

UNIVERSITE ALASSANE OUATTARA  
UFR SJAG  
LICENCE 3 DROIT PRIVE

---

**SUPPORT DE COURS  
DROIT DES BIENS**

**2022 – 2023**

## INTRODUCTION

Il existe deux catégories juridiques majeures en droit : les personnes et les choses. Il s'agit de deux catégories qui s'opposent. Autrement dit, en droit une entité considérée est soit une personne soit une chose.

Les biens font partie de la seconde catégorie : un bien est avant tout une chose.

Ceci dit, la notion de « chose » est un ensemble vaste dans lequel les biens sont inclus. Traduction faite : le bien est une chose, mais toute chose n'est pas un bien.

Le bien est une chose qui présente certaines caractéristiques.

Un bien est toute chose ayant de la valeur, tout élément de richesse, tout ce qui peut entrer dans le patrimoine

Plus précisément, il s'agit de toute entité identifiable et isolable porteuse d'utilité et objet d'un rapport de propriété individuelle ou collective ou, tout le moins, de possession.

Le bien présente des caractères essentiels, notamment la valeur et l'appropriabilité.

**Le bien est une chose qui a de la valeur.** Ce caractère est appréhendé à deux points de vue :

- Subjectivement, la valeur est induite par le désir que procure un bien. Autrement dit, une chose n'est perçue comme un bien qu'en raison du désir collectif qu'elle engendre. C'est ce qui explique que cette chose devienne un enjeu d'appropriation. En effet, le désir collectif pour une chose explique sa valeur. Bien souvent, elle est l'unique explication de sa trop grande valeur. C'est le cas des tableaux et, généralement des biens artistiques. A l'opposé, la disparition du désir collectif manifesté pour une chose lui fera perdre la qualité de bien. C'est ainsi que l'ensemble de définitions des biens est dynamique. Elle n'est pas figée : une chose peut être aujourd'hui un bien et ne pas l'être à une autre époque, vice versa.
- Objectivement, la valeur du bien se perçoit également à travers l'utilité qui est la partie objective de la valeur. Une chose a de la valeur parce qu'elle est ou peut être utile à un groupe plus ou moins large de personnes. Le bien est donc une chose qui a une utilité collective. Le pétrole est un bien parce qu'il sert d'énergie aux hommes. La vache est un bien parce qu'elle sert de nourriture. La voiture est un bien parce qu'elle est un puissant moyen de transport.

**Le bien est une chose susceptible d'appropriation individuelle ou collective.** Le bien est une chose sur laquelle les personnes juridiques exercent ou sont susceptibles d'exercer un droit de propriété. Tout d'abord, c'est une chose pour laquelle l'appropriation est admise par le droit et/ou la morale : on parle de chose dans le commerce. Par conséquent, les choses hors du commerce ne sont pas des biens. Par exemple, nonobstant sa grande valeur, les organes humains ne sont pas des biens, car hors du commerce, du moins leur commerce n'est pas licite.

Le bien est une chose dont une ou un groupe de personnes est maître et ainsi peut la transmettre. Cependant, cette idée de propriété individuelle ou collective n'épuise pas la notion de bien. Il existe des biens sans maître. C'est le cas des biens dits de l'humanité (la zone internationale des mers, l'air, etc.), des animaux sauvages (exemple les oiseaux migrateurs). Les biens peuvent être des choses à l'état naturel ou transformé. En effet, le bien peut être une chose existant dans la nature et dont l'homme s'approprie. C'est le cas de certaines matières premières (pétrole, métaux précieux, ressources forestières, etc.). Il peut s'agir de choses produites de l'ingéniosité de l'homme au service de son bien-être ou de son désir de puissance. C'est le cas des voitures, des armes, des tableaux, des ordinateurs, etc. La notion de biens clarifiée, il importe de procéder à leur classification. Celle-ci résulte principalement du Code civil, notamment des articles 516 et suivants.

Le droit des biens est donc l'ensemble des règles relatives aux modalités d'appropriation et d'exploitation des richesses. Il s'agit de règles hétéroclites relevant du droit privé ou du droit public, du droit commun ou du droit spécial.

L'étude du droit des biens constitue, par conséquent, un vaste champ juridique indifférent aux divisions du droit. Dans le cadre du programme de licence, cette étude se limitera au droit privé général des biens, c'est-à-dire à l'ensemble des règles générales qui s'appliquent en toute hypothèse et qui sont communes à toutes les situations particulières.

Lesdites règles ont une double vocation : d'une part, classer les biens (1<sup>ère</sup> partie) et, d'autre part, organiser, réguler et arbitrer l'appropriation des biens (2<sup>ème</sup> partie).

Cette double vocation servira de curseur. C'est ainsi que dans une première partie, il s'agira de procéder à leur classification. La seconde partie du cours sera consacrée aux rapports entre sujets de droit et biens.

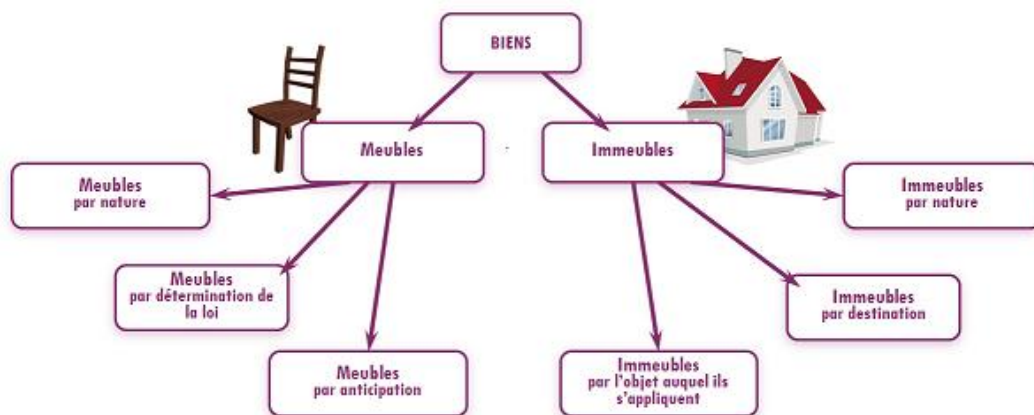
# PREMIERE PARTIE : LA CLASSIFICATION DES BIENS

A côté de la distinction légale qui est prédominante (chapitre 1), il est possible, pour faire œuvre de précision, d'entrevoir d'autres formes de catégorisation des biens. Nous les envisagerons à travers la classification secondaire (chapitre 2).

## CHAPITRE I : LA CLASSIFICATION PRINCIPALE : IMMEUBLES ET MEUBLES

La distinction biens immeubles/biens meubles proposée par le Code civil obéit à des intérêts certains (Section 2) qui seront exposés à la suite de la présentation de ladite distinction (Section 1).

### SECTION I : PRESENTATION DE LA DISTINCTION



Selon l'article 516 du Cc, tous les biens sont meubles ou immeubles. Il s'agit de la *summa divisio* des biens, la distinction essentielle à tel point qu'elle n'appartient qu'à la loi et non à la convention des parties. Autrement dit, les parties ne peuvent par leur seule volonté attribuer une nature autre que celle acquise par la loi. Ainsi, les parties ne peuvent qualifier de meuble un bien qui au regard de la loi serait immeuble et vice versa.

Cette affirmation qui est péremptoire pour les meubles ou immeubles par nature doit être tempérée pour les biens qui le sont par destination. En effet, les parties peuvent opérer une séparation qui ferait perdre la nature par destination du bien. Mais, on estime ici également que la volonté seule n'a point suffi puisqu'il a faut un acte matériel ou non de destination.

A ce stade, on pourrait s'interroger sur les critères de distinction entre meubles et immeubles ? La règle est simple : tout ce qui n'est pas immeuble est meuble.

Il en découle que les meubles se définissent par défaut. Sous un autre angle, cela signifie que la catégorie des meubles est potentiellement ouverte et illimitée. En revanche, la catégorie des immeubles est strictement définie et limitée. Il faudrait alors identifier la catégorie des biens immeubles (Paragraphe 1) avant d'étudier celle des biens meubles (Paragraphe 2).

## **PARAGRAPHE I : LES BIENS IMMEUBLES**

Il existe 3 grandes catégories d'immeubles : les immeubles par nature, les immeubles par destination et les immeubles par l'objet.

### **A- LES IMMEUBLES PAR NATURE**

Enumérés aux articles 518 à 521 du Cc, les immeubles par nature ont pour critère principal le fonds de terre et ce qui s'y incorpore, la fixité, l'immobilité du bien. L'immeuble entretient un lien étroit avec le sol et le sous-sol.

Relèvent par exemple des immeubles, les fonds de terre, les bâtiments sont immeubles par leur nature, les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis.

Font également partie de la catégorie des immeubles par nature les immeubles dits par incorporation, inséparable du bâtiment. Il s'agit notamment des tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison, des conduites de gaz, des ascenseurs, des canalisations d'électricité.

### **B- LES IMMEUBLES PAR DESTINATION**

Sont réputés immeubles par destination au regard de la loi, les meubles attachés à un fonds par le propriétaire du fonds, pour son service, son exploitation, son utilité ou son ornement. Il s'agit d'une application de la théorie de l'accessoire selon laquelle l'accessoire d'une chose principale prend la nature de ce principal.

Trois critères sont nécessaires :

- le meuble doit être attaché à un immeuble par nature ;
- le meuble et l'immeuble doivent avoir le même propriétaire ;
- il doit exister un rapport de destination (ou lien de destination) entre le meuble et l'immeuble : le meuble doit être affecté au service de l'immeuble ou attaché à perpétuelle demeure.

Les immeubles par destination sont énumérés aux articles 524 et 525 du Cc.

Il s'agit par exemple les animaux et les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.

