



CHAPITRE 1

STATUT JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

LE PATRIMOINE : COMPOSITION ET CARACTÈRES

Rappel : Le patrimoine : le terme vient du latin « pater », sa signification littérale veut dire « héritage du père » (d'où actuellement la revendication de certains groupes de parler de « matrimoine » notion qui n'existe pas en droit).

DÉFINITION

- > Le patrimoine est constitué par l'ensemble des biens et des droits qui appartiennent à une personne physique ou morale, ainsi que les droits et les actions qui s'y rapportent. On parle à propos de cet ensemble d'une entité juridique.
- > Le patrimoine est attaché à la personnalité de l'individu. Le patrimoine est composé d'un actif (les biens et les droits s'y rapportant) et d'un passif (les dettes). Il est évolutif en ce sens qu'il comprend les biens présents et à venir.

Toute personne a un patrimoine, aussi modeste que puisse être son contenu, puisque ce patrimoine est moins l'addition de ce que possède (et de ce que doit) son titulaire, à un instant donné, que l'aptitude à avoir des droits et des obligations ; le nouveau-né a un patrimoine ... Il est voué à en détenir des obligations et des droits. Le patrimoine est donc indissociable de la personne et incessible ; – toute personne n'a qu'un seul patrimoine, puisque, dans cette perception, le patrimoine est un attribut de la personnalité juridique.

1 LES RÈGLES APPLICABLES AUX DROITS PATRIMONIAUX

Les droits patrimoniaux sont des droits subjectifs qui ont une valeur pécuniaire et constituent l'actif du patrimoine. Ce sont les droits personnels, les droits réels, les droits intellectuels.

Règles communes aux droits patrimoniaux

- Ils sont cessibles
- Ils sont transmissibles
- Ils sont saisissables (par les créanciers)
- Ils sont prescriptibles

Le droit subjectif recouvre l'ensemble des prérogatives (droits et devoirs) de chaque individu en application du droit subjectif :

Exemple : se marier impose un contrat (droit objectif), je choisis mon contrat de mariage (communauté ou séparation) droit subjectif

L'intransmissibilité : Le patrimoine est l'ensemble des biens et des dettes présentes et futures d'une personne. Cet ensemble forme une masse en évolution permanente donc intransmissible du vivant de la personne. Elle peut céder une partie du patrimoine mais pas la totalité.

L'unicité et l'indivisibilité : Toute personne physique a un patrimoine.

- **Seules les personnes ont un patrimoine, personne physique ou morale.** Sur ce dernier point le patrimoine est distinct des membres qui composent la personne morale. Les personnes morales ont un droit du patrimoine : les associations et entreprises ont des actifs, des passifs qui le constituent. Les créanciers de la personne morale ne peuvent saisir les biens d'un des membres de la personne morale pour se faire payer (d'où les créations de SARL, SA, etc...) On parle d'étanchéité entre le patrimoine physique des dirigeants et le patrimoine moral de l'entreprise.
- **Toutes personnes à un patrimoine, même si le passif est supérieur à l'actif.**
- Une personne **n'a qu'un patrimoine** et celui qui a hérité d'un patrimoine, conserve toujours un patrimoine (augmenté de l'héritage).

Le patrimoine se compose d'un **actif et un passif**. Le patrimoine est l'enveloppe qui entoure cet actif et ce passif : l'ensemble constitue le patrimoine. Le patrimoine ne concerne que des biens qui s'échangent économiquement, et que des dettes qui s'éteignent par le paiement d'une somme d'argent. L'argent est le point commun du patrimoine.

Règles applicables aux droits extrapatrimoniaux

On distingue sur un plan juridique les droits patrimoniaux **des droits extrapatrimoniaux que l'on ne peut pas inscrire à l'actif ou au passif du patrimoine** car ils ne sont pas réductibles à une transmission monétaire. Ils ne sont pas attachés à une personne, comme le nom l'indique ils sont hors patrimoine.

