

**TOUT-EN-UN  
DROIT**

Apprendre  
Approfondir  
Appliquer  
Réviser

2<sup>e</sup>  
édition

# **DROIT CIVIL DES BIENS**

---

Aline Cheynet de Beaupré



# Droits réels – Droits personnels

## L'essentiel

Classifications fondamentales: *summa divisio* et *summa divisio rei*.

### **Droits réels**

- Principaux:
  - Propriété
  - Usufruit (démembrement)
  - Servitudes (démembrement)
  - Usage et habitation (démembrement)
- Accessoires:
  - sûretés réelles portant sur des meubles:
    - privilèges mobiliers,
    - gage,
    - nantissement de meubles incorporels,
  - sûretés portant sur des immeubles:
    - privilèges,
    - gage immobilier
    - hypothèques
- Régime juridique spécifique:
  - Opposabilité
  - Droit de suite
  - Droit de préférence

### **Droits personnels**

- Régime juridique:
  - Effet relatif des contrats
  - Pas de droit de suite

### **Frontières imparfaites**

- Obligations réelles (*propter rem*)
- Distinctions délicates: Usufruit (droit réel) / bail (droit personnel)

## I Classifications

La délimitation du droit des biens est délicate. Théoriquement, elle s'opère par référence à la notion d'appropriation, dans un sens de stabilité. Le domaine est alors orienté autour d'une ou de plusieurs choses, profitant à une ou plusieurs personnes jouissant de plus ou moins de droits les unes ou les autres: la propriété, la possession, l'usufruit. Mais il faut y ajouter la détention: pouvoir de celui qui dispose d'un droit sur la chose sans s'en prétendre propriétaire, tel un locataire, un créancier hypothécaire. Il faut également envisager les règles propres à des biens particuliers comme les valeurs mobilières et considérer, dans ce sillage, tout l'univers des sociétés. La nature d'un bien ou son utilisation spécifique conduiront en effet à un régime juridique particulier, ce qui se retrouve, entre autres, pour le droit des baux (civils ou commerciaux), le droit des sûretés ou encore la propriété intellectuelle. Les développements qui suivent se limiteront à l'étude des droits réels principaux.

Cette diversité simplement esquissée implique de distinguer les situations, ce qui se matérialise, pour le juriste, par le recours à des classifications au sein de catégories distinctes.

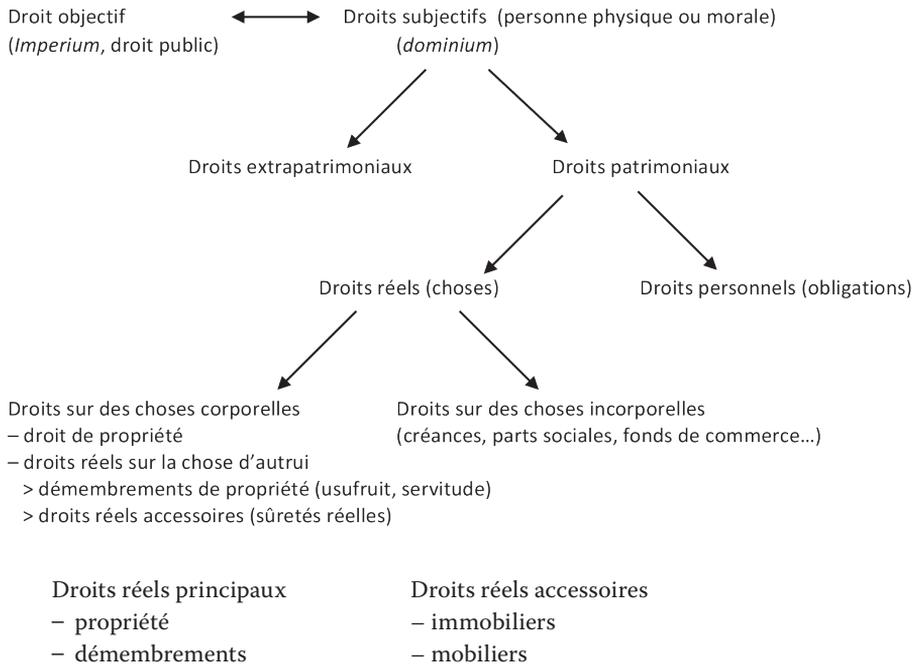
Pourquoi faut-il toujours classer? Le droit a vocation à régir et régler toutes les situations, et ce de façon objective: la loi doit être la même pour tous. Dès lors, il faut pouvoir énoncer des règles, des solutions de conflits, générales et applicables à tous. Il faut pouvoir définir, caractériser la situation présentée juridiquement pour savoir quelle règle lui appliquer. Ainsi, toute situation de fait doit être analysée puis qualifiée juridiquement. Ceci accompli, il convient alors de rattacher ladite situation à une catégorie juridique abstraite. Cette deuxième étape réalisée, il ne reste plus qu'à identifier et déterminer objectivement le régime juridique applicable. La nature commandant ainsi le régime, s'il s'agit d'un droit réel, le régime juridique propre aux droits réels (un rapport homme / chose) s'applique (droits de suite et de préférence, pouvoir direct et immédiat sur la chose...), s'il s'agit d'un droit personnel (un rapport homme / homme), le régime juridique des droits personnels entre en jeu (effet relatif, garanties personnelles...).