A l'analyse de l'énumération légale, il existe deux sortes d'immeubles par destination : les biens affectés au service ou à l'exploitation d'un fonds et les biens attachés au fonds à perpétuelle demeure.

### **C- LES IMMEUBLES PAR L'OBJET**

Ces immeubles sont définis par l'article 526 Cc.

Ainsi, 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.

A l'analyse, cette catégorie vise les droits portant sur l'immeuble, soit pour en jouir en concurrence avec le propriétaire (usufruit, servitudes), soit pour en revendiquer la propriété.

Ce sont soit des droits réels immobiliers soit des actions immobilières.

### **PARAGRAPHE II : LES BIENS MEUBLES**

Il ressort de la loi que tout ce qui n'est pas immeuble est meuble. Toutefois, il ne faut pas s'arrêter au caractère mobile des biens pour appréhender leur nature mobilière. C'est ainsi que des biens immobiles peuvent être qualifiés de biens meubles.

Il existe 3 catégories de biens meubles :

- les meubles par nature ;
- les meubles par détermination de la loi ;
- et les meubles par anticipation.

#### **A- LES MEUBLES PAR NATURE**

Selon l'article 528 Cc, « sont meubles par leur nature les animaux et les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère ».

Le critère principal de qualification du bien meuble par nature est la mobilité. Soit le bien peut se déplacer lui-même (animaux) soit il peut être déplacé d'un lieu à un autre par le truchement d'un mécanisme ou d'une force (choses inanimées).

#### **B- LES MEUBLES PAR DÉTERMINATION DE LA LOI**

Les biens meubles par détermination de la loi sont énumérés aux articles 529 et 530 du Cc.

Ce sont des biens incorporels. Il s'agit entre autres des :

- droits et actions portant sur un meuble ;
- créances de somme d'argent ;
- actions et parts sociales ;
- les droits intellectuels tels que les droits d'auteur ou les fonds de commerce.

### **C- LES MEUBLES PAR ANTICIPATION**

Cette catégorie ne relève pas du Code civil, mais plutôt de la jurisprudence.

Les meubles par anticipation sont encore des immeubles, parce qu'ils sont toujours attachés à la terre, mais destinés à en être prochainement détachés, moissonnés ou cueillis, coupés ou démolis, ou extraits de la mine ou de la carrière. En fait, ce sont des immeubles que l'on considère fictivement comme des meubles, car on tient compte non pas de leur nature actuelle (immeuble) mais de leur nature future (meuble).

Pour que l'immeuble soit considéré comme un meuble par anticipation, trois conditions doivent être remplies, à savoir :

- l'intention des parties de séparer le bien du sol ou du bâtiment, autrement dit de le séparer distinctement du support ;
- le caractère sérieux et réel de cette intention : la volonté doit être certaine et non fictive, car elle réaliserait peut-être alors une fraude aux droits des créanciers inscrits sur l'immeuble. L'intention anticipe une séparation certaine ;
- la séparation devra se faire dans un bref délai, déterminé ou déterminable.

## **SECTION II : INTERETS DE LA DISTINCTION**

La distinction des biens entre immeubles et meubles s'explique largement par les idées de fixité et de protection.

Par sa **fixité**, l'immeuble se situe sur un territoire donné sur lequel s'étend la souveraineté étatique. Ce qui lui donne, pour cet Etat, une certaine importance stratégique.

Par ailleurs, les biens immeubles par leur fixité sont facilement identifiables. C'est ainsi que la confusion en matière immobilière est bien moins facile qu'en matière de meuble, ce qui explique que l'idée même de fongibilité ne s'applique qu'exceptionnellement aux immeubles.

La fixité des immeubles explique également la spécificité de son régime en matière de compétence juridictionnelle. En effet, pour trancher les litiges portant sur les biens immeubles, compétente juridictionnelle se détermine au regard du lieu de leur situation géographique ; ce qui n'est pas le cas des biens meubles. Il en est de même en matière successorale. En effet, les règles successorales relatives aux immeubles sont soumises à la loi du pays où ils sont situés, tandis que les meubles sont fictivement localisés au dernier domicile du de cujus où ils sont fondus dans la masse patrimoniale.

Les variations du **régime de protection** des biens constituent un autre intérêt de la distinction. Si, en soi, la propriété des meubles n'est pas différente de la propriété des immeubles. Il reste que le régime de cette propriété est mieux organisé en matière immobilière, d'où semble résulter une certaine protection de l'immeuble qui n'est pas le cas des meubles.

Au demeurant, la propriété immobilière est organisée par un régime de publicité foncière qui permet de connaître la situation juridique actuelle des immeubles, notamment les droits et privilèges qui s'y rattachent. Ce qui n'est pas le cas en matière mobilière. Par ailleurs, si en matière de meubles, possession vaut titre, c'est, en principe, le contraire en matière d'immeubles.

Cette distinction de régime vaut également en matière de sûretés réelles qui sont différentes selon qu'il s'agisse d'un bien immeuble ou d'un bien meuble.

Elle vaut également en matière de vente où le formalisme est différent selon qu'il s'agit d'un bien immobilier ou d'un bien mobilier.

De plus, le Code civil admet, contrairement aux biens meubles (sauf à l'égard des mineurs), l'action en rescision pour lésion dans la vente d'immeubles.

Il faudrait cependant admettre que le critère de protection pris comme élément d'explication de la distinction est moins fort qu'autrefois car de plus en plus, les meubles sont également protégés au travers de la mise en place de nombreux registres et systèmes précis d'identification (meubles immatriculés, brevets, signes distinctifs...).



## **CHAPITRE II : LES CLASSIFICATIONS SECONDAIRES**

Au-delà de la distinction traditionnelle entre meubles et immeubles, la doctrine a proposé de multiples classifications secondaires.

### **SECTION I : BIENS CORPORELS ET BIENS INCORPORELS**

Les biens corporels sont des choses dont l'existence est objective : ce sont des choses matérielles. Par exemple, une maison, une chaise, un ordinateur, etc.

Quant aux biens incorporels, ils n'ont pas de réalité sensible. Ce sont des choses immatérielles qui ont une valeur et s'insèrent dans les relations économiques. Concrètement, les biens incorporels sont tous les droits portant sur des biens corporels (par exemple l'usufruit, l'hypothèque...), les actions en justice et les droits détachés de tout support matériel, c'est-à-dire les propriétés intellectuelles ou industrielles (œuvres de l'esprit, les brevets, etc) qui n'ont pas pour objet une chose physique.

Si, à certaine date de l'histoire de l'humanité les biens étaient essentiellement des choses corporelles, aujourd'hui la catégorie des biens incorporels a « explosé », avec l'ère du virtuel, de l'immatériel, la montée en puissance des actions de sociétés, des fonds de commerce qui constituent parfois des biens de grande valeur.

Cette modification du système de valeur économique rend pertinente la distinction.

### **SECTION II : BIENS FONGIBLES (CHOSSES DE GENRE) ET BIENS NON FONGIBLES (CORPS CERTAINS)**

Des biens sont dits fongibles ou choses de genre lorsque les choses sont équivalentes entre elles, lorsqu'elles sont interchangeables. Par exemple, des modèles identiques de voitures d'un constructeur proposés à la vente dans une concession sont des choses de genre, des biens fongibles. C'est également le cas des fruits dans un même lot proposé à la vente.

Les choses de genre sont des choses non individualisées qui se pèsent, se mesurent ou se comptent.

Les biens non fongibles ou corps certains sont des biens individualisés soit par leur nature soit par le choix précis qui est fait. C'est ainsi qu'une voiture d'un lot sur laquelle se porte le choix de l'acheteur devient fongible.

La volonté des parties joue un rôle très important dans cette distinction. Celles-ci peuvent rendre fongibles des choses qui naturellement ne le sont pas, en faisant abstraction de certaines de leurs qualités. Par exemple, les animaux peuvent être individualisés ou fongibles selon l'intention des parties.

### **SECTION III : BIENS CONSOMPTIBLES ET BIENS NON CONSOMPTIBLES**

Les biens consommables sont ceux qu'on ne peut utiliser qu'en les détruisant, physiquement ou juridiquement, et qui vont faire l'objet d'un usage unique. Ce sont les biens périssables.

La destruction peut être physique, comme pour les produits alimentaires, ou juridiques : l'argent est détruit, aliéné par son usage.

Quant aux biens non consommables, ils supportent l'usage, l'utilisation, sans se détruire immédiatement. Leur usage peut être répété. Cela ne signifie pas que les biens non consommables ne se détruisent pas. Leur destruction ou leur perte de valeur est progressive, sous l'effet du temps et de l'usage. Par exemple une voiture.

La distinction des biens, selon qu'ils soient consommables ou non, emporte des conséquences en droit. Par exemple, les choses consommables, qui ont été consommées, font l'objet d'une restitution en valeur, tandis que les choses non consommables, qui ont été prêtées ou louées, pourront être restituées en nature.

### **SECTION IV : BIENS PUBLICS ET BIENS PRIVÉS**

Les biens meubles ou immeubles relèvent du domaine public ou des patrimoines privés.

Les biens publics ou domaine public comprennent les biens meubles et immeubles affectés à un intérêt général sur lesquels les personnes publiques ont un droit particulier de propriété. La qualification de biens publics obéit au double critère de l'appartenance à une personne publique (l'Etat et ses démembrements) et de l'affectation desdits biens à un usage public (musées, stations de métro, hôpitaux publics) ou à une mission de service public.

Le domaine public comprend le domaine maritime naturel (sol et sous-sol de la mer territoriale, rivage de la mer...), le domaine fluvial, le domaine aérien, les voies terrestres, les ouvrages affectés à l'usage public et les biens affectés aux services publics.

Les biens privés sont les biens appartenant aux personnes privées. Ce sont également des biens des personnes publiques qui ne remplissent pas la condition d'affectation.

La libre disposition gouverne les biens privés, tandis que les biens publics sont en principe indisponibles, inaliénables et imprescriptibles.