Les caractères sont les suivants : **intransmissibles / insaisissables/ imprescriptibles**.

2 LA CLASSIFICATION DES DROITS ET DES BIENS

Les droits sont aussi des biens – **dits incorporels**. Ils sont une partie constitutive du patrimoine de leur titulaire. Les droits patrimoniaux d'une personne sont les droits réels, les droits personnels, et les droits intellectuels. Ils sont cessibles, transmissibles, saisissables, et prescriptibles.

Les droits personnels

Le droit personnel est un droit qui naît d'un **rapport juridique** entre deux personnes. Ce droit implique un lien d'obligation entre son titulaire et une autre personne.

C'est une relation juridique entre deux personnes, créancier et débiteur ; ainsi le droit personnel ou obligation est un droit qui s'exerce non sur une chose mais contre une personne c'est-à-dire qu'une personne un créancier, exerce un droit contre une autre personne le débiteur à qui il demande une prestation ou une abstention.

Mais c'est aussi un droit qui peut naître de **relation juridique légale**, imposée par la loi comme le mariage ou la filiation, ou encore qui **naissent d'un contrat** (comme un contrat de travail, un contrat de vente).

Le droit personnel est ainsi un droit qui ne s'oppose qu'à celui auquel il s'oppose : le débiteur. De fait ? comme ils découlent d'obligation ou de règles juridiques ils sont limités.

Les droits intellectuels

Les droits intellectuels sont des **biens immatériels** qui consistent en des **prérogatives** reconnues aux individus qui ont su créer par leur imagination et leur travail intellectuel une certaine valeur. Contrairement aux droits personnels ils ne s'exercent ni sur une chose ni à l'encontre d'une personne mais **sur un objet immatériel**.

La classification des droits de propriété intellectuelle s'organise autour d'une distinction fondamentale entre :

- **La propriété industrielle** (marques, brevets, dessins et modèles industriels etc.) qui se double d'une autre distinction avec la propriété littéraire et artistique (droit d'auteur, droits voisins etc.) La première catégorie concerne des activités à finalité essentiellement technique et industrielle et la seconde couvre des prestations à vocation principalement artistique.
- **L'exploitation commerciale** : comme l'exploitation d'un fonds de commerce.

Les droits réels

Le droit réel est celui qui s'exerce **directement et immédiatement sur une chose, corporelle ou incorporelle**. Il exprime un rapport direct entre une personne et une chose, tandis que le droit personnel est une relation juridique entre deux personnes.

Le droit réel **naît du rapport juridique immédiat entre la personne et la chose**. Il n'y a qu'un titulaire du droit, pas de sujet passif, car le droit réel ne crée aucune obligation à la charge de personne.

On distingue les droits réels principaux et les droits réels accessoires.

LES DROITS RÉELS PRINCIPAUX

Les droits réels principaux : le pouvoir est exercé sur la chose elle-même, on parle de droit immédiat sur la chose. Ce pouvoir permet d'obtenir certains avantages. Le droit réel qui illustre le mieux cette définition est **le droit de propriété**.

En effet **le droit de propriété est un droit absolu**, consacré par l'article 544 du code civil qui déclare : « 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 les lois ou par les règlements. »

- **Le droit de propriété** confère donc toutes les prérogatives que l'on peut avoir sur un bien :
 - **L'usus** : désigné par un terme latin, l'usus donne le droit, pour le propriétaire de se servir de la chose. Attention : Il s'agit d'un droit et pas d'une obligation car le propriétaire demeure libre d'user ou non de son bien, dès lors qu'il ne transgresse pas les lois et règlements. Exemple : Le propriétaire d'un véhicule automobile se sert de son bien en conduisant. Libre à lui de préférer la marche ou les transports en commun...
 - **Le fructus** désigné par un terme latin donne le droit, pour le propriétaire, de percevoir les fruits (c'est-à-dire les revenus) qui sont susceptibles de lui procurer la chose, le bien, sans en altérer leur substance. Ici encore, il n'existe pas d'obligation de faire fructifier sa chose. Exemple : On recherche à distinguer l'usus et le fructus à propos d'une maison : le propriétaire en use en l'habitant, mais il va en jouir en percevant les loyers payés par un locataire (les fruits).

