



*Syllabus:*

**PART I : Le droit de propriété, la copropriété et la possession :**

- (1) Mode d’acquisition;
- (2) Preuve ;
- (3) Protection ;

**INTRODUCTION**

**I/ LA CLASSIFICATION DES BIENS CORPORELS**

Def : Les **Biens Corporels** sont les choses tangibles, celles qui représentent une utilité pour l’homme, donc une valeur.

**1) Meubles & Immeubles [Art. 516 Civ]**

**IMMEUBLE :**

- (i) Immobilie ;
- (ii) Fixe (impossible d’être transporté sans être altérer)

**Art. 517**

**MEUBLE :**

- (i) Peut être déplacé ou se déplacer (i.e véhicule)

**Art. 527/528**

*i.e.* Les animaux ne sont plus considérés comme des meubles mais sont toujours soumis au régime des immeubles/meubles. See, Art. 515-14 C.Civ.

**Notes :**

- (1) Les ventes de meubles sont dispensées de publicités et échappe aux droits de mutation élevées entrainées par les ventes d’immeubles.
- (2) Régime fiscal et modalité d’aliénation différent pour meubles/immeubles
- (3) **Article 1674 Civ.** : Rescision pour lésion ne peut être demandée que pour la vente d’un immeuble quand le prix est inférieur a1 5/12eme
- (4) Différence de sûretés : on parle d’hypothèque pour un immeuble (pas de dépossession) et de gage pour un meuble (dépossession)



### a. Immeubles par destination :

⇒ DEF : Meubles par nature, considérés comme immeubles par raison du lien qui les unit. (=accessoire)

- **Le meuble ne perd pas son individualité**

**Condition pour que le meuble devienne immeuble par destination :**

**(i) Doit appartenir au même propriétaire**

*i.e. un locataire ne peut jamais réaliser une immobilisation par destination.*

**(ii) Doit établir un lien entre meuble/immeuble :**

- Meubles affectés à l'exploitation de l'immeuble (i.e. lits dans un hôtel)
- Meubles faisant l'objet d'une attache à perpétuelle demeure (i.e. cheminées)

**See also : Immeubles par incorporation :**

⇒ DEF : Le meuble perd son individualité (i.e. briques)

- Après l'incorporation, le meuble n'existe plus, il est devenu immeuble.

**CCL :** Les meubles devenus immeubles par destination ou par incorporation suivront le même régime que l'immeuble auquel il est rattaché.

### b. Meubles par anticipation

⇒ DEF : Ce sont des immeubles par nature, destinés à être séparés du sol. Ils deviendront meuble par nature, mais par anticipation on les traite comme des meubles.

*i.e. récoltes vendues sur pied*

#### 2) Choses fongibles (ou choses de genre) et choses non fongibles (ou corps certains)

**Choses fongibles :** Choses interchangeable, qui peuvent être donnés l'une à la place de l'autre.  
*i.e. blé, pétrole, etc.*

**Choses non fongibles :** Choses individualisées, déterminées. (i.e. une voiture immatriculée)

Intérêts de la distinction :



→ **Art. 1129 Civ.** : Choses fongibles faisant l'objet d'un contrat doivent être **déterminées** ou **déterminables**.

- **Déterminés :** quant à leur espèce, mais la quantité peut être incertaine au moment du contrat pourvu qu'elle soit déterminable par voie de référence ET indépendant de la volonté des parties.
  - **Art. 1246 Civ.** : si les parties n'ont rien dit sur la qualité, la qualité devra être moyenne.



- Transfert d'un corps certain se réalise dès l'échange des consentements. Pour choses de genre il faut attendre l'individualisation.
- Seule la perte fortuite des corps certains libère le débiteur, non la perte fortuite des choses de genre.

### 3) Choses consommables et choses non consommables

**Choses consommables:** Cessent d'exister au 1<sup>er</sup> usage. i.e. denrées alimentaires

**Choses non consommables :** Usage répété, même si elles diminuent de valeur à la suite.

#### Intérêt de la distinction :

##### → Si un droit de jouissance est attribué :

- *Chose consommable* : entraîne transfert de propriété avec obligation de restitution de choses de même nature.
- *Chose non-consommable*: pas de transfert de propriété.

##### → Si contrat de prêt:

- *Chose consommable* : le prêt est dit de consommation. (i.e. Art. 1892)  
*i.e. Prérrogative spécifique au propriétaire : l'abusus.*
- *Chose non-consommable* : Prêt à usage (contrat réel) qui se forme par la remise de la Chose (si pas encore remise, on parlera de promesse de prêt)  
→ pas d'exécution forcée en cas de défaut, seulement D&I

### 4) Choses appropriées et choses non appropriées

**Choses appropriées:** Propriété privée sujet à plusieurs classifications. (meubles, etc)

**Choses non appropriés :** Pas de propriétaire :

- Choses sans maître :
  - *Res nullius* : choses pas encore appropriées (i.e. poissons)
  - *Res derelictae* : choses abandonnées
- Choses communes : l'air, le vent, la lumière, etc.  
(*appropriation partielle possible tant que ca ne gêne pas l'usage commun*)
- Choses hors du commerce :
  - *Bien domaniaux faisant partie du domaine public*
  - *Produits du corps humain*

Seules les choses appropriées peuvent faire l'objet d'une garde et donc d'une action en responsabilité. (**Art. 1386**)