### **SECTION V : LES BIENS APPROPRIÉS ET LES CHOSES NON APPROPRIÉES**

Les biens sont en principe des choses appropriées c'est-à-dire des choses sur lesquelles s'exercent des droits de propriété dont sont titulaires une personne, un groupe de personnes ou une collectivité.

Seules les choses appropriées constituent des biens. Les choses non appropriées se divisent en trois catégories :

1°) Les « **res nullius** » sont les choses qui n'ont jamais été appropriées mais qui sont susceptibles d'avoir un propriétaire un jour, comme les animaux sauvages, les poissons, l'eau pluviale...

Ce sont des choses sans maître, qui peuvent faire l'objet d'une appropriation dès lors que ces choses ne sont pas dans une propriété privée ou qu'elles ne sont pas attribuées à l'Etat.

2°) Les « res communes » sont des choses qui appartiennent à tous ou dont tous usent. Nul ne peut se les approprier en vertu de l'article 714 Cc. Il s'agit de l'air, de l'eau de la mer, de la lumière, de la chaleur solaire

3°) Les « res derelictae » sont des choses qui ont été appropriées mais qui ne le sont plus, car elles ont été abandonnées, avec l'intention de s'en séparer (les détritius) ou non.

## **DEUXIEME PARTIE : L'APPROPRIATION DES BIENS**

Les biens peuvent faire l'objet d'appropriation de deux manières : la propriété (chapitre 1) ou la possession (chapitre 2).

### **CHAPITRE I : LA PROPRIETE**

La notion de propriété et celle de biens entretiennent des liens très étroits. Le bien est une chose qui fait l'objet d'appropriation. C'est une chose sur laquelle un sujet de droit ou plusieurs sujets de droit homogène ou non exerce un pouvoir d'appropriation appelé propriété ou droit de propriété.

Selon l'article 544 Cc, « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou par les règlements ».

Il importe de vérifier dans un premier temps le contenu du droit de propriété (section 1) avant d'en étudier les démembrements (section 2).

#### **SECTION I : LE DROIT DE PROPRIETE**

L'étude du droit de propriété engage, au préalable, à quelques précisions sur la distinction essentielle des droits réels et des droits personnels.

Le droit réel est envisagé comme le droit qui met immédiatement et directement une personne en relation avec une chose ; il relève du droit des biens. C'est un lien entre une personne, sujet de droit, et un bien, objet de droit.

Il existe deux sortes de droits réels :

- les droits réels principaux : le droit de propriété et ses démembrements (usufruit, servitudes) ;
- les droits réels accessoires : les garanties de la créance, les accessoires d'un droit de créance.

Le droit réel principal est le droit de propriété. Le droit réel a un caractère absolu : il est opposable à toute personne, erga omnes (sous réserve de l'accomplissement de certaines formalités, notamment de publicité). En réalité, il s'agit d'un pouvoir souverain et absolu sur un bien. Le droit réel principal implique une relation directe entre un sujet de droit et un bien.

Le droit personnel traduit, par ailleurs, un lien juridique entre deux sujets de droit. Il s'agit du droit qu'a une personne, appelée créancier, d'exiger une prestation d'une autre personne, appelée débiteur, et qui peut être une obligation de donner, une obligation de faire ou une obligation de ne pas faire ; il relève du droit des obligations.

Le droit de propriété est un droit fondamental de valeur constitutionnelle.

## PARAGRAPHE I : PRESENTATION DU DROIT DE PROPRIETE

Il est question, ici, de vérifier les attributs, les caractères et la détermination de l'étendue du droit de propriété.

### A- LES ATTRIBUTS DU DROIT DE PROPRIETE

Le droit de propriété est constitué de 3 attributs :

- l'usus ;
- le fructus ;
- l'abusus

**L'usus** est la faculté, le droit de se servir de son bien pour tous les usages possibles. Ainsi, le titulaire du droit de propriété dispose de la liberté discrétionnaire pour choisir la destination de la chose, dans les limites et le respect des lois, règlements et conventions.

De même, le propriétaire a le droit de ne pas se servir de la chose. Le propriétaire a la liberté de laisser la chose à l'abandon (bâtiment inoccupé, champ non cultivé). Le non-usage d'un bien, sauf disposition légale expresse, n'entraîne pas la perte de la propriété, car celle-ci elle a vocation à la perpétuité.

Cependant, le propriétaire peut être contraint de faire usage de son bien, notamment dans l'intérêt général. C'est le cas par exemple des réquisitions de logements vacants.

**Le fructus** est le droit de jouissance. Aux termes de l'article 546 Cc « la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement ».

Le fructus est donc le pouvoir de percevoir les fruits ou les produits.

Il existe une distinction entre le fruit et le produit.

Les fruits (naturels, industriels et/ou civils) sont tout ce que la chose produit à intervalles périodiques, sans destruction de sa propre substance.

Les produits sont tout ce qui provient de la chose sans périodicité et qui en altère la substance, comme les matériaux extraits des carrières.

Le fructus comporte également 2 aspects :

- le droit de faire fructifier son bien, d'en percevoir les fruits et produits, de disposer de ces fruits et produits ;
- le droit inverse, celui de ne pas faire fructifier le bien ou de ne pas percevoir les fruits et produits du bien.

**L'abusus** est le droit de disposer, matériellement ou juridiquement, du bien. Le propriétaire peut conserver le bien, le détruire, l'aliéner ou l'abandonner ; il peut le vendre, l'échanger, le donner...

Muni des 3 attributs, le titulaire du droit de propriété est en droit de tirer du bien toute l'utilité économique et sociale qu'il peut virtuellement lui donner.

## **B- LES CARACTERES DU DROIT DE PROPRIETE**

Le droit de propriété a 3 caractères principaux :

- le caractère absolu ;
- le caractère exclusif ;
- le caractère perpétuel (ou vocation à la perpétuité).

**Le caractère absolu** résulte de l'article 544 Cc selon lequel « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue (...) ».

Ainsi, le propriétaire a un droit souverain sur son bien. Il peut le défendre contre toute atteinte faite par autrui : la simple atteinte est réparable, indépendamment du préjudice réel.

Cependant, l'exercice du droit de propriété est limité aux usages non prohibés par la loi. Ainsi, il ne peut faire que les actes matériels ou juridiques qui ne sont pas interdits.

**Le caractère exclusif** induit le monopole du propriétaire sur son bien. Le propriétaire est le seul à être investi de droits complets sur la chose.

**La vocation à la perpétuité** signifie que le droit de propriété est indéfini. Ce caractère emporte des conséquences :

- le droit de propriété se transmet aux héritiers : il ne s'éteint pas à la mort du propriétaire. La propriété a donc un caractère héréditaire et non viager ;
- la propriété est imprescriptible : elle ne se perd pas par le non-usage.

## **C- DETERMINATION DE L'ETENDUE DU DROIT DE PROPRIETE**

L'étendue du droit de propriété multiple dépend de la nature du bien.

Sur les biens meubles : Aux termes de l'article 565 Cc « le droit d'accession (ou droit de propriété), quand il a pour objet deux choses mobilières appartenant à deux maîtres différents, est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle ». Cette règle suppose que les deux choses meubles aient été incorporées ou soient intimement liées pour leur usage. Dans ce cas, le droit de propriété sur le produit de l'incorporation ou de la liaison se fera au prorata de la valeur des biens apportés.

Sur les biens immeubles : Aux termes de l'article 552 Cc « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. ». Le propriétaire peut faire sur son sol toutes les constructions et plantations qu'il souhaite, sous réserve de respecter l'existence de certaines servitudes foncières ainsi que les règles d'urbanisme et les règles du droit de l'environnement.

Le propriétaire du sol est également propriétaire de tout ce qui vient s'unir ou s'incorporer à la chose, en vertu de la règle « l'accessoire suit le principal ».

Le propriétaire peut légalement creuser son terrain, par exemple pour faire des fouilles, ou construire une cave, des conduits... sous réserve de respecter les règles spécifiques relatives aux mines et les règles de police.

## **PARAGRAPHE II : LA PROTECTION DU DROIT DE PROPRIETE : L'ACTION EN REVENDICATION**

L'action en revendication est destinée à protéger le droit de propriété. Elle se distingue alors des actions en restitution née du contrat (louage, prêt, mandat, dépôt), dont le but est d'assurer l'exécution d'un droit de créance ; ces actions sont dites personnelles ; elles permettent la restitution de la chose et non pas d'affirmer un droit de propriété contre un possesseur.

Protectrice du droit de propriété, l'action en revendication s'avère naturellement une action pétitoire : elle porte sur le fond du droit et n'appartient qu'au titulaire du droit de propriété. Elle se distingue ainsi des actions possessoires dont l'objet est de protéger le possesseur de bonne ou de mauvaise foi contre les troubles apportés à sa possession. Ces actions ne permettent pas la reconnaissance ou la sanction d'un droit de propriété, mais tout simplement de faire cesser les troubles, en somme, de protéger une simple situation juridique de fait et non pas le droit lui-même.

L'action en revendication présente un certain intérêt, notamment lorsque la possession se dissocie du droit de propriété. En effet, lorsque le propriétaire est en même temps possesseur, il n'a aucun intérêt à exercer l'action en revendication : étant propriétaire-possesseur, il ne saurait être dépouillé de son bien. L'action en revendication n'a d'intérêt que lorsque le bien réclamé est entre les mains d'un possesseur de bonne ou de mauvaise foi. Elle est intentée par le véritable propriétaire, « verus dominus », ou celui qui se considère comme tel, contre un possesseur présumé pour obtenir la restitution.