- **L'abusus** autre terme latin permet au propriétaire de disposer de la chose comme il l'entend. Il a le droit d'altérer ou même de détruire sa chose et sur un plan juridique, le propriétaire peut aliéner sa chose donc la vendre, la donner, la léguer, l'hypothéquer (si c'est un immeuble) ou la gager (si c'est un meuble).

A côté du droit de propriété on compte parmi les droits réels principaux les démembrements de la propriété et l'emphytéose.

- On parle de démembrements du droit de propriété **chaque fois que les trois éléments de la propriété (usus, fructus et abusus) ne sont pas réunis**. La personne détiendra **une partie seulement des prérogatives** attachées au droit de propriété
 - **L'usufruit** qui lui laissera l'usage de la chose et la perception des fruits au titulaire mais pas la nue-propriété
 - **La servitude** est une charge établie sur un immeuble, le fonds servant, pour l'utilité d'un autre immeuble dit fonds dominant. Ainsi une servitude de passage permet au propriétaire d'un bien immobilier de passer sur un autre bien immobilier qui ne lui appartient pas.
 - **L'emphytéose** ou « bail emphytéotique » est un type de bail fait pour une durée de plus de dix-huit ans minimums et de quatre-vingt-dix-neuf ans maximums. L'emphytéose constitue un droit réel immobilier du fait de cette durée très longue.

DROITS RÉELS ACCESSOIRES

Les droits réels accessoires : il s'agit des **droits exercés sur la valeur** de la chose. Il permet au titulaire d'une créance de bénéficier d'un droit de gage général sur le patrimoine du débiteur selon l'article art.2284C.civ : « quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir ».

C'est un droit réel **puisqu'il porte sur une chose mais il est accessoire en ce sens qu'il n'existe que parce que la créance est préalable à lui**. Il dépend du principal qui est la créance. Ce sont seulement **l'accessoire d'un droit de créance** qui renforcent l'efficacité des droits réels ; ainsi des gages, constitués en garantie d'une créance, ou des hypothèques. Le droit réel accessoire offre donc un droit sur la chose, mais celui-ci n'est utile que pour la valeur que la chose représente.

Les droits réel accessoires sont illustrés au travers des suretés. Les sûretés réelles sont des garanties qui portent sur un ou plusieurs biens du débiteur ou d'un tiers et qui garantissent au créancier le règlement de sa créance.

