

CRFPA 2026



CAP'BARREAU
Prépa CRFPA

FASCICULE DE COURS DROIT CIVIL

Droit des biens

Table des matières

Partie I - Les biens.....	13
Titre I. La définition du bien.....	13
Chapitre I. La notion de chose	13
Chapitre 2. La notion de bien.....	15
Titre II. La diversité des biens	17
Chapitre I. La <i>summa divisio</i> : biens immeubles et biens meubles.....	18
Section I. Les immeubles.....	20
§1. Les immeubles par nature	20
§2. Les immeubles par destination	21
§3. Les immeubles par l'objet auxquels ils s'appliquent	24
Section II. Les meubles	24
§1. Les meubles par nature	24
§2. Les meubles par détermination de la loi	25
§3 Les meubles par anticipation	25
Chapitre II. Les distinctions secondaires	26
Section I. Biens corporels et biens incorporels.....	26
Section II. Corps certains et choses fongibles.....	26
Section III – Biens durables et biens consommables.....	29
Section IV. Choses dans le commerce et choses hors du commerce	31
Partie II. La maîtrise de fait des biens : la possession.....	33
Titre I. La notion de possession	33
Chapitre I. La définition de la possession	33
Chapitre II. Les éléments constitutifs de la possession	33
Section I. Le corpus : élément matériel de la possession.....	33
Section II. L'animus : élément intellectuel de la possession	33
Chapitre III. Les caractères de la possession	33
Titre II. Le régime de la possession.....	33
Chapitre I. La possession immobilière	33
Section I. L'usucapion trentenaire	33
Section II. L'usucapion abrégée	33

§1. La bonne foi	33
§2. Le juste titre	33
Section II. La possession mobilière	33
§1. La fonction probatoire	33
§2. La fonction acquisitive	33
Titre I. La notion de possession	34
Chapitre 1. La définition de la possession	34
Chapitre 2. Les éléments constitutifs de la possession	35
Section 1. Le corpus, élément matériel de la possession.....	35
Section 2. L'animus, élément intellectuel de la possession	37
Chapitre 3. Les caractères de la possession	39
Titre II. Le régime de la possession.....	41
Chapitre I. En matière immobilière	41
Section I. L'usucapion trentenaire	41
Section II. L'usucapion décennale.....	43
§1. La bonne foi.....	43
§1. Le juste titre	44
Chapitre II. En matière mobilière	45
Section I. La fonction probatoire	45
Section II. La fonction acquisitive	46
Partie III. La maîtrise de droit sur les biens : les droits réels	48
Titre I. Le droit de propriété	48
Sous-titre I. La propriété privée	48
Chapitre I. Le contenu de la propriété.....	48
Section I. Les attributs du droit de propriété	49
§1 Le droit de jouir du bien	49
§2. Le droit de disposer du bien.....	51
Section II. Les caractères du droit de propriété	51
§1. Le caractère absolu du droit de propriété	51
§2. Le caractère exclusif du droit de propriété	51
§3. Le caractère perpétuel du droit de propriété	52
Section III. Les limites du droit de propriété	52

§1 L'abus du droit de propriété	53
§2. Les troubles anormaux de voisinage	54
A. Le trouble anormal de voisinage.....	55
B. Le champ d'application personnel de la théorie des troubles de voisinage.....	56
1. La victime du trouble anormal.....	56
2. Le responsable du trouble anormal	57
C. L'exception au trouble anormal : la pré-occupation du fonds.....	58
Chapitre II. L'acquisition de la propriété	59
Section I. L'acquisition dérivée de la propriété.....	59
§1. Le moment du transfert de propriété	60
A. Le principe : un transfert immédiat.....	60
B. Les exceptions : un transfert différé	60
1. La réserve de propriété	62
2. Les choses de genre.....	62
3. Les titres financiers et les actifs numériques	62
§2 L'opposabilité du transfert de propriété	62
Section II. L'acquisition originaire de la propriété.....	63
§1. L'accession artificielle immobilière.....	64
A. Le champ d'application l'accession artificielle immobilière	64
B. La propriété de la construction sur le sol d'autrui	65
1. La présomption de l'article 553 du Code civil	65
2. L'effet acquisitif de l'accession au profit du propriétaire du sol	65
3. Le moment de l'accession au profit du propriétaire du sol	66
C. Les rapports entre le constructeur et le propriétaire du sol	67
§2. L'accession mobilière.....	68
Chapitre III. La défense de la propriété	70
Section I. La preuve de la propriété	70
Section II. L'action en revendication	73
Section II. L'empiètement	74
§1. Les conditions de l'empiètement.....	75
A. L'indifférence à la taille de l'empiètement	75
B. L'indifférence à la bonne foi de l'auteur de l'empiètement	75