De même, nul besoin d'exercer une action en revendication contre un détenteur précaire. Celui-ci détient le bien soit en vertu d'un titre de détention (bail, dépôt), soit en raison d'une tolérance ou simple faculté, et sera contraint de restituer le bien réclamé à la simple preuve par le propriétaire du titre de détention, de la tolérance ou de la simple faculté. La preuve du droit de propriété, qui est la conséquence de la revendication, n'est pas alors nécessaire.

Cependant, une action en revendication est nécessaire contre un détenteur qui tient ses droits d'une personne autre que le propriétaire. Dans ce cas, le détenteur-défendeur fera intervenir au procès celui dont il tient son droit à la détention, et la revendication opposera ainsi le propriétaire, vrai ou prétendu, et le possesseur.

L'action en revendication n'est efficace que lorsqu'elle est exercée avant l'accomplissement de la prescription acquisitive au profit du possesseur, c'est-à-dire, avant le délai de 30 ans. Après l'écoulement de ces délais, l'action en revendication ne peut triompher de l'usucapion, et le propriétaire aura perdu son droit.

L'action en revendication diffère selon qu'elle est immobilière ou mobilière.

## **A- LA REVENDICATION IMMOBILIERE**

Pour le succès de l'action en revendication immobilière, le titulaire du droit de propriété doit en faire la preuve. A la suite, interviendra la reddition de comptes avec le possesseur illégitime.

### **1- La preuve du droit de propriété**

Aucun texte du Code civil ne règle la preuve de la propriété immobilière.

Les articles 544 et suivants relatifs à la propriété ne contiennent aucune disposition sur la preuve. Et, l'article 1315 Cc n'envisage que la preuve des obligations c'est-à-dire des droits personnels.

La charge de la preuve est dominée par le principe général : *actori incumbit probatio*. C'est à celui qui prend l'initiative de réclamer un bien, qu'il revient de prouver le bien-fondé de sa prétention, c'est-à-dire de son droit de propriété.

Cependant en cas d'instance ouverte suite à une revendication immobilière, la passivité du défendeur-possesseur ne suffit pas à lui reconnaître la propriété du bien. Le demandeur ou le défendeur doit faire la preuve de la propriété du bien.

En principe, la preuve de la propriété des biens immobiliers résulte d'actes délivrés par l'Etat dont le plus abouti est le certificat de propriété foncière (dans le domaine rural) et l'arrêté de concession définitive (dans le domaine urbain).

Ainsi, l'acte de vente dont pourrait se prévaloir un prétendant à un bien immobilier ne constitue qu'un élément rendant probable une prétention et non pas comme un acte de propriété.

Le certificat foncier permet d'établir, avec une assurance, la titularité du droit de propriété et la régularité du transfert du droit. Mais il ne s'agit que d'une présomption simple de propriété du détenteur. Pour réfuter le droit de propriété, le titre de propriété peut être contesté notamment en invoquant l'irrégularité des actes ayant servi à l'établir ou les conditions de mutation des droits.

Le droit de propriété peut se faire également par la preuve d'une longue possession. En effet, la possession de la chose pendant un certain temps rend vraisemblable le droit de propriété. Mais, il doit s'agir d'une possession exempte de vices.

En l'absence de conflit de preuves, la préférence est donnée au possesseur qui sera considéré comme propriétaire jusqu'à preuve, par le revendiquant, de son droit de propriété.

Dans le cas où aucune des parties n'a de titre et ne peut se prévaloir d'une possession exempte de vices, le juge du fond apprécie souverainement les modes de preuve du droit de propriété. C'est ainsi que la preuve de la propriété pourrait résulter des mentions cadastrales.

Mais, lorsque deux personnes revendiquent, l'une contre l'autre, la propriété d'un immeuble, le juge doit user de son pouvoir de décider afin de désigner lequel des deux était propriétaire ; sinon,



son refus peut être considéré comme un déni de justice. Il doit pour ce faire, prendre toutes les mesures d'instruction nécessaires.

De même, on peut prouver la propriété à l'aide d'indices matériels qui peuvent faire présumer l'existence du droit alors même qu'il n'y a pas eu possession continue.

Par exemple, la situation du bien.

En l'absence de conflit de preuves, la préférence est donnée au possesseur qui sera considéré comme propriétaire jusqu'à preuve, par le revendiquant, de son droit de propriété (Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars et 11 juin 1992, préc. supra, n<sup>os</sup> 35 et 44 ; 26 juin 1996, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 165).

### **Cas de conflits de titres**

Il peut arriver des cas où le revendiquant et le possesseur ont, tous, un titre de propriété foncière.

La solution du conflit se trouve dans les règles de la publicité foncière, du moins lorsqu'il s'agit d'actes translatifs de propriété entre vifs soumis à publicité sous peine d'opposabilité aux tiers, tels que vente, apport, donation (Civ. 1<sup>re</sup>, 8 mars 1954, D. 1954. 362 ; 5 mai 1982, D. 1983, IR 17, obs. Robert).

Si les deux titres ont été publiés, la préférence sera accordée au titre publié en premier, même s'il est plus récent en date ; la même solution est adoptée, a fortiori, dans le cas où un seul titre est publié.

Si aucun titre n'a été publié, triomphera alors le titre le plus ancien en date.

La jurisprudence française considère en effet que les stipulations de l'acte le plus ancien et commun aux parties au procès doivent prévaloir sur les énonciations des actes postérieurs modifiant d'une manière unilatérale le régime juridique instauré précédemment (Civ. 3<sup>e</sup>, 18 juill. 1972, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 477 ; 31 mai 1978, D. 1979, IR 12, RTD civ. 1979. 152, obs. Giverdon).

Cependant, les règles de la publicité foncière ne seront d'aucune aide pour le possesseur de mauvaise foi ou un titre obtenu en fraude.

### **Cas de conflits titre contre possession**

Sera préféré celui qui invoque un titre et qui occupe également la position de possesseur ou qui justifie de la possession de son auteur.

Ainsi, le défendeur qui renforce sa position par un titre a toutes les chances de l'emporter sur le demandeur.

Lorsque l'une des parties invoque un titre tandis que l'autre fait état de sa possession, celui qui invoque le titre l'emporte.

### **Cas d'absence de titre**

Si aucune des parties n'invoque de titre probant, l'emporte celui qui peut se prévaloir de

présomptions meilleures et mieux caractérisées (Req. 29 mars 1933, S. 1933. 1. 224 ; Civ. 1<sup>re</sup>, 4 juin 1955, D. 1956. somm. 62). Le juge peut alors se décider d'après les présomptions de fait prises des documents et circonstances de la cause (not. Req. 19 avr. 1937, DP 1939. 1. 24, note E. de Lagrange).

## 2- Règlement de comptes entre le propriétaire et le défendeur

### Prestations dues au revendiquant

En cas de succès de l'action en revendication, l'immeuble réclamé doit être restitué au revendiquant ainsi que les fruits perçus par le possesseur de mauvaise foi.

L'immeuble restitué doit être libre de toutes charges ou servitudes que le défendeur a pu consentir. En cas de détériorations subies par l'immeuble, ou encore, en cas d'aliénation d'objets mobiliers accessoires à l'immeuble revendiqué, le possesseur évincé doit alors indemniser le demandeur jugé propriétaire.

Cependant, l'étendue de l'obligation d'indemnisation dépend de la bonne ou de la mauvaise foi du possesseur.

Le possesseur de bonne foi ne répond pas des détériorations survenues à la chose, peu important leurs causes, qu'elles soient de son propre fait ou imputables à un cas fortuit. En cas d'aliénation d'objets mobiliers accessoires ou détachés de l'immeuble revendiqué, le possesseur de bonne foi ne doit restituer que le prix effectivement perçu ; en cas d'aliénation à titre gratuit, il est alors dispensé de toute restitution.

De même le possesseur de bonne foi conserve les fruits perçus. On dit qu'en matière de fruits, « la perception de bonne foi vaut titre ».

Le possesseur de mauvaise foi est responsable de toutes les détériorations, même de celles imputables à un cas fortuit (art. 1379 Cc). Cependant, dans ce dernier cas, l'obligation d'indemnisation est éteinte lorsque le possesseur évincé démontre que ces détériorations se seraient également produites si l'immeuble avait été sous la garde du propriétaire revendiquant (art. 1302, al. 2 Cc).

### Prestations dues au possesseur évincé

Le possesseur évincé qui a dû, pensant qu'il était propriétaire, engager des dépenses pour des travaux constitutifs d'améliorations doit être indemnisé. Ces dépenses portent le nom d'impenses. Les conditions d'indemnisation dépendent de la nature des travaux ou des impenses.

- 1) Les impenses nécessaires donnent lieu à un remboursement intégral. Ce sont des dépenses indispensables pour la conservation de l'immeuble.
- 2<sup>o</sup>) Les impenses utiles donnent lieu à indemnisation sur le fondement de l'enrichissement sans cause du revendiquant. Il s'agit d'impenses qui, sans être indispensables à la conservation de l'immeuble, ont augmenté sa valeur et se sont traduites par une plus-value de l'immeuble.
- 3<sup>o</sup>) Les dépenses voluptuaires ou somptuaires ne sont pas indemnisées. Il s'agit de dépenses qui

n'apportent pas une plus-value certaine.

## **B- LA REVENDICATION MOBILIERE : REVENDICATION DES MEUBLES VOLES OU PERDUS**

La revendication mobilière n'est autorisée qu'en cas de dépossession involontaire.

Le Code civil distingue bien entre la dépossession volontaire et la dépossession involontaire du meuble revendiqué. En cas de dessaisissement volontaire, la revendication est impossible. Un propriétaire qui s'est dessaisi de sa chose en la confiant à une autre personne, mandataire, dépositaire, associé ou emprunteur, qui en a frauduleusement disposé, ne peut revendiquer. Ainsi, celui qui a été victime d'un abus de confiance ou d'une escroquerie ne peut réclamer (Civ. 6 juill. 1886, DP 1887. 1. 25 ; 19 juin 1928, DH 1928. 448 ; CA Paris, 7 mai 1991, D. 1991. Somm. 306, obs. Robert).