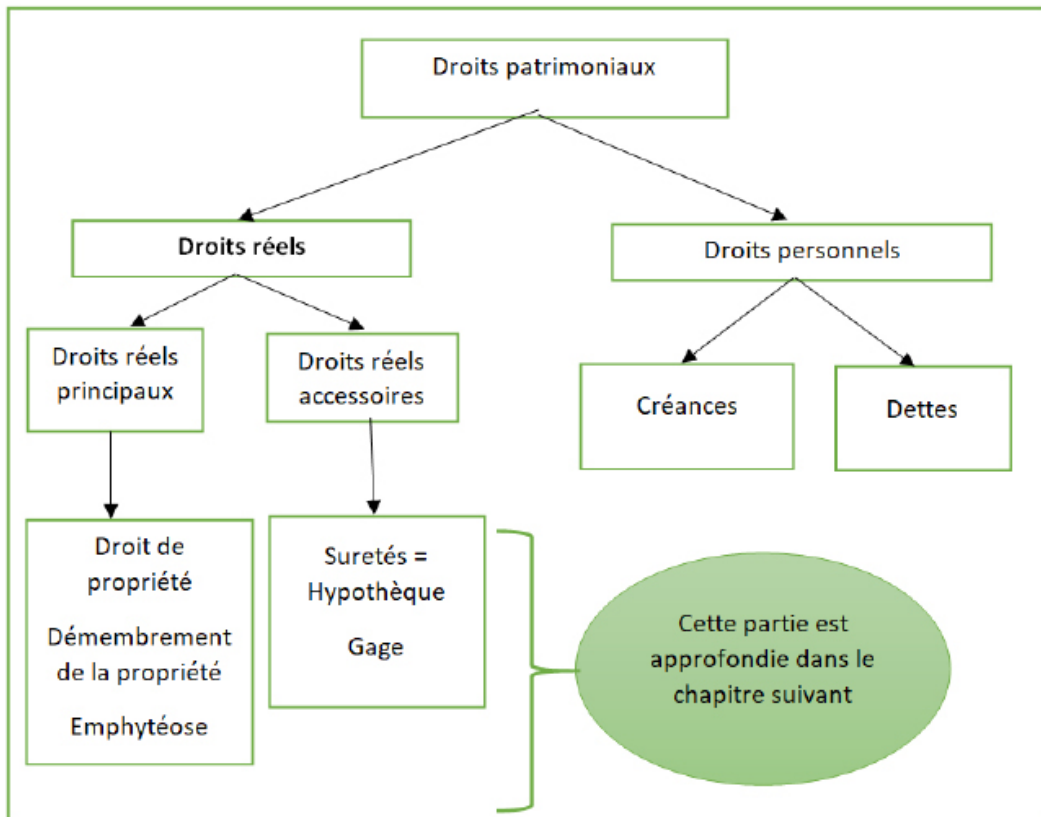
Les droits réels accessoires principaux sont :

- **L'hypothèque** : est une sûreté immobilière, un droit de préférence grevant un bien immobilier permettant le désintéressement prioritaire du créancier en cas de vente de celui-ci.

- **Le gage** : est un contrat par lequel une personne remet à son créancier un objet mobilier ou une valeur pour assurer l'exécution de ses engagements, par préférence aux autres créanciers, par sa vente en cas de défaut de paiement par exemple. Le contrat se forme par la remise de l'objet sur lequel porte le gage.

Le titulaire d'un droit accessoire donne au propriétaire **un droit de préférence** par rapport aux autres, ainsi qu'un **droit de suite** qui maintient la garantie même si le bien est vendu ou donné à un tiers.

Schéma résumé des droits patrimoniaux



DROITS PATRIMONIAUX ET EXTRA PATRIMONIAUX

Les droits patrimoniaux de la personne constituent **les biens**. Contrairement aux droits extrapatrimoniaux, ils ont une **valeur pécuniaire** et il est de leur nature d'être évalués, appréciés en argent.

Le terme de « biens » peut être employé dans **trois sens différents** :

- Au sens étroit et matériel, les biens désignent les **choses**.
- Au sens large et abstrait, les biens sont les **différents droits** permettant de se procurer des **bénéfices** des choses.

- Au sens le plus utilisé en droit, les biens correspondent **aux droits réels**. (Droit de propriété)

1 LA DISTINCTION ENTRE LES BIENS MEUBLES ET IMMEUBLES

Texte de base : article 516 et s. du Code civil. « Tous les biens sont meubles ou immeubles. »

En droit français, il existe la classification entre biens meubles et biens immeubles. Le critère pris en compte pour distinguer les immeubles des meubles est celui de la fixité du bien : un meuble est susceptible d'être déplacé, alors qu'un immeuble a une situation fixe dans l'espace.

Le code civil a tenté d'opérer une classification. La première repose sur la différence entre biens meubles et immeubles. A cette distinction s'ajoute une seconde classification qui détermine le bien en fonction de sa nature et de son apparence

2 CLASSIFICATION FONDAMENTALE ENTRE MEUBLES ET IMMEUBLES

Les biens meubles

La loi distingue plusieurs catégories de biens : selon l'article 527 du code civil : « Les biens sont meubles par leur nature ou par la détermination de la loi ».