L'enjeu essentiel de toutes ces distinctions et classifications tient donc au régime juridique applicable. Il est indispensable de pouvoir rattacher de façon certaine et objective une situation de fait, ou un bien, à une catégorie de droit déterminée. Le juge, en cas de contentieux, n'aura plus qu'à appliquer les solutions de droit organisées par le législateur. Ici réside, entre autres, la garantie d'une justice égale pour tous.

## II *Summa divisio*

La *summa divisio*, à proprement parler, pose la distinction entre les personnes et les choses, la *summa divisio rei* entre les meubles et les immeubles.

Être une personne physique (à distinguer de la personne morale) conduit à être titulaire d'un patrimoine (toute personne et seule une personne peut avoir un patrimoine) et ouvre aux droits de la personnalité: droit à la vie, respect de l'intégrité physique, respect de la vie privée, droit à l'image, droit à l'honneur, respect de la présomption d'innocence... Ces droits extrapatrimoniaux sont indisponibles, intransmissibles, imprescriptibles, non susceptibles d'évaluation en argent.



Le premier schéma présente la classification traditionnellement retenue en droit civil. Le Code civil structure son organisation autour de la distinction entre les droits réels et les droits personnels réitérant l'ancienne distinction entre *jus in re* et *jus ad rem*. Cette distinction fut notamment critiquée dans son inutilité par M. Planiol (*Droit civil*, t. 1, LGDJ, 1908, n° 2166). Ces classifications procèdent de choix de politiques législatives et reflètent souvent l'esprit d'ensemble d'un système juridique. La *Common Law*, par exemple, ne procède pas à une distinction entre droits réels et personnels.

Cette organisation, qui préside au plan du Code civil notamment, est remise en cause aujourd'hui. Plusieurs correctifs sont suggérés par la doctrine. Ainsi, au lieu d'opposer les droits réels aux droits personnels, pourraient être opposés plutôt les droits portant sur les choses corporelles aux droits portant sur les choses incorporelles. Les choses incorporelles et dématérialisées visent entre autres les logiciels informatiques, les parts sociales ou la propriété littéraire, artistique et industrielle (la propriété intellectuelle).

L'intérêt de cette autre approche est de pouvoir réorganiser, et valoriser, les droits sur les choses incorporelles, branche du droit qui s'est considérablement agrandie et dont l'importance était minimale en 1804. Cette application très particulière du droit de propriété fait l'objet de règles spécifiques et déroatoires codifiées, notamment, dans le Code de la propriété intellectuelle. La propriété intellectuelle ne pose pas un rapport entre une personne et une chose. Elle regroupe la propriété littéraire et artistique ainsi que la propriété industrielle. Ce sont les droits patrimoniaux ou extrapatrimoniaux sur les œuvres de l'esprit. Cette matière s'attache notamment aux droits des brevets, inventions, dessins, marques et modèles, œuvres littéraires ou artistiques, logiciels...

Certains auteurs tendent à dissocier droits réels, droits personnels et droits incorporels, mais cette solution présente comme inconvénient un certain nombre d'interactions. L'explosion des droits incorporels et leur diversité ne font aucun doute.