La dépossession involontaire peut résulter d'un vol. La charge de la preuve du vol incombe au propriétaire. Le vol étant un fait juridique, il peut être prouvé par tout moyen. Généralement, cette preuve résulte d'une condamnation pénale de l'auteur. A l'inverse, le soi-disant propriétaire ne peut exercer l'action en revendication contre une personne qui a été acquittée ou relaxée du chef du vol.

La dépossession involontaire peut résulter de la perte de la chose qui constitue une dépossession involontaire non frauduleuse.

Le propriétaire dépossédé involontairement a le droit de revendiquer le meuble entre les mains du possesseur actuel même si celui-ci est de bonne foi. L'article 2279, alinéa 2, autorise cette revendication, mais l'enferme dans un délai bref et préfix de trois ans à compter de la perte ou du vol. Autrement, dans pareille hypothèse, l'action en revendication ne peut plus être exercée au-delà à compter du jour du vol ou de la perte.

Le revendiquant (soit le propriétaire soit une personne disposant d'un droit sur la chose, exemple créancier gagiste) qui exerce l'action en revendication doit prouver :

- l'identité de l'objet réclamé. (À défaut, la revendication échoue. Cette preuve est particulièrement difficile lorsqu'il s'agit d'identifier des choses de genre) ;

- son droit de propriété.

Si l'action en revendication aboutie, l'acquéreur de bonne foi de la chose volée ou perdue qui a acheté la chose revendiquée dans une foire ou dans un marché, ou dans une vente publique, ou avec un marchand vendant des choses pareilles, a droit au remboursement du prix auquel il l'a payé (et non de la valeur de la chose). Et, il est fondé à retenir la chose revendiquée jusqu'à désintéressement total.

## **SECTION II : LES DEMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIETE**

Il existe deux démembrements principaux du droit de propriété : la servitude et l'usufruit

## PARAGRAPHE I : LA SERVITUDE

Aux termes de l'article 637 c.civ., « une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ». Le terme d'héritage date de 1804 : il désigne, en réalité, un immeuble.

La servitude est une charge pesant sur un immeuble au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire différent : elle est nécessairement foncière. La servitude crée un rapport d'interdépendance matériel entre plusieurs immeubles. On dit qu'elle affecte un fonds, appelé fonds servant, au profit d'un autre fonds, appelé fonds dominant, de manière perpétuelle.

La servitude est forcément établie entre deux ou plusieurs fonds différents. Mais, il faut obligatoirement deux fonds différents, un fonds servant et un fonds dominant (sauf pour quelques exceptions de servitudes d'utilité publique) et appartenant à des propriétaires différents.

Par le truchement de la servitude, le propriétaire du fonds servant transfère certaines prérogatives de son droit de propriété au propriétaire du fonds dominant.

Par ailleurs :

- le propriétaire du fonds servant ne peut accorder des droits que sur son propre terrain, en aucun cas, il ne peut empiéter sur le terrain d'autrui pour l'exercice de la servitude ;
- le propriétaire du fonds servant ne peut pas constituer un droit qui lui interdit toute jouissance de sa propriété ;
- la servitude se transmet de plein droit et de manière indissociable avec le fonds : elle s'impose aux propriétaires successifs du fonds, quel que soit leur statut (héritier, acquéreur...) et sans limite de temps.

La servitude doit être utile pour le fonds dominant. Elle profite au fonds et non à la personne elle-même.

Les servitudes présentent quatre caractères essentiels :

- le caractère immobilier : la servitude ne peut concerner que des immeubles et encore seulement certains immeubles. Elle constitue un droit réel immobilier, qui peut être invoqué par tout propriétaire et qui est opposable aux tiers sous réserve d'une publicité foncière, sauf pour les servitudes légales qui n'ont pas besoin de publicité ;
- le caractère accessoire : la servitude est un accessoire indissociable du fonds dominant. Cela signifie qu'« elle ne peut être détachée de cette propriété, être cédée, saisie ou hypothéquée indépendamment de ce fonds » (F. Terré, Ph. Simler, « Droit civil. Les biens », Précis Dalloz, 8e éd., 2010, n°873). Elle profite à tous les propriétaires successifs ;
- le caractère perpétuel : la servitude a, comme le droit de propriété dont elle est un accessoire, une vocation à la perpétuité ;
- le caractère indivisible : la servitude profite au fonds dominant dans son entier et pèse sur le fonds servant dans son entier. Si les fonds sont divisés, la servitude porte sur toutes les parties du fonds divisé aux termes de l'article 700 c.civ. Lorsque le fonds est

indivis, il faut le consentement de tous les propriétaires pour établir la servitude ou l'éteindre.

Après ces quelques remarques sur la servitude, la présente leçon sera consacrée à l'usufruit.

## **PARAGRAPHE II : L'USUFRUIT**

Aux termes de l'article 578 c.civ. : « l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance ». L'usufruitier a le droit d'user et de jouir d'un bien comme le ferait le propriétaire, mais il n'a pas l'abusus, le droit de disposer de la chose : il doit en conserver la substance.

**Par exemple**, lors d'une succession, il est possible de laisser au conjoint survivant l'usufruit d'un appartement : il peut l'habiter ou le louer, mais il ne peut pas le vendre ; seuls les héritiers nus propriétaires pourront procéder à la vente de l'appartement occupé.

### **A- LE DOMAINE DE L'USUFRUIT**

Il y a alors d'un côté l'usufruitier, qui a le droit d'user et de jouir de la chose (il a l'usus et le fructus) et de l'autre côté le nu-propriétaire, qui a le droit de disposer de la chose (il a l'abusus).

Ils ont tous les deux des intérêts contradictoires, entre intérêt immédiat et consommation du bien pour celui qui use et jouit du bien et intérêt à long terme et conservation du bien pour celui qui en dispose. Il est d'ailleurs souvent reproché à l'usufruit d'être anti-économique.

L'usufruit a un caractère temporaire : l'usufruitier dispose du bien pendant une période déterminée, au maximum jusqu'à son décès, comme l'indique l'art. 617 al.2 c.civ.

L'usufruit est un droit viager, qui dure tout au long de la vie et s'éteint à la mort de l'usufruitier. Le nu-propriétaire retrouve alors le droit d'usage et le droit de jouissance et la propriété pleine et entière est reconstituée. En revanche, si le nu-propriétaire décède avant l'usufruitier, l'usufruit continue d'exister, car il est opposable aux ayants droit du nu-propriétaire. Si l'usufruitier est une personne morale, la durée maximale est fixée à trente ans (article 619 c.civ.). Ce caractère temporaire permet de distinguer l'usufruit du droit de propriété, qui a vocation à la perpétuité.

Aux termes de l'art.581 c civ., l'usufruit « peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles ». Tous les biens, quelle que soit leur qualification, peuvent faire l'objet d'un usufruit : Le domaine de l'usufruit est très large.

Cependant, certains biens soulèvent des difficultés particulières : les biens consommables, les universalités et les droits incorporels, pour ne citer que les principaux domaines problématiques.

Par exemple, les biens consommables sont des biens dont on ne peut user qu'en les consommant, comme l'argent ou les denrées alimentaires. Or si l'usufruitier a un droit d'usage

et de jouissance du bien, il a également l'obligation de conserver la substance de la chose afin de la restituer.

En pratique, l'usufruitier est placé dans la situation d'un propriétaire « entier » tandis que le nu-propriétaire devient un créancier, titulaire d'un droit personnel.

Le titulaire d'un quasi-usufruit peut valablement consentir un prêt portant sur une somme d'argent dont il n'a que le quasi-usufruit et ce prêt est opposable à ses héritiers.

L'usufruit peut porter sur une universalité. Il faut distinguer selon que l'universalité est de fait ou de droit.

- l'usufruit peut porter sur une universalité de fait (ex : un fonds de commerce, composé d'éléments corporels comme les marchandises et d'éléments incorporels comme la clientèle ou le nom).
- l'usufruit peut porter sur l'universalité de droit qu'est le patrimoine. Il peut concerner le patrimoine dans son intégralité, on parle d'usufruitier à titre universel (tel le conjoint survivant), ou une partie de celui-ci et il s'agit d'un usufruitier à titre particulier.

Il est possible de constituer un usufruit sur des droits incorporels. Par exemple, un usufruit sur une rente.

## **B- LES MODES DE CONSTITUTION DE L'USUFRUIT**

L'usufruit peut prendre naissance de plusieurs manières. Selon l'article 579 c.civ., « l'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme ». Il faut ajouter à ces deux modes de constitution, loi et la prescription.

**1er mode d'acquisition** : l'usufruit légal. La loi instaure certaines situations dans lesquelles elle désigne un ou plusieurs usufruitiers. Il existe en général dans ces hypothèses un intérêt successoral ou familial. Par exemple, les père et mère ont l'administration et la jouissance des biens de leurs enfants mineurs.

**2ème mode d'acquisition** : l'usufruit volontaire. L'usufruit peut être constitué par la volonté de l'homme, soit par un acte juridique unilatéral, comme un testament, soit par une convention, par exemple une vente ou une donation. Il s'agit en général soit de conserver le bien et d'en céder l'usufruit à un tiers, soit de céder le bien tout en conservant soi-même l'usufruit.

Par exemple, si un parent donne à son enfant la nue-propriété du bien et en conserve l'usufruit jusqu'à son décès.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble, la constitution d'un usufruit conventionnel doit être soumise à la publicité foncière.

