les biens situés dans les zones définies à l'article L. 322-1 du code de l'environnement, au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre de l'article L. 414-11 du même code lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, à l'Etat ;

2° Pour les autres biens, après accord du représentant de l'Etat dans la région, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre du même article L. 414-11 lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, à l'Etat. »

Cette définition est régulièrement rappelée par la Cour de cassation, et encore récemment par l'**arrêt de la troisième chambre civile en date du 12 juillet 2018 n° 17-16.103**.

Ces choses peuvent devenir appropriables et sont appelées les *res nullius*.



Exemple : La liste n'est pas exhaustive, mais on peut donner à titre d'exemple les animaux sauvages non protégés, les poissons.

Réciproquement, les *res nullius* peuvent avoir été appropriés puis abandonnés par la suite. Dans ce cas précis, on le qualifiera alors de *res derelictae*.



Exemple : Le cas des trésors : l'**article 716 du Code civil** définit ce qu'est le trésor : « le trésor est toute chose cachée ou enfouie sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété, et qui est découverte par le pur effet du hasard ». Si la chose est qualifiée de trésor, elle obéit à un régime particulier édicté par le même article « La propriété d'un trésor appartient à



celui qui le trouve dans son propre fonds ; si le trésor est trouvé dans le fonds d'autrui, il appartient pour moitié à celui qui l'a découvert, et pour l'autre moitié au propriétaire du fonds ». Pour une application récente voir **Cass. Civ1, 5 juillet 2017, n° 16-19.340.**

Exemple : Le cas des épaves : Selon la définition proposée par le Robert, une épave représente « la Coque d'un navire naufragé ; objet abandonné en mer ou rejeté sur le rivage. » Le propriétaire n'avait pas la volonté de l'abandonner. C'est souvent un cas de force majeure (la tempête), qui provoque la perte de la chose. Une personne qui trouve une épave ne retrouve donc pas une « *res derelictae* ». L'épave obéit au régime de la possession qui est un mode d'établissement de la propriété. Elle est régie par l'**article 2279 du Code civil** qui dispose : « En fait de meubles, la possession vaut titre. Néanmoins, celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose peut la revendiquer pendant trois ans à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve ; sauf à celui-ci son recours contre celui duquel il la tient. ».

2) La cessibilité de la chose



À retenir : Toute chose qualifiée de bien peut être cessible à une double condition : La chose ne doit pas être hors commerce et relever du domaine public.

Les choses relevant du domaine public, c'est-à-dire affecté à l'usage du service public ou obéissant aux lois spéciales de droit public, ne peuvent pas être cessibles.



Exemple : Le droit sur sa sépulture relève des concessions funéraires. C'est un contrat d'occupation du domaine public. Ces droits ne sont pas cessibles et ne peuvent être qualifiés de biens. Ils sont régis aux **articles L2223-13 à L2223-18 du Code général des collectivités territoriales.**

Deuxièmement, les éléments et produits du corps humain sont des choses hors du commerce obéissant à un régime spécial, celui des lois de bioéthiques, codifié aux **articles 16 et suivant du Code civil**. A ce titre, les éléments et produits du corps humain ne peuvent être des choses vendues dans le commerce.

L'**article 16-5 du Code civil** dispose que : « les conventions ayant pour effet de conférer une valeur patrimoniale au corps humain, à ses éléments ou à ses produits sont nulles. »

L'**article 16-6 du même Code** ajoute : « Aucune rémunération ne peut être allouée à celui qui se prête à une expérimentation sur sa personne, au prélèvement d'éléments de son corps ou à la collecte de produits de celui-ci ».

Les éléments et produits du corps humain ne sont pas des biens.

B) La qualification des biens

Il existe un dualisme dans la classification des biens. Soit un bien est qualifié de bien immobilier (1), soit de bien mobilier (2).

1) Les biens immobiliers

La distinction entre les biens mobiliers et immobiliers est régie par l'**article 516 du Code civil** qui dispose que : « tous les biens sont meubles ou immeubles ».

a) Les biens qualifiés « d'immobiliers »

Les biens immobiliers sont édictés à l'**article 517 du Code civil** ainsi exposé : « les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent ».

Cette distinction permet d'isoler trois catégories de bien immobilier, les immeubles par nature (i), par leur destination (ii), ou par l'objet auquel ils s'appliquent (iii).

(i) *Les immeubles par nature*



Définition : Les immeubles par nature sont qualifiés à **l'article 518 du Code civil**. En effet, est qualifié de bien immobilier par nature les « fonds de terre et les bâtiments ».

Cela signifie qu'un premier critère a été mis en exergue par le législateur. **Tout ce qui adhère et attache le sol peut être qualifié d'immeuble par nature à l'exception de tout autre**, comme en témoigne l'arrêt rendu par **la troisième chambre civile de Cour de cassation rendu le 23 janvier 2002 (n° 99-18.102)**.