La doctrine analyse, critique et cherche à reconstruire ces classifications depuis plus d'un siècle (R. Saleilles, *L'obligation d'après le premier projet de Code civil allemand*, 1889; J. Dabin, *Une nouvelle définition du droit réel*, RTD civ. 1962.20; S. Ginossar, *Pour une meilleure définition du droit réel et du droit personnel*, RTD civ.1962.573... Pour un panorama des diverses positions hier et aujourd'hui, voir Ph. Malaurie et L. Aynès, *Les Biens*, Defrénois, 3<sup>e</sup> éd., 2007, n° 351s.).

### III Les choses en droit romain

La distinction entre choses corporelles et incorporelles remonte au droit romain, la distinction entre choses fixes et choses mobiles n'était qu'une subdivision mineure. Le droit romain confondait la chose et la maîtrise de la chose, la maîtrise de l'objet et la maîtrise du droit.

Gaius (II<sup>e</sup> siècle apr. J.-C.) dans une introduction aux sources du droit, procède à une présentation tripartite, encore retenue par notre Code. Pour lui, le Droit se rapporte soit aux personnes, soit aux biens, soit aux actions (V. not. M. Villey, *Gaius et le droit subjectif*, in *Leçons d'histoire de la philosophie du droit*, Dalloz, 1962, p. 177 sq.).

Il applique, en droit, la conception stoïcienne entre la matière et l'esprit et considère qu'il existe deux catégories de choses. Il y a, d'une part, les choses corporelles, c'est-à-dire les choses matérielles, palpables: la terre, l'argent, l'arbre. Les choses sont considérées comme « le soutien premier du droit ». Elles sont l'objet d'une appropriation naturelle par l'homme. Il y a, d'autre part, les choses incorporelles qui reprennent l'ensemble des rapports juridiques par lesquels l'homme exerce sur les choses des maîtrises autres que la propriété. Ce sont, notamment, l'usufruit, les servitudes, les obligations. Les choses n'existent que par l'œuvre de l'esprit, ce sont des jura, c'est-à-dire des droits au sens des rapports juridiques.

### IV Les droits réels

Ces droits portent sur des choses: il n'est pas de droit réel (*res, rei*: la chose) sans « objet » (dans une acception large). Les exigences minimales portent sur l'existence d'une assiette déterminée, d'une chose existante et d'une chose individualisée. En l'absence de bien individualisé, existant (présent) ou déterminé, il n'est de droit que personnel.

Le propre du droit réel est de conférer un pouvoir direct et immédiat à une personne sur une chose. Le pouvoir le plus complet, en matière de droits réels, est contenu dans le droit de propriété (C. civ., art. 544). Ces droits sont fortement marqués par la passivité des choses (par opposition aux droits de créance qui constituent des « droits sur »).

M. Planiol a combattu la théorie des droits réels, considérant que tout droit est personnel (théorie personnaliste), les droits réels ne sont qu'une variété des droits personnels. Pour lui, le « rapport direct » du droit réel « est un fait, et il a un nom: c'est la possession ». « Un droit réel quelconque est donc un rapport juridique établi entre une personne comme sujet actif et

*toutes les autres comme sujets passifs* ». Dès lors, le concept d'appropriation devient-il la seule forme possible pour le droit réel, lequel est inapte à de grandes applications ou prestations. La passivité des choses ne leur laisse qu'une manière de nous offrir leur utilité, c'est d'être là, à notre disposition.

Parmi les droits réels, il faut distinguer les droits réels principaux et accessoires. Les premiers permettent d'utiliser directement la chose. Les droits réels accessoires, en revanche, ont pour vocation de conférer à leur titulaire une garantie sur le bien.

## A Les droits réels principaux

### 1 Caquelard et Lemoine

Au sein des droits réels principaux, la place d'honneur revient, sans aucun doute, à la propriété (C. civ., art. 544). Elle constitue le socle fondateur du droit des biens, le droit réel par excellence. Mais il convient d'ajouter, au sein des droits réels principaux, les démembrements de la propriété que sont : l'usufruit (C. civ., art. 578), les servitudes (C. civ., art. 637) et les droits d'usage et d'habitation (C. civ., art. 625 et 636). La tradition justifiait le caractère limitatif de cette liste par le fait que les tiers devaient connaître ce qu'il leur est demandé de respecter.