Un bien meuble constitue une catégorie de biens caractérisée par le fait qu'il peut être déplacé. Il s'oppose à un bien immeuble. ... selon le texte de loi on retiendra la classification suivante

LES MEUBLES PAR NATURE

Ce sont les biens qui selon l'article 528 du code civil et suivants : peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes comme les animaux, soit qu'ils puissent changer de place que par l'effet d'une cause étrangère, comme les choses inanimées.

Exemple : les meubles meublants, une chaise, une table

LES MEUBLES PAR DÉTERMINATION DE LA LOI

(Art. 529 cc). Sont meubles par la 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. (...) »

Ce sont des meubles incorporels ou autrement dit des droits comme un droit de créance, un droit de propriété intellectuelle, un droit d'action en justice, une rente...

LES MEUBLES PAR ANTICIPATION :

Il s'agit d'une catégorie d'origine jurisprudentielle née d'un arrêt de la Cour d'appel de Montpellier le 23 Juin 1927. L'exemple concernait une récolte sur pieds : la vente de ces récoltes a été considérée par les tribunaux comme étant une vente de biens meubles, car c'est en réalité la récolte détachée du sol qui est l'objet du contrat de vente (CA Montpellier, 23 juin 1927).

Les meubles par anticipation sont donc des immeubles qui sont considérés comme étant des meubles par anticipation en vue de leur état prochain. Ils ont vocation à devenir meubles.

Les immeubles

LES IMMEUBLES CORPORELS

Article 517 CC. : Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

- **Les immeubles par nature** : On entend par immeuble par nature toutes choses fixés au sol, attachées de façon durable, ou incorporé dans un autre immeuble par nature : on évoquera ici les canalisations d'eau d'un immeuble, les accessoires comme un ascenseur, le puit, les végétaux plantés. Le critère déterminant est l'attachement au sol, sa fixité.

On notera que le sol et le sous-sol font partie de l'immeuble par nature.

- **Les immeubles par destination** : Ce sont des biens qui sont à l'origine des meubles mais qui par « leur destination » sont devenus immeubles en raison du lien qui les lie à l'immeuble. Ils deviennent un accessoire de l'immeuble. Les immeubles par destination sont des meubles qui prennent la qualification d'immeubles en raison des liens qui les relient à un immeuble. Deux critères sont à noter à relever pour donner la classification d'immeuble par destination : l'attachement à perpétuelle demeure et l'affectation :

L'attachement à perpétuelle demeure

Les objets attachés à perpétuelle demeure sont prévus à la fin de l'art. 524 et développés à l'art. 525, du code civil qui dispose :

« 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. Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie. Il en est de même des tableaux et autres ornements. Quant

aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration ».

On parle encore dans ce cas **d'immeuble par incorporation**. Trois critères doivent être réunis :

- Un titre de propriété de l'immeuble sur lequel le meuble est attaché
- L'attachement doit être matériellement scellé et ne peut en être détaché sans être détérioré ou détériorer une partie du fond auquel il se rattache
- Une volonté intentionnelle du propriétaire d'attacher le bien et de ne pas l'en retirer ; cette volonté se traduit par une attache, dont l'article 525 prévoit trois types : le scellement par ciment, chaux ou plâtre. Cette attache doit rendre impossible le déscollement du bien sans le détériorer ou sans détériorer la partie du fonds auquel il est attaché.

L'affectation du bien

L'affectation du bien doit se faire au service d'un immeuble. Sont ainsi considérés comme immeuble les animaux et objets utilisés au service de l'exploitation d'un immeuble : article 524 du code civil exige trois critères :

- La propriété de l'immeuble et du meuble affecté par même titulaire
- Un critère matériel : c'est-à-dire un lien d'affectation direct et indispensable à l'exploitation
- Un critère intentionnel : la volonté du propriétaire d'affecter le bien mobilier à l'immeuble.

Exemple : une statue scellée dans une niche, une bibliothèque incorporée aux murs d'un immeuble... les animaux d'une ferme, le matériel d'exploitation.