**3ème mode d'acquisition** : l'usufruit acquis par la prescription. L'usufruit peut aussi s'acquérir par l'effet d'une possession. Il faut alors distinguer selon la nature du bien :

- si le bien est un meuble, on applique par analogie l'art. 2276 c.civ. : il y a acquisition instantanée de l'usufruit par le possesseur de bonne foi ;

- si le bien est un immeuble, on applique soit la prescription de droit commun, mais ce cas est assez rare en pratique, car au bout de trente ans, le possesseur pourra, plutôt tenter de faire jouer l'acquisition de la propriété pleine, soit la prescription abrégée de dix ans si les conditions sont réunies.

## **C- LES EFFETS DE L'USUFRUIT**

En principe, l'usufruitier et le nu-propiétaire sont indépendants : ils ont des droits séparés même s'ils portent sur le même bien. Mais il n'est pas possible d'ignorer totalement leur relation et chacun doit pouvoir exercer ses prérogatives sur le bien sans être gêné par l'autre et sans gêner l'autre.

### **1- La situation de l'usufruitier**

#### **a - Les conditions d'entrée en jouissance**

L'usufruitier est tenu de deux obligations essentielles avant de pouvoir entrer en jouissance de l'usufruit :

**1ère obligation** : l'usufruitier doit faire dresser un inventaire des meubles et un état des immeubles. Selon l'art. 600 c.civ., « l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont, mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit ».

Les meubles doivent être répertoriés et énumérés (parfois ils peuvent les estimer) ; les immeubles font l'objet d'un état et doivent être décrits. Ces actes permettent de fixer, avant le début de l'usufruit, quels sont les biens qui devront être restitués à la fin de l'usufruit. Cela permet à chacun, usufruitier et nu-propiétaire, de connaître l'étendue de leurs droits et obligations respectifs. C'est à l'usufruitier de faire réaliser l'inventaire ou l'état à ses frais.

L'acte constitutif d'usufruit peut prévoir une clause de dispense d'inventaire ou d'état, ce qui est souvent le cas en matière de libéralité en usufruit. Cette clause n'interdit pas au nu-propiétaire de faire dresser lui-même les actes à ses frais.

Le défaut d'inventaire des meubles ou d'état des immeubles n'entraîne pas la déchéance de l'usufruit ; simplement, le nu-propiétaire pourra refuser de délivrer les biens à l'usufruitier tant que les documents n'ont pas été rédigés. Il pourra également demander le prononcé d'un séquestre provisoire des biens si l'usufruitier est déjà entré en jouissance. À défaut d'inventaire ou d'état, le nu-propiétaire pourra prouver par tout moyen la consistance des biens à la fin de l'usufruit.

**2<sup>ème</sup> obligation** : jouir de la chose en bon père de famille (art. 601 c.civ.).

L'usufruitier s'engage à user et jouir de la chose en bon père de famille. Mais les biens soumis à l'usufruit peuvent se détériorer, être détruits, abîmés...

À la fin de l'usufruit, l'usufruitier peut être débiteur de sommes importantes envers le nu-propiétaire. Pour garantir le paiement de ces sommes, l'usufruitier doit trouver une tierce personne, la caution, qui garantit au nu-propiétaire que l'usufruitier se comportera en bon père de famille et qui prend l'engagement personnel d'indemniser le nu-propiétaire, si l'usufruitier ne peut le faire lui-même.

Cette caution est rendue obligatoire par la loi. L'art. 2318 c.civ. prévoit cependant que si l'usufruitier ne trouve pas de caution, il peut la remplacer par une hypothèque sur ses immeubles ou par la mise en gage de biens mobiliers.

Si l'usufruitier tarde à trouver une caution, il n'y a pas déchéance de l'usufruit, mais le nu-propiétaire peut refuser la délivrance des biens soumis à l'usufruit.

En cas d'impossibilité de trouver une caution ou une garantie équivalente, les articles 602 et 603 C civ. prévoient des mesures conservatoires et d'administration pour sauvegarder les droits du propriétaire tout en permettant à l'usufruitier d'exercer son droit de jouissance. Enfin, il est possible d'insérer une clause de dispense de caution dans l'acte constitutif de l'usufruit, ce qui est très fréquemment le cas en matière de libéralités.

La loi prévoit également une dispense de caution pour les père et mère ayant l'usufruit des biens de leur enfant mineur en raison des liens familiaux qui les unissent et pour le propriétaire qui vend ou donne la nue-propiété.

La dispense de caution peut ne pas être définitive : les juges peuvent intervenir, par exemple si l'usufruitier commet des abus de jouissance, et rétablir l'exigence d'une caution

## **b- Les droits de l'usufruitier**

Ces droits peuvent être divisés essentiellement en trois domaines :

**1er droit** : le droit d'usage de la chose. L'usufruitier peut utiliser le bien et s'en servir à condition d'en respecter la destination. Par exemple, il peut habiter l'appartement ou gérer le fonds de commerce.

Cet usage peut provoquer une usure. Selon l'art. 589 c.civ. : « si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublants, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute ».

Le droit d'usage porte aussi sur les accessoires du bien grevé d'usufruit, comme les servitudes.

**2ème droit** : le droit de jouissance de la chose. Ce droit de jouissance comporte deux aspects :

- L'usufruitier acquiert les fruits du bien : aux termes de l'art. 582 c.civ., « l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit ». La date d'acquisition varie avec la nature des fruits :



L'usufruitier acquiert les fruits naturels et les fruits industriels par perception, c'est-à-dire au moment où il les recueille, tandis que les fruits civils sont acquis jour par jour. L'usufruitier n'a pas droit aux produits : ils appartiennent au nu-propiétaire, sauf exception pour les produits émanant de la forêt ou des carrières.

- L'usufruitier a le droit d'effectuer des actes sur le bien en vertu d'un pouvoir d'administration sur la chose d'autrui. Il peut faire tous les actes de conservation nécessaires ainsi que les actes d'administration et les actions en justice afférentes aux biens en usufruit. En ce qui concerne la location du bien, l'usufruitier peut conclure seul un bail classique dont la durée sera limitée pour ne pas porter atteinte aux droits du nu-propiétaire.

En revanche, il devra obtenir l'accord du nu-propiétaire pour la conclusion des baux ruraux, industriels, artisanaux et commerciaux, en application de l'art. 595 al.4 c.civ. En l'absence d'accord, il y a nullité relative du bail.

**3ème droit :** Le droit de disposer de l'usufruit et non de la chose. L'article 595 al.1er C civ. permet à l'usufruitier de « jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit ». L'acte doit avoir lieu entre vifs et non à cause de mort car c'est un droit temporaire, au maximum viager. L'usufruitier a le droit d'aliéner son usufruit. Mais cette aliénation ne doit pas avoir pour effet de modifier la consistance de l'usufruit cédé, notamment la durée initiale de l'usufruit. L'usufruitier ne peut pas céder plus de droits qu'il n'en a lui-même.

Pour défendre ses droits, l'usufruitier peut utiliser l'action confessoire d'usufruit, qui est une action pétitoire pour faire reconnaître son droit, les actions possessoires pour défendre sa possession d'usufruit et les actions personnelles pour obtenir l'allocation de dommages et intérêts.

### **c- Les obligations de l'usufruitier**

Pendant le temps de l'usufruit, l'usufruitier a trois obligations :

1ère obligation : l'obligation de jouissance en bon père de famille.

L'usufruitier doit utiliser la chose en bon père de famille, selon sa destination naturelle, comme un propriétaire normalement soigneux et diligent. Il doit conserver la chose, l'entretenir, éviter de la détériorer.

Aux termes de l'art. 614 c.civ., il doit également dénoncer au nu-propiétaire toute usurpation du bien par un tiers. Il répond des dégradations ou du dépérissement qu'il cause.

2ème obligation : l'obligation de respect de la destination des lieux. L'usufruitier ne doit pas modifier la manière d'être du bien. Il doit jouir de la chose comme le propriétaire lui-même, c'est-à-dire se conformer à la manière dont le propriétaire utilisait le bien avant le démembrement du droit de propriété. L'usufruitier doit respecter la destination du bien (est-ce une habitation ? un garage ?) sauf circonstances économiques nouvelles ou changement d'urbanisme.

3ème obligation : l'obligation au paiement des charges de l'usufruit. L'usufruitier doit supporter les charges usufruitaires, c'est-à-dire les charges qui résultent de l'usage et de la jouissance normale du bien. Celles-ci peuvent être de deux sortes :

- Les charges traditionnelles liées au bien : soit les charges périodiques comme les impôts, prévues à l'art. 608 c.civ., soit les charges extraordinaires qui seront divisées entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, comme l'indique l'art. 609 c.civ. : le nu-propiétaire devra s'acquitter du capital tandis que l'usufruitier devra régler les intérêts ;
- Les réparations d'entretien : le législateur distingue les réparations d'entretien des grosses réparations. Les premières sont à la charge de l'usufruitier, les secondes à la charge du nu-propiétaire sauf si elles résultent de négligences de l'usufruitier. L'article 606 c.civ. énumère les grosses réparations, telles que les réparations des gros murs, des voûtes ou des murs de soutènement. A contrario, toutes les autres réparations seront qualifiées de réparations d'entretien : elles correspondent aux dépenses courantes.

Pendant l'usufruit, le nu-propiétaire peut contraindre l'usufruitier à effectuer les réparations d'entretien et même demander la cessation de l'usufruit en cas d'inaction (déchéance pour abus de jouissance). En revanche, l'usufruitier ne peut pas obliger le nu-propiétaire à réaliser les grosses réparations : celles-ci peuvent être faites par l'usufruitier, qui dispose à la fin de l'usufruit d'un recours en indemnisation contre le nu-propiétaire.

Si l'usufruitier n'effectue pas les réparations d'entretien, le nu-propiétaire peut les faire réaliser à ses frais puis demander le remboursement à l'usufruitier.

## 2- La situation du nu-propiétaire

Le nu-propiétaire a également certains droits et il est tenu d'un certain nombre d'obligations.