C. L'indifférence à l'abus de droit de la victime de l'empiètement	76
D. L'indifférence à la proportionnalité de la démolition	76
§2 Le régime de l'empiètement	77
Sous-titre II. La propriété collective	79
Chapitre I. L'indivision	80
Section I. La notion d'indivision	80
§1. La nature de l'indivision	82
§2. La composition de l'indivision	83
A. L'actif de l'indivision	83
1. La subrogation réelle de biens indivis	84
2. Les fruits et revenus de biens indivis	84
3. Les dépenses relatives aux biens indivis	85
B. Le passif de l'indivision	85
1. Les créanciers personnels de l'indivision	86
2. Les créanciers de l'indivision	86
Section II. Le régime de l'indivision	87
§1. La jouissance des biens indivis	87
§2. La gestion des biens indivis	88
A. Les actes conservatoires	88
B. Les actes d'administration	89
C. Les actes de disposition	89
§3. Le partage de l'indivision	91
Chapitre II. La copropriété des immeubles bâtis	92
Section I. Le domaine d'application de la copropriété des immeubles bâtis	94
§1. Le domaine d'application impératif de la copropriété des immeubles bâtis	94
§2. Le domaine d'application supplétif de la copropriété des immeubles bâtis	95
Section II. Les copropriétaires dans le régime de la copropriété des immeubles bâtis	97
§1. Le lot de copropriété	97
§2. Les droits des copropriétaires sur les parties privatives	98
§3. Les droits des copropriétaires sur les parties communes	99
§4. Les obligations des copropriétaires	100

Section III. L'organisation collective de la copropriété des immeubles bâtis.....	101
§1. Le règlement de copropriété	101
§2. Le syndicat des copropriétaires.....	103
§3. L'assemblée générale des copropriétaires	104
§4. Le syndic.....	105
§5. Le conseil syndical	106
Chapitre III. La mitoyenneté	107
Section I. La nature juridique de la mitoyenneté.....	108
Section II. L'acquisition et l'extinction de la mitoyenneté.	108
§1. L'acquisition de la mitoyenneté.....	108
§2. L'extinction de la mitoyenneté	109
Section III. La preuve de la mitoyenneté	110
Section IV. Les droits et obligations des propriétaires mitoyens.....	110
§1. Les droits des propriétaires mitoyens	110
§2. Les obligations des propriétaires mitoyens	111
Titre II. Les droits réels sur la chose d'autrui	112
Sous-titre I. L'usufruit.....	112
Chapitre I. La notion d'usufruit.....	113
Section I. Le domaine de l'usufruit	113
§1. La distinction de l'usufruit et de l'indivision	113
§2. Distinction des usufruits selon leur source et leur étendue.....	113
§3. Le domaine d'application matériel de l'usufruit	113
Section II. L'usufruit ordinaire.....	113
§1. Un droit général et temporaire de jouissance	113
§2. Limité par l'obligation de conserver la substance du bien	113
A. La consistance de l'obligation de conserver la substance.....	113
B. La sanction de l'obligation de conserver la substance : l'abus de jouissance.....	113
Section III. Les usufruits atypiques	113
§1. Le quasi-usufruit	113
§2. L'usufruit d'une universalité de fait : l'exemple du portefeuille de valeurs mobilières	113
§3. L'usufruit de droits de propriété intellectuelle	113

§4. L'usufruit de droits sociaux	113
A. Les droits politiques en présence d'un usufruit de droits sociaux.....	113
B. Les droits économiques en présence d'un usufruit de droits sociaux	113
1. Les dividendes prélevés sur le bénéfice du dernier exercice	113
2. Les dividendes prélevés sur les réserves de la société	113
3. Le boni de liquidation	113
C. La question de la qualité d'associé de l'usufruitier des droits sociaux	113
Section I. Le domaine de l'usufruit	114
§1. la distinction de l'usufruit et de l'indivision.....	114
§2. Distinction des usufruits selon leur source et leur étendue.....	115
§3. Le domaine d'application matériel de l'usufruit	115
Section II. L'usufruit ordinaire.....	116
§1. Un droit général et temporaire de jouissance	116
§2. Limité par l'obligation de conserver la substance du bien grevé	117
A. La consistance de l'obligation de conserver la substance.....	117
B. La sanction de l'obligation de conserver la substance : l'abus de jouissance	118
Section III. Les usufruits atypiques.....	120
§1. Le quasi-usufruit.....	120
§2. L'usufruit d'une universalité de fait : l'exemple du portefeuille de valeurs mobilières	121
§3. L'usufruit de droits de propriété intellectuelle	122
§4. L'usufruit de droits sociaux.....	122
A. Les droits politiques en présence d'un usufruit de droits sociaux.....	122
B. Les droits économiques en présence d'un usufruit de droits sociaux	123
1. Les dividendes prélevés sur les bénéfices du dernier exercice	123
2. Les dividendes prélevés sur les réserves de la société.....	124
3. Le boni de liquidation	124
C. La question de la qualité d'associé de l'usufruitier de droits sociaux	125
Chapitre II. Le régime de l'usufruit	127
Section I. La qualification des dépenses.....	127
Section II. Le régime des dépenses	128
§1. Les grosses réparations.....	128

§2. Les dépenses d'entretien	129
§3. Les améliorations.....	129
Sous-titre II. Les droits d'usage et d'habitation	132
Sous-titre III. Les droits réels de jouissance spéciale.....	134
Sous-titre IV. Les servitudes.....	136
Chapitre I. La notion de servitude	137
Section I. Définition et caractères de la servitude.....	137
§1. Définition de la servitude.....	137
§2. Caractères de la servitude	139
A. Un droit réel immobilier	139
B. Un droit accessoire de la propriété des fonds.....	139
C. Un droit perpétuel.....	139
Section II. Les éléments constitutifs de la servitude.....	141
§1. Une pluralité de fonds.....	141
§2. Une pluralité de propriétaires	141
§3. Un transfert d'utilité spéciale d'un fonds à l'autre	142
Chapitre II. Le régime des servitudes.....	143
Section I. La constitution des servitudes.....	143
§1. L'acquisition des servitudes.....	143
A. L'acquisition d'une servitude par titre	143
B. L'acquisition d'une servitude par prescription acquisitive.....	144
C. L'acquisition d'une servitude par destination du père de famille	147
§2. L'opposabilité des servitudes	147
Section II. L'exercice des servitudes	148
§1. La fixité des servitudes	148
§2. L'obligation passive du propriétaire du fonds servant.....	149
§3. La sanction en nature de l'atteinte à un droit de servitude.....	150
Section III. L'extinction des servitudes	150

Introduction.

Le droit des biens implique une dimension objective et une dimension subjective. D'une part, c'est le droit qui fixe le statut juridique objectif des choses, qui les classe dans des catégories juridiques et fixe les règles applicables à ces catégories. D'autre part, c'est aussi le droit qui régit les droits subjectifs que les sujets de droit peuvent avoir sur les biens. Ces droits s'appellent **les droits réels**, le droit des biens déterminant tant les prérogatives (ce qu'ils peuvent faire) que les charges et obligations (ce qu'ils doivent faire) civiles qui résultent de ces droits. Le droit des biens du Code civil est loin d'épuiser le droit applicable aux biens. D'une part, l'extension du domaine de l'incorporel a donné lieu à un développement du droit spécial des biens en dehors du Code civil : Les biens intellectuels sont traités dans le Code de la propriété intellectuelle, et les crypto-actifs dans le Code monétaire et financier. D'autre part et conformément à la dernière partie de l'article 544 du Code civil, l'État impose de plus en plus aux propriétaires la prise en compte d'intérêts extérieurs au sien via des réglementations et des obligations qui restreignent sa liberté d'action : ainsi du droit de l'urbanisme ou du droit de l'environnement, qui s'ajoutent aux réglementations traditionnelles destinés à organiser la cohabitation urbaine ou agricole.

Remarque. Aujourd'hui, depuis l'arrêt *Maison de Poésie* (v. infra), la Cour de cassation autorise les propriétaires à créer librement des droits réels non prévus par le Code, dans le respect de l'ordre public des biens. Le droit des biens du Code civil n'a plus le monopole de la création des droits réels, les droits réels du Code n'étant plus que des modèles dont les particuliers sont libres de se distancier. Cette solution est fondée sur la combinaison du droit de propriété et de la liberté contractuelle.

C'est pourquoi il est possible de définir le droit des biens comme **la branche du droit civil régissant les droits subjectifs des personnes sur les biens et organisant, pour ce faire, le statut juridique objectif de ces biens**.

Définitions
Droit réel : Droit qui porte directement sur une chose (jus in re) et procure à son titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose. Ex. la propriété est le droit réel le plus complet.
Droit personnel : Relatif à un droit de créance, à une obligation ; caractérise le droit pour le créancier d'exiger du débiteur (jus ad personam) l'exécution de son engagement. Ex. le prêteur a un droit personnel à l'encontre de l'emprunteur.
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 des personnes qui ne sont ni titulaires du droit ni parties à l'acte ni ayants cause ou créanciers de ces parties ni concernés en premier par la situation) non en soumettant ces tiers aux obligations directement nées de ces éléments (ce qui constitue, dans les cas spécifiés où cela se produit, une extension de l'effet obligatoire d'un acte par extension au principe de l