LES IMMEUBLES PAR L'OBJET AUQUEL ILS S'APPLIQUENT

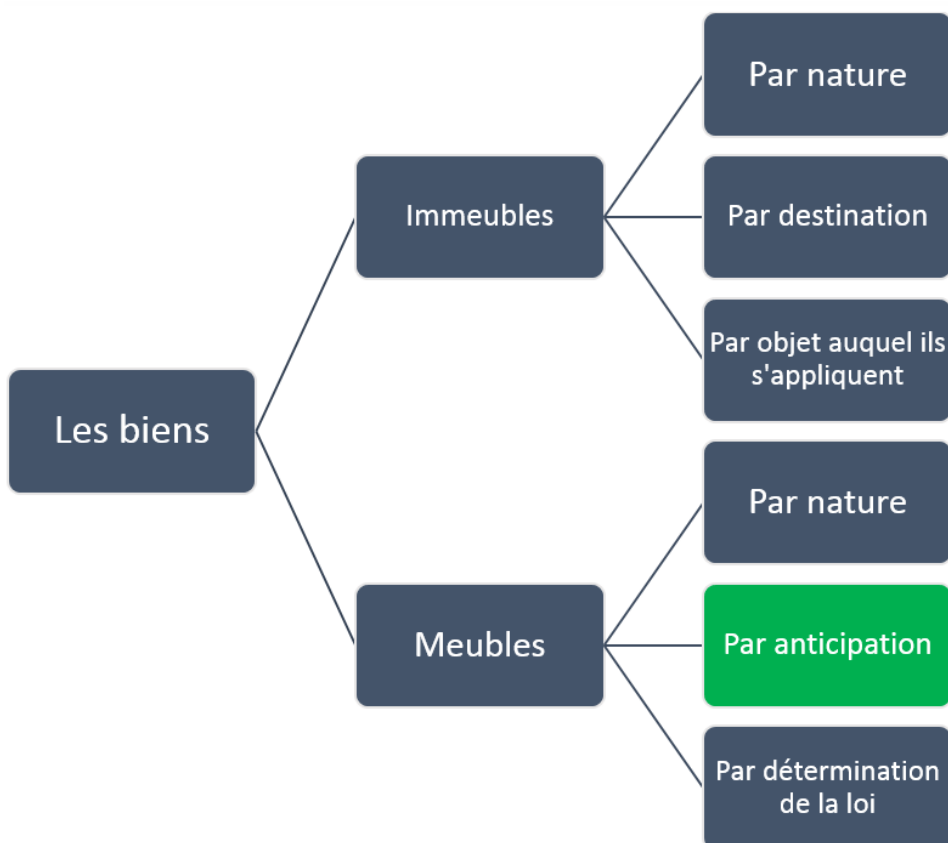
On les distingue des précédents car ce sont des **droits réels** immobiliers, c'est-à-dire des droits portant sur un immeuble et qui, par conséquence prennent la qualité d'immeuble en raison de l'objet auquel ils s'appliquent.

L'article 526 du code civil déclare : 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.

Exemple : une servitude de passage, le droit d'usage de l'eau, le droit d'exploitation d'une source...etc.

Le sort de ces droits suit le sort de l'immeuble. Si un lot enclavé est vendu, le propriétaire du fond vendra la servitude avec le lot.



	BIENS MEUBLES	BIENS IMMEUBLES
Compétence territoriales et compétences d'attribution territoriales	Pour toute affaire inférieure à 10.000 euros la compétence est celle du tribunal d'instance du lieu du domicile du défendeur (aujourd'hui tribunal judiciaire TJ)	La compétence est celle du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble (aujourd'hui Tribunal Judiciaire)
Preuve du droit de propriété	L'article 2276 C. civil s'applique : « en fait de meuble possession vaut titre »	Un titre de propriété doit justifier le droit.
Transmission du bien	Un échange de consentement suffit : accord sur la chose et sur le prix	Il faut un acte authentique devant notaire.
Suretés	Le gage	L'hypothèque
Prescription acquisitive	Immédiate	30 ans sauf cas particulier 10 ans

Pourquoi une telle distinction ?