Droits du nu-propiétaire	Obligations du nu-propiétaire
<p>Le nu-propiétaire n'a pas la pleine propriété de la chose, mais seulement l'abusus, le droit de disposer du bien : il peut le vendre, le donner, l'hypothéquer, l'apporter en société...</p> <p>Dans ce cas, selon l'article 621 al.2 c.civ., « la vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé ». L'acquéreur ne reçoit que la nue-propiété. Le nu-propiétaire peut également faire les actes conservatoires nécessaires si l'usufruitier n'agit pas.</p>	<p>Le nu-propiétaire a une obligation de ne pas faire énoncée par l'art. 599 al.1 c.civ. : « le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier ».</p> <p>Il ne doit pas troubler l'usufruitier dans l'exercice de son droit et doit s'abstenir de toute ingérence.</p> <p>Le nu-propiétaire est également tenu d'une obligation de faire : il doit effectuer les grosses réparations énumérées par l'art. 606 c.civ., déjà cité. S'il n'agit pas, l'usufruitier ne peut pas le contraindre en justice : il peut seulement faire exécuter les travaux à ses frais et obtenir un</p>

<p>Le nu-propiétaire perçoit les produits du bien et il peut exercer les actions pétitoires et possessoires comme simple détenteur.</p> <p>Il dispose enfin d'un droit général de surveillance sur les biens grevés d'usufruit.</p>	<p>remboursement à la fin de l'usufruit, lors de l'apurement des comptes.</p>
---	---

## D- L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT

### 1- Les causes d'extinction de l'usufruit

Il existe de nombreuses causes d'extinction de l'usufruit, prévues par l'art. 617 c.civ. : la mort de l'usufruitier, l'arrivée du terme, le non-usage pendant trente ans, la perte de la chose ou la réunion sur la même tête de l'usufruit et de la nue-propiété.

L'article 618 c.civ prévoit également la déchéance pour abus de jouissance. Ces causes d'extinction sont schématiquement liées à trois événements :

L'usufruit s'éteint à l'arrivée du terme initialement prévu : soit la mort de la personne physique, même si l'usufruit a été cédé ou s'il était à durée déterminée, car il est intransmissible à cause de mort, soit la mort du dernier titulaire s'il existait une pluralité d'usufruitiers, soit encore l'écoulement du temps initialement prévu par la loi ou par la convention.

La perte du bien entraîne l'extinction de l'usufruit, à condition qu'il s'agisse d'une perte totale ou si la chose est devenue totalement impropre à l'usage auquel elle était destinée.

Par exemple, si un bâtiment est détruit, l'usufruit qui portait sur le fonds bâti continue sur le sol et les matériaux, mais si l'usufruit portait seulement sur le bâtiment, la perte est totale et l'usufruit est éteint.

L'extinction de l'usufruit n'est possible que si la perte n'est pas imputable à l'usufruitier ou au nu-propiétaire.

L'extinction de l'usufruit peut être la sanction d'un comportement abusif de l'usufruitier, sanction prévue par l'art. 618 al. 1er c.civ. : « L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien ».

L'usufruitier est déchu de son droit. Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation de l'abus de jouissance et d'un choix de la sanction : ils peuvent prononcer l'extinction de l'usufruit par la déchéance ou le paiement d'une indemnité pour donner de nouvelles garanties au nu-propiétaire.

## 2- Les effets de l'extinction de l'usufruit

À la fin de l'usufruit, l'usufruitier doit en principe restituer la chose en nature, dans l'état où elle se trouve, non détériorée par son dol ou sa faute comme l'indique l'article 589 c.civ. C'est le nu-propiétaire qui subit l'usure normale du temps. La propriété pleine et entière est alors reconstituée au profit de l'ancien nu-propiétaire, qui réunit l'usus, le fructus et l'abusus. La restitution se fait en valeur s'il s'agit d'une chose consommable, comme il a été vu précédemment.

En principe, l'usufruitier qui a apporté des améliorations à la chose ne peut pas demander d'indemnités, ce qui le place dans une situation différente du possesseur.

L'article 599 al.2 c.civ. prévoit en ce sens que « de son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée ».

La jurisprudence française a réagi face à cette règle sévère qui n'encourage pas l'usufruitier à investir et qui permet un enrichissement sans cause du nu-propiétaire. Elle applique le régime traditionnel des améliorations « dès lors qu'il s'agit de constructions nouvelles s'ajoutant au fonds et augmentant sa valeur ou ayant pour effet d'achever un bâtiment commencé, ou bien d'agrandir un édifice existant ».

À l'inverse, l'usufruitier qui a détérioré le bien sera tenu d'indemniser le nu-propiétaire.

Enfin, l'usufruitier a l'obligation d'établir les comptes. Un règlement des comptes est en effet exigé à la fin de l'usufruit, pour rétablir un équilibre entre les situations de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

## CHAPITRE II : LA POSSESSION

La possession perturbe la propriété. Elle empêche momentanément ou durablement le détenteur du droit de propriété de jouir pleinement de son bien.

Mais avant d'étudier tous ces aspects, il convient de distinguer la possession de certaines notions voisines.

- la possession ne se confond pas avec la théorie de la propriété apparente : la propriété apparente est une notion juridique qui profite aux tiers, tandis que la possession est construite pour profiter au possesseur ;
- la possession se distingue des actes de pure faculté ou de simple tolérance : si une personne accomplit des actes avec la permission du propriétaire par exemple, il reconnaît le droit de ce propriétaire et ne devient pas possesseur.
- La possession est différente de la détention précaire : la détention précaire est la possession pour autrui. C'est le cas d'une personne qui reçoit du propriétaire une chose en dépôt. Le dépositaire devient alors un possesseur pour autrui. Ainsi, sa détention temporaire est dite précaire.

Le détenteur précaire ne peut pas prescrire, c'est-à-dire qu'il ne peut pas bénéficier des effets juridiques de la possession, de la protection possessoire.

### SECTION I : LA NOTION DE POSSESSION : ELEMENTS CONSTITUTIFS

La possession est un pouvoir de fait sur un bien, tandis que la propriété est un pouvoir de droit sur un bien.

Ces deux pouvoirs peuvent relever d'un seul sujet de droit. Dans ce cas, le possesseur est aussi le propriétaire du bien. Mais, il arrive, et cela n'est pas rare, que le possesseur ne soit pas le propriétaire du bien.

Le possesseur envisagé, en l'espèce, n'est pas simplement la personne qui a entre ses mains le bien litigieux. Il s'agit d'une personne qui n'est pas juridiquement le propriétaire dudit bien, mais qui se comporte comme si elle en était le propriétaire.

Dans certaines hypothèses, le législateur va protéger le possesseur, car c'est lui qui, concrètement, entretient le bien et le fait fructifier.

De manière générale, la possession peut être définie comme la « maîtrise de fait exercée sur une chose corporelle et correspondant, dans l'intention du possesseur, à l'exercice d'un droit réel ».

Aux termes de l'article 2228 Cc, « la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom ».

Pour que la possession soit reconnue juridiquement et qu'elle soit susceptible de produire des effets juridiques, il faut la réunion de deux éléments cumulatifs : le corpus et l'animus.

## **PARAGRAPHE I : LE CORPUS**

Le corpus constitue l'élément matériel, objectif, de la possession.

Selon l'article 2228 Cc, il s'agit de la détention ou de la jouissance d'une chose ou d'un droit. C'est l'exercice de fait des prérogatives correspondant au droit.

Concernant le droit de propriété, il s'agit de la maîtrise de la chose.

Par exemple, pour un immeuble bâti, il faudrait pouvoir effectuer soit des actes de détention (exemple : habiter un appartement), soit des actes de jouissance (exemple : recueillir les loyers d'un appartement).

## **PARAGRAPHE II- L'ANIMUS**

L'animus constitue l'élément psychologique, subjectif ou encore intellectuel de la possession : c'est le fait de se comporter et de s'affirmer comme le maître de la chose.

La personne doit agir comme si elle était titulaire du droit réel, élément essentiel de la possession. Autrement, à l'égard du bien et des autres, il devra avoir eu une attitude de propriétaire.

Lorsqu'une personne a la détention d'un bien c'est-à-dire le corpus, l'animus est présumé. Mais, il s'agit d'une présomption simple.

## **SECTION II : LA POSSESSION UTILE**

Il ne suffit pas de réunir le corpus et l'animus pour faire produire des effets juridiques à la possession. Il faudrait également que cette dernière soit utile.

## **PARAGRAPHE I : LES CONDITIONS DE LA POSSESSION UTILE**

En sus, il faudrait, aux termes de l'article 2229 Cc, « une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ». L'appréciation de ces caractéristiques relève du pouvoir souverain des juges du fond.

Lorsque l'un de ces caractères fait défaut, on dit que la possession est viciée : elle ne peut plus être qualifiée de possession utile et, subséquentement, ne peut plus produire d'effets de droit.

- La possession doit être continue et non interrompue signifie que le possesseur doit accomplir les actes correspondant au droit auquel il prétend sur la chose, sans intervalle anormal, comme le ferait le titulaire véritable du droit. Le possesseur doit exercer son appropriation de façon régulière, répétée ou continue.

- La possession doit être paisible signifie qu'elle est exempte de violences matérielles ou morales dans son appréhension et durant son cours. Elle doit avoir été acquise d'une façon légitime et conservée de la même manière.

- La possession doit être publique, c'est-à-dire non clandestine, ostensible, extériorisée, manifestée aux yeux de tous par des actes apparents. Cela ne signifie pas qu'elle doit forcément être connue de tous, mais que chacun peut, s'il y prête attention, se rendre compte de la maîtrise apparente de la chose par le possesseur. Le possesseur ne doit pas dissimuler sa possession à l'égard de ceux qui auraient intérêt à la connaître.

- La possession doit être non équivoque. Cela signifie que le comportement du possesseur doit manifester clairement son intention de se conduire en propriétaire. Les tiers doivent comprendre l'intention évidente du possesseur de se comporter en propriétaire.