(ii) *Les immeubles par destination*



Définition : Les immeubles par destination sont des meubles qui sont attachés à un immeuble ou qui servent un immeuble. Leur dissociation de l'immeuble n'est d'aucune utilité ou pertinence, si bien qu'ils se rattachent à l'immeuble qu'ils servent et en deviennent dans une certaine mesure « indissociables ».

L'accessoire suit le principal. Il ne sera pas possible de vendre le fonds sans le meuble devenu immeuble par destination. On parle alors d'immobilisation. Le meuble servant le fonds est dès lors, immobilisé par le fonds qu'il sert.



À retenir : Pour que l'immobilisation soit qualifiée, il faut la réunion de deux conditions cumulatives. Premièrement, le meuble doit être la propriété du propriétaire du fonds. Deuxièmement, le rapport de destination entre le bien meuble et l'immeuble doit être caractérisé.

L'article 524 du Code civil donne une définition de l'immeuble par destination. En effet, cet article dispose que :

« Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination. Les animaux que le propriétaire d'un fonds y a placés aux mêmes fins sont soumis au régime des immeubles par destination (...). Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure. ».

Une deuxième catégorie d'immeuble par destination existe. On la retrouve à l'**article 525 du Code civil**. Il s'agit de ce que l'on appelle juridiquement « **les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure** ». L'**article 525 du Code civil** dispose que :

« Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés (...) ».

Cette définition donnée par l'**article 525 du Code civil** **exclut tous meubles qui pourraient être désolidarisés de leur structure**. Pour exemple **la Cour d'appel de Lyon a jugé dans un arrêt du 3 octobre 2002** que les éléments préfabriqués d'une cuisine ne peuvent constituer des biens immeubles par destination.

En revanche, il ressort de cet arrêt que les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure sont des immeubles par destination. La condition de la propriété par le propriétaire du fonds ou de l'immeuble ainsi que la destination de l'immeuble, doit être remplie afin de pouvoir être qualifiée d'immeuble par destination.

De cette double distinction naissent **deux critères de différenciation des meubles** par destination.

- Le premier critère est le **critère financier** : le bien affecté à l'exploitation d'un fonds est nécessaire à l'exploitation de ce même fonds ? Si la réponse est positive, alors le bien meuble sera qualifié d'immeuble par destination.

- Le deuxième critère est **esthétique ou ornemental** : il s'agit des meubles attachés à perpétuelle demeure et devenus immeubles par destination. Ces derniers ne sont pas utiles économiquement, mais participent à la décoration ou l'esthétique d'un fonds ou d'un bien immobilier. Encore une fois, le critère est l'adhérence du meuble attaché à perpétuelle demeure. Il doit être

caractérisé. Le propriétaire du bien doit affirmer sa volonté de le qualifier d'immeuble par destination.

2) Les Immeubles par l'objet auxquels ils s'appliquent

Cette catégorie est la plus logique. En effet, les droits sont des biens, et d'après l'**article 516 du Code civil**, on les qualifie soient de biens meubles ou immeubles. **Les droits qui portent sur les biens sont dits meubles ou immeubles et suivent de facto le régime du bien qualifié de meuble ou d'immeuble.**

C) Les biens qualifiés de « mobiliers »

L'**article 527 du Code civil** dispose que : « Les biens sont meubles par leur nature ou par détermination de la loi ». Cela implique qu'il existe deux catégories de biens meubles.

1) Les meubles par nature

Pour qualifier le meuble par nature, il faut se reporter à l'**article 528 du Code civil** qui le définit.



Définition : Est considéré comme meuble par nature, tout meuble qui peut « se transporter d'un lieu à l'autre ». Autrement dit, le critère retenu dans ce cas pour la qualification du bien par nature est la possibilité de transporter le bien.

En effet, il est évident qu'un immeuble ou un fonds d'exploitation agricole n'est pas « transportable ».

2) Les meubles par détermination de la loi

L'**article 529 du Code civil** dispose que :

« Sont meubles par détermination de la loi, les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement tant que dure la société. Sont aussi meubles par la détermination de la loi les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'état, soit sur des particuliers ».

Autrement dit, l'**article 529** englobe les droits qui portent sur des meubles. On les nomme les « droits réels ».



À retenir :

Deux éminents juristes sont à l'origine de la théorie du patrimoine : Aubry et Rau. De cette théorie, est issu le droit des biens.

Le patrimoine regroupe l'ensemble des biens que possède une personne physique ou morale durant le cours de son existence.

Pour qu'une chose soit qualifiée de bien, elle doit pouvoir cumuler deux critères : son appropriation et sa cessibilité.

Le droit des biens repose sur un dualisme de qualification entre le bien meuble et le bien immeuble. Au sein de cette subdivision, il existe plusieurs sous-catégories de biens meubles (par nature, par nature, par détermination de la loi), et de biens immeubles (par nature, par destination et par l'objet auxquels ils s'appliquent).