Le régime juridique ne sera pas le même selon que le bien est meuble ou immeuble. Les meubles ont un régime plus souple pour que les transactions commerciales soient plus faciles. Les immeubles ont besoin d'actes et de preuves plus rigides.

CLASSIFICATIONS ACCESSOIRES

1 BIENS CORPORELS OU INCORPORELS

Les biens corporels sont ceux qui ont une **consistance matérielle**, les biens incorporels à l'inverse résultant de **l'imagination de l'homme**, de sa création et de son travail.

Les biens corporels sont ceux qui sont matériellement préhensibles, qui servent à un usage et qui ont une valeur en argent.

Les biens incorporels ne sont pas palpables physiquement, ils peuvent pour autant avoir une valeur pécuniaire et participer à l'économie. Ainsi les œuvres littéraires, le savoir-faire, les inventions ...

Biens corporels et incorporels sont constitutifs d'un patrimoine.

À noter : loi du 16 février 2015 donne la définition juridique de l'animal comme un **être vivant et doué de sensibilité**. Ils ne sont dès lors plus considérés comme des meubles. Les animaux d'élevage continuent, eux, de figurer dans la catégorie des « biens meubles » et des « immeubles par destination » (articles 522 et 524 du Code civil). Cette modification n'a pas suivi la voie législative traditionnelle. Elle a été introduite par voie d'amendement dans la loi de modernisation et de simplification du droit promulguée le 16 février 2015.

2 BIENS CONSOMPTIBLES ET NON CONSOMPTIBLES

La distinction entre les choses consommables et les choses non consommables est le fruit des articles 587 et 1874 du code civil.

Les **choses consommables** sont les biens qui **se consomment** et se détériorent au premier usage. Ils ne sont pas en principe restituables et doivent faire l'objet d'une restitution par équivalent. Leur **caractéristique est de se détruire par l'usage** ce qui signifie que l'on ne peut s'en servir sans les faire disparaître.

Exemple : l'argent mais aussi les denrées alimentaires ou les matières premières.

A l'inverse les choses **non consommables** sont des biens dont **l'usage prolongé ne les altère pas**. Elles peuvent être utilisées sans que la substance soit détruite Ils peuvent faire l'objet d'une restitution.

Exemple : les vêtements sont des choses non consommables. Il faut savoir que l'usage prolongé de ces choses entraîne leur usure progressive.

L'intérêt de la distinction se situe dans le fait que les choses que l'on qualifie de consommables ne pourront pas faire l'objet de certains contrats.

Exemple : il ne sera pas possible de louer une chose consommable, la location impose une obligation de restituer la chose louée. Or, une chose consommable se consomme et se détruit. La restitution est donc impossible.

3 BIENS FONGIBLES ET CORPS CERTAINS

La caractéristique des **choses fongibles** vient de son défaut d'individualité. On parle souvent à leur propos de choses de genre car c'est ce qui les détermine. Elles sont **interchangeables** en ce sens qu'elles existent en plusieurs exemplaires. Elles sont parfois immatérialisées. La chose fongible par excellence est la monnaie.

Exemple : Eau, farine pour les choses corporelles ou pour les choses immatérielles argent, actions en bourse, ou selon l'article 1585, les choses qui se comptent, se pèsent et se mesurent.

Les choses non fongibles à l'inverse sont des choses qui ont une individualité. On parle à leur sujet de « corps certains. » Il n'existe qu'un seul exemplaire.

Exemple : un tableau.

Le principal intérêt de la distinction tient **au transfert de la propriété et des risques**. Le transfert a lieu instantanément à partir du seul échange des consentements pour les corps certains, choses non fongibles. Par contre ce transfert ne peut avoir lieu, lorsqu'il s'agit d'une chose fongible – ou de genre – il faut d'abord que cette chose soit individualisée, séparée des choses semblables ou par identifiée au moyen, d'une marque ou d'un numéro ou autre ...

4 DISTINCTION ENTRE LES CAPITAUX, LES FRUITS ET LES PRODUITS

L'approche est davantage économique.

Les capitaux sont en principe des **revenus stables** normalement destinés à être conservés et à fructifier. Les capitaux produisent des fruits et des produits. Ce sont des revenus mais dont les caractéristiques sont différentes.

Les fruits sont des revenus qui **obéissent à une périodicité** et dont la perception n'altère pas le capital. Ce sont des **produits périodiques** qu'une chose fournit sans altération ni diminution sensible de sa substance alors que les produits sont des revenus qui n'ont pas de périodicité et leur perception altère la substance même de la chose.

Exemple de fruits :

- Fruits naturels : provenant de la nature)
- Fruits civils : les loyers
- Fruits industriels : revenus et bénéfices

Exemple de produits : mine de charbon, carrière de marbre...

5 CHOSES APPROPRIÉES ET NON APPROPRIÉES

Les choses appropriées

Les choses en principe **relèvent d'une propriété qui peut être, soit une propriété privée**, elle s'applique alors à des choses qui sont admises dans le « commerce juridique » c'est-à-dire qu'elles sont disponibles et peuvent faire l'objet d'actes juridiques, soit d'une **propriété publique, lorsqu'elles appartiennent à l'État, à une collectivité publique ou à un établissement public**. Elles peuvent faire partie du domaine public de l'état ou de son domaine privé.

Les biens du domaine public de l'état sont **en principe inaliénables, insaisissables et imprescriptibles**. Le code les énumère dans ses articles 581 à 541. On citera à titre d'exemple : les routes, les voies ferrées... ces choses sont affectées au service public et/ou à l'usage public.

Les biens du domaine privé de l'état ou des collectivités territoriales **sont des choses prescriptibles et aliénables**. L'état peut en disposer, elles entrent en d'autres termes, dans le commerce juridique (sans être saisissables, cependant, car il n'y a pas de voie d'exécution contre l'administration).

Exemple : les forêts communaux, les meubles des administrations).

Les choses non appropriés

Deux catégories existent

- Les choses communes (article 714 du code civil) qui, comme leur nom l'indique, appartiennent et sont à l'usage de tous : c'est l'air et l'eau des rivières, les fleuves et les mers ; ces choses peuvent être utilisées par tout le monde à condition de respecter le règlement et dans la mesure où l'occupation ne prive quiconque des mêmes biens ;

- Les choses sans maître qui ont vocation à être appropriées, mais qui ne le sont pas encore ou ne le sont plus. Elles n'ont pas de propriétaires mais sont susceptibles d'en avoir un. On ne trouvera pas d'immeuble l'article 713 c. civ., et l'article 539, prévoient en effet que « les biens qui n'ont pas de maître... – il faut entendre, par tradition, les immeubles – appartiennent à l'État ». Deux sortes de biens meubles peuvent être sans maître :
 - **Les res nullius** (littéralement : choses de personne), le gibier, les poissons et autres produits des eaux fluviales et maritimes ;
 - **Les res derelictae** (choses abandonnées) ; c'est-à-dire volontairement abandonnées, mais qui peuvent trouver un propriétaire (par exemple, les choses trouvées dans une décharge publique), qu'il convient de distinguer soigneusement des choses perdues, qui n'impliquent nul abandon de la propriété.



Entraînez-vous !

Corrigés en fin d'ouvrage

EXERCICE

Procédez à la classification des biens suivants

- Pommes sous un arbre
- Poteaux électriques
- Meubles d'un hôtel de bord de mer
- Serre de fleurs non fixée
- La tour Eiffel
- Une statue installée dans une niche dans un mur
- Un ours
- Des chèvres d'une fromagerie
- Une canalisation
- Des ceps de vigne