Les droits réels principaux sont peu nombreux, même si leur liste n'est pas limitative : ni les articles 544, 546 et 607 C. civ., ni aucune autre loi n'excluent les diverses modifications et décompositions dont le droit ordinaire de propriété est susceptible de faire l'objet (*Caquelard et Lemoine*, Cass. Req., 13 fév. 1834, S. 34.1.205). Ce principe était remis en cause en 2008 par l'avant-projet de réforme du droit des biens de l'Association Capitant qui proposait une nouvelle rédaction de l'article 516 du Code civil : « *Les articles du présent livre sont d'ordre public, sauf disposition contraire* » (article apériteur du droit des biens dans le Code civil).

### 2 La maison de Poésie, droit réel de jouissance spéciale (DRJS)

Les arrêts *La maison de Poésie* (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 oct. 2012, n° 11-16.304 et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 sept. 2016, n° 14-26.953) viennent au contraire rappeler le principe de la liberté de création de droits réels (not. : L. d'Avout et B. Mallet-Bricout : *La liberté de création des droits réels aujourd'hui*, D. 2013.53).

*« Mais attendu qu'ayant relevé que les parties avaient entendu instituer, par l'acte de vente des 7 avril et 30 juin 1932, un droit réel distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil, la cour d'appel, qui a constaté que ce droit avait été concédé pour la durée de la Fondation, et non à perpétuité, en a exactement déduit, répondant aux conclusions dont elle était saisie, que ce droit, qui n'était pas régi par les dispositions des articles 619 et 625 du code civil, n'était pas expiré et qu'aucune disposition légale ne prévoyait qu'il soit limité à une durée de trente ans ».*

La Cour de cassation pose ainsi une véritable jurisprudence (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 juin 2018, n° 17-17.240, *SCI Aigle Blanc*) renforçant l'étendue du pouvoir du propriétaire sur son bien *via* la liberté contractuelle. Ces droits réels de jouissance sur la chose d'autrui sont des droits *sui generis* qui remportent un certain succès (v. not. : *Gérer l'espace-temps in : Aménagement contractuel des nouveaux droits réels*, ss-dir. S. Lenormand, Lexis-Nexis, « Actes pratiques ingénierie immobilière », 2020, n° 1, p. 11).

La jurisprudence relative aux droits réels de jouissance spéciale peut être ainsi résumée :

- Maison de Poésie I (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 oct. 2012, n<sup>o</sup> 11-16.304) : ni usage, ni habitation, ni usufruit limité à 30 ans. Un DRJS conventionnel est accepté « pendant toute la durée de l'existence » de la Fondation
- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 jan. 2015, n<sup>o</sup> 14-10.013 : est accueilli un DRJS non limité dans le temps, mais non perpétuel car il s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 C. civ.
- Maison de poésie II (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 sept. 2016 n<sup>o</sup> 14-26.953) : les dispositions de l'usufruit ne sont pas applicables pour un DRJS. Pas de perpétuité pour autant mais un droit à durée indéterminée.
- SCI Aigle Blanc (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 juin 2018, n<sup>o</sup> 17-17.240) : est perpétuel un DRJS attaché à une copropriété (entre deux fonds) (on devine une prohibition sous-jacente des servitudes *in faciendo*).
- Enedis (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 fév. 2019, n<sup>o</sup> 17-31.136) : pas de remise en cause de Maison de poésie par l'arrêt Aigle blanc, le contexte s'apparentant aux servitudes (mais un rapport entre une personne (morale) et une chose, non entre deux fonds). Le DRJS n'est pas soumis aux articles 619, 625 C. civ., pas de disparition à 30 ans.

Les volumes peuvent également puiser des fondations juridiques dans les droits réels de jouissance spéciale.

Ultimes rebondissements dans l'affaire Maison de poésie. Dans l'arrêt qu'elle a rendu le 6 avril 2023 (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, n<sup>o</sup> 21-19.851 F-D), la Cour de cassation approuve la cour d'appel de Paris d'avoir retenu, par une interprétation nécessaire et exclusive de dénaturation de la convention du 30 juin 1932 à l'origine de la création du DRJS dont était titulaire par rétention la fondation Maison de poésie, que le droit de jouissance ou d'occupation offrait à cette dernière la possibilité non seulement d'occuper elle-même les locaux sur lesquels porte le droit réel, mais également, à sa convenance, de jouir de ceux-ci en les mettant en location et en affectant les revenus de ladite location à la réalisation des seules fins de promotion de la poésie.

