



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) **Immobile ;**
- (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^{er} 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**)