## **PARAGRAPHE II : LES EFFETS DE LA POSSESSION UTILE**

La possession, pouvoir de fait sur un bien, est susceptible de se transformer en véritable pouvoir de droit sur la chose, lorsqu'elle est utile et qu'elle remplit certaines conditions. En d'autres termes, le possesseur pourrait devenir le propriétaire après l'écoulement d'un certain délai par le jeu de la prescription acquisitive.

Les conditions de l'acquisition des biens par les jeux de la possession utile et la prescription acquisitive diffèrent selon qu'il s'agisse d'un bien immeuble ou meuble.

### **A- L'ACQUISITION DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE : L'USUCAPION**

L'usucapion est l'acquisition d'un immeuble par l'effet de la prescription.

En effet, la possession prolongée d'un immeuble peut aboutir à la transformation du pouvoir de fait, la possession, en pouvoir de droit, la propriété, par la prescription acquisitive ou usucapion.

L'usucapion ne s'applique qu'aux droits réels principaux.

C'est le possesseur qui doit se prévaloir de l'usucapion. En effet, pour espérer en bénéficier, il doit l'invoquer en justice, soit comme demandeur, soit comme défendeur.

Deux conditions sont nécessaires à l'usucapion :

- la possession utile ;

- une prescription acquisitive de 30 ans (art. 2272 Cc : « le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans »).

La prescription acquisitive peut être invoquée par tout possesseur, même s'il est de mauvaise foi : c'est le cas d'une personne qui aurait volé le bien pour en prendre possession.

Elle ne nécessite pas de titre et permet d'acquérir la propriété : C'est un délai long, mais qui ne dépend ni de la bonne ou mauvaise foi, ni de l'existence d'un titre.

Le délai de prescription court à compter du jour de l'entrée en possession par le possesseur ou par son auteur.

Selon l'article 2271 Cc, « la prescription acquisitive est interrompue lorsque le possesseur d'un bien est privé pendant plus d'un an de la jouissance de ce bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers ».

De même, tout acte introductif d'instance, tout acte d'exécution forcée interrompt la prescription acquisitive.

L'effet principal de l'usucapion est l'acquisition de la propriété de l'immeuble : le possesseur devient propriétaire de l'immeuble et, subséquemment, le véritable titulaire du droit réel immobilier principal.

Pour se faire, il est nécessaire que le possesseur en réclame le bénéfice : l'usucapion n'est pas automatique, il ne se produit pas de plein droit.

Lorsque la propriété est acquise par prescription, elle est opposable à tous, sans formalités de publicité obligatoires, car elle vient de la loi.

Le possesseur devenu propriétaire peut cependant choisir de faire publier le jugement ou de faire établir un acte de notoriété acquisitive.

Les effets de l'usucapion sont rétroactifs c'est-à-dire qu'ils remontent au jour de l'entrée en possession. Le possesseur est considéré comme ayant été propriétaire depuis le premier jour de la possession.

## **B- L'ACQUISITION DE LA PROPRIETE MOBILIERE**

Aux termes de l'article 2279 al. 1er « en fait de meubles, la possession vaut titre ».

En fait, la formule de l'article 2279 est susceptible de deux significations, à savoir que :

- un meuble est l'équivalent d'un titre de propriété (présomption de la propriété) ;
- la possession constitue la preuve de ladite propriété présumée. L'article 2279 établit, a priori, une présomption de propriété. Ainsi, la possession vaut preuve de la propriété.

Il en résulte que l'article 2279 C civ a autant une fonction probatoire qu'acquisitive de propriété.



## 1- La fonction acquisitive

L'article 2279 établit un mode d'acquisition instantanée d'un meuble appartenant à autrui. Par conséquent, cette règle ne peut s'appliquer qu'aux meubles corporels, ceux qui se déplacent de main en main et qui se passent d'écrit. Ainsi, ne relèvent pas du domaine de l'article 2279 du code civil :

1° - tous les immeubles sans exception, qu'ils soient par nature ou par destination, ainsi que les meubles par anticipation.

2° - certains meubles incorporels [Contra : billets de banque, titres de sociétés assimilés aux choses corporelles] : les titres nominatifs, les créances (Civ. 2 déc. 1856, DP 1856. 1. 443 ; Req. 25 nov. 1929, DH 1930. 3), les effets de commerce (Req. 4 nov. 1902, DP 1903. 1. 44, rapp. Denis), propriété littéraire et artistique (Civ. 26 févr. 1919, DP 1923. 1. 215 ; CA Paris, 17 févr. 1988, D. 1989. somm. 50, obs. Colombet), fonds de commerce (Civ. 26 janv. 1914, DP 1914. 1. 112) ;

3° - les meubles insusceptibles d'appropriation, notamment les tableaux ou oeuvres d'art, les manuscrits et les livres des musées, les collections et ouvrages des bibliothèques publiques, etc ;

4° - les biens meubles inaliénables comme les objets historiques classés appartenant à l'État ou aux personnes morales administratives ;

5° - les meubles qui ne sont pas des corps certains, notamment les meubles par anticipation

**Deux conditions importantes** sont requises pour l'application de cette règle dégagée par l'article 2279 C civ.

1°) Pour bénéficier de la protection de l'article 2279, le possesseur doit avoir une possession véritable, effective et exempte de vices. Par possession véritable, on entend une possession à titre de propriétaire, animo domini, à l'exclusion de la détention précaire.

À côté de la possession véritable, il y a la quasi-possession : « Le quasi-possesseur est la personne qui se conduit comme le titulaire d'un droit réel autre que la propriété, par exemple comme un usufruitier ou un créancier gagiste » (MAZEAUD et CHABAS, t. 2, 2e vol., no 1530). La jurisprudence a étendu la protection de l'article 2279 au quasi-possesseur d'un droit réel. Ainsi, le créancier gagiste a une véritable possession de son droit de gage et peut alors invoquer sa possession contre un tiers revendiquant l'objet mis en gage (Req. 12 mars 1888, DP 1888. 1. 404 ; Com. 28 nov. 1989, D. 1989, IR 324 ; JOURDAIN, no 393 ; MAZEAUD et CHABAS, loc. cit.).

La maîtrise matérielle peut s'exercer indirectement ; il suffit que le possesseur ait la chose à sa disposition. Ainsi, celui qui a seul la clé d'un bâtiment possède les meubles qui s'y trouvent (TERRÉ et SIMLER, no 434).

Pour justifier l'application de l'article 2279, la possession doit être exempte de vices. Évidemment, dans la mesure où ces dispositions réalisent une acquisition instantanée et non pas dans la durée, la discontinuité ne peut paralyser la règle « en fait de meubles... ».

La possession doit être plutôt exempte de violence, de clandestinité ou d'équivoque. Il semble légitime que la possession qui prive le propriétaire de son droit soit au moins exempte de

vices de clandestinité et d'équivoque. C'est la position adoptée par la jurisprudence qui considère que la possession a non domino doit non seulement être de bonne foi, mais également exempte de vices.

2°) L'article 2279 du Code civil ne mentionne pas la nécessité de cette condition. Cependant, elle est visée dans l'article 1141 du même code et correspond aux précédents et à la raison d'être de la règle « en fait de meubles, la possession vaut titre » qui a été introduite pour assurer la sécurité juridique et pour protéger ceux qui ont cru contracter avec le véritable propriétaire, à l'exclusion de ceux qui n'ignoraient pas la situation réelle. La jurisprudence exige la condition de bonne foi (Req. 1er févr. 1893, DP 1894. 1. 278 ; Civ. 1re, 16 juin 1971, D. 1971. 566, note A. B.) qui est définie comme la croyance chez le possesseur d'avoir contracté avec le véritable propriétaire (Civ. 6 juill. 1886, DP 1887. 1. 25 ; JOURDAIN, no 394 ; MAZEAUD et CHABAS, t. 2, 2e vol., no 1533). Il faut une croyance sans l'ombre d'un doute (Civ. 1re, 23 mars 1965, Bull. civ. I, no 206).

La bonne foi est présumée. Par conséquent, c'est au revendiquant qu'incombe la charge de la preuve contraire, c'est-à-dire de la preuve de la mauvaise foi du possesseur.

La preuve de la mauvaise foi est libre ; elle peut être rapportée par tous moyens. Mais, elle s'apprécie au moment de l'entrée en possession ; la mauvaise foi survenue par la suite ne peut menacer l'acquisition de la propriété instantanément réalisée au profit du possesseur.

**Effets de l'acquisition** instantanée des meubles tiennent compte de l'impératif de sécurité des transactions mobilières. Ainsi, l'acquéreur d'un meuble qui répond aux conditions de la possession et de bonne foi de devenir instantanément propriétaire et d'interdire en conséquence au véritable propriétaire d'exercer la revendication mobilière.

Par ailleurs, la volonté du possesseur ne joue aucun rôle à jouer dans l'acquisition de la propriété : dès lors qu'il remplit les conditions susvisées, il est le propriétaire. Cependant, il peut renoncer à ce droit acquis et restituer la chose au véritable propriétaire.

## **2- La fonction probatoire**

Le possesseur est considéré comme titulaire d'un titre de propriété. Il n'a donc pas la charge de la preuve. C'est à celui qui conteste la possession de rapporter la preuve contraire.

En effet, depuis longtemps, la jurisprudence considère qu'à défaut de preuve contraire, le possesseur a titre pour conserver et détenir les meubles dont il a la possession (Req. 5 déc. 1893, DP 1894. 1. 48, S. 1896. 1. 79). Ainsi, l'article 2279 énonce en faveur du possesseur une présomption de titre, et ce, tant que l'adversaire n'a pas prouvé soit qu'il n'est pas possesseur, soit que sa possession est de mauvaise foi, soit qu'elle ne réunit pas les conditions d'application de l'article 2279 du Code civil.