En d'autres termes le contrat offrait deux alternatives : soit une occupation par la Maison de poésie étant entendu que cette occupation ne pouvait bénéficier à nulle autre personne physique ou morale que la fondation, soit une mise en location se traduisant par la perception de loyers affectés à la promotion de la poésie.

La Cour de cassation vient ici rappeler que le contrat à l'origine de la création d'un DRJS peut tout à fait permettre à son titulaire de percevoir les fruits du bien qui en est l'objet. Pour le dire autrement le caractère spécial de la jouissance n'est pas exclusif de la possibilité offerte à son titulaire d'en jouir par la perception de fruits. Il reste que l'on peut dans ce cas s'interroger sur la réalité de la spécialité d'une telle jouissance dont on perçoit qu'elle offre des prérogatives très proches de celles dont jouit un usufruitier. Il n'en est rien : si le titulaire du DRJS fait le choix de ne pas jouir du bien par la perception de revenus de location, il devra impérativement s'en réserver l'occupation personnelle et ne pourra ainsi pas héberger un tiers. S'il décide au contraire de profiter des revenus générés par le bien, il devra les affecter à un objectif déterminé par la convention.

## **B** Les droits réels accessoires

Les « droits réels accessoires » s'entendent de droits réels accessoires à un droit personnel. Ce sont les garanties offertes à des créanciers, des droits réels qui confortent un droit personnel : des sûretés réelles. C'est tout l'objet du droit des sûretés. Deux grandes réformes par ordonnances ont marqué le droit des sûretés, le 23 mars 2006, puis le 15 septembre 2021, cette dernière

ayant simplifié notamment les règles relatives au cautionnement, ouvert le gage aux immeubles par destination et modifié certaines règles relatives au nantissement du fonds de commerce.

Après avoir présenté les sûretés réelles portant sur des meubles (C. civ., art. 2329 s. : privilèges mobiliers, gage, nantissement de meubles incorporels), le Code aborde les sûretés portant sur des immeubles (C. civ., art. 2375 s. : les privilèges, le gage immobilier et les hypothèques).

Le gage immobilier (C. civ., art. 2387), ancienne antichrèse, est « l'affectation d'un immeuble en garantie d'une obligation; elle emporte dépossession de celui qui la constitue ». Certains présentaient l'antichrèse comme le dernier « contrat réel », ils avaient au moins raison en ce qu'elle a été rebaptisée « gage immobilier » en 2009.

La Cour de cassation (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 24 sept. 2009, n° 08-10.152) a présenté expressément le droit de rétention comme un droit réel :

*« Vu l'article 1612 du Code civil, ensemble les règles gouvernant le droit de rétention; Attendu que le droit de rétention est un droit réel, opposable à tous, y compris aux tiers non tenus de la dette ».*

L'arrêt concernait des camping-cars cédés par un fabricant à un distributeur qui les avait revendus à des sous-acquéreurs, mais le distributeur avait été mis en liquidation judiciaire alors qu'il n'avait pas encore payé le fabricant. Ce dernier retint le certificat de conformité et les documents administratifs relatifs aux véhicules. La Cour considère que le droit de rétention est bien un droit réel et dès lors est opposable au sous-acquéreur, fût-il de bonne foi. Il n'y a pas d'abus de droit à conserver ces documents.

## C Le régime juridique applicable

Des droits différents sont attachés aux choses et plus spécifiquement aux droits réels.

### 1 L'opposabilité

*« Aptitude d'un droit, d'un acte (convention, jugement...) d'une situation de droit ou de fait à faire sentir ses effets à l'égard des tiers (c'est-à-dire de personnes qui ne sont ni titulaires du droit ni parties à l'acte ni ayants cause ou créanciers de ces parties ni concernées en premier par la situation) non en soumettant ces tiers aux obligations directement nées de ces éléments [...], mais en les forçant à reconnaître l'existence des faits, droits et actes dits opposables [...], à les respecter comme des éléments de l'ordre juridique et à en subir les effets, sous réserve de leur opposition lorsque la loi leur en ouvre le droit ».*

La définition donnée par le Vocabulaire Juridique révèle la force de l'opposabilité qui se retrouve particulièrement pour les droits réels. En effet, le titulaire peut en exiger le respect de tous, sans avoir à établir que l'auteur du trouble apporté à sa jouissance connaissait l'existence du droit. Le droit réel est opposable *erga omnes*, il est « absolu », alors que le droit personnel est relatif (*cf.* le droit de créance résultant d'un contrat et l'article 1199 C. civ.). Toutefois, cette opposabilité est souvent soumise, en matière immobilière, au respect de conditions de publicité.

### 2 Le droit de suite

Les articles 2450 à 2460 C. civ. sont consacrés aux droits de suite et droits de préférence.

Le droit de suivre la chose en quelque main qu'elle se trouve en fait ou en droit, permet de la réclamer et la reprendre. Retrouvé entre les mains d'un autre que le débiteur, il permet de saisir le bien (immobilier), faisant apparaître une valeur sur laquelle le droit de préférence sera exercé.

Il s'applique essentiellement en matière immobilière, car en fait de meubles, la possession valant titre (C. civ., art. 2276), ce droit se trouve annihilé (v. C. civ., ancien art. 2398 : « *les meubles n'ont pas de suite par hypothèque* »). Ainsi du créancier hypothécaire qui peut toujours suivre le bien immobilier la valeur de celui-ci est affectée au remboursement de sa créance (C. civ., art. 2450 à 2460). Le bien étant hypothéqué, le prix de vente est nettement plus faible. Le créancier, au jour de l'exigibilité de la créance, demandera son remboursement auprès de celui qui aura acquis le bien, le tiers acquéreur (C. civ., art. 2454). Encore faut-il que le créancier ait inscrit son hypothèque avant l'acte d'acquisition et que la créance soit exigible. De son côté, le titulaire d'un droit personnel ne peut suivre entre les mains d'un tiers acquéreur les immeubles que son débiteur aurait aliénés, en raison de l'effet relatif.

À titre d'exemple, pour protéger son activité, un agent immobilier insère de manière quasi systématique dans le mandat une clause de droit de suite.

Le droit de suite est un droit réel opposable à tous, notamment à tout acquéreur, indépendamment de sa bonne ou mauvaise foi. Un tel droit est inconcevable en matière de droits personnels.

Il se retrouve également en matière de propriété intellectuelle appliqué à des meubles. L'article L. 122-8 du Code de la propriété intellectuelle le présente, pour les auteurs d'œuvres originales graphiques et plastiques, comme un « *droit inaliénable de participation au produit de toute vente d'une œuvre après la première cession opérée par l'auteur ou par ses ayants droit, lorsque intervient en tant que vendeur, acheteur ou intermédiaire, un professionnel du marché de l'art [...]* » (CJUE, 15 avr. 2010, aff. C-518/08. Il peut être convenu que l'acquéreur supportera le paiement de ce droit, et non le vendeur : CJUE, 26 fév. 2015, aff. C-41/14, *Christie's SNC France c/ Syndicat National des Antiquaires*). Le droit de suite fait alors l'objet d'un régime juridique spécifique : il ne pourra être transmis qu'aux seuls héritiers *ab intestat*, pour une durée de 75 ans, il n'est pas possible de le léguer (DC n° 2012-276, QPC du 28 septembre 2012, *Fondation Hans Hartung et Anna Eva Bergman*).

On retrouve également un droit de suite très particulier en matière sportive en permettant aux clubs de football, notamment, qui auraient formé un futur champion de percevoir certains droits lors de transferts ultérieurs du joueur. Mais ce droit s'exerce alors sur une personne, non sur une chose.

### 3 Le droit de préférence (C. civ., art. 2450 à 2460)

Comme pour une liquidation judiciaire, une hiérarchie est établie : tous les créanciers ne seront pas toujours satisfaits. S'il existe plusieurs droits concurrents sur une même chose (des propriétaires qui revendiquent un même bien, un usufruitier, un créancier), le titulaire du premier droit réel transmis et publié l'emporte sur tous les autres. Premier – légalement – arrivé, premier servi, il s'agira ici de savoir qui est attributaire du bien ou du droit réel. Pour l'attribution prioritaire du prix de vente du bien, ce droit permettra à un créancier d'échapper au concours des autres créanciers.

Ici encore, droits réel et personnel sont clairement distincts. En cas de droit personnel, le créancier ne peut s'appuyer que sur le seul article 2284 du Code civil (droit de gage général) :

« *Quiconque s'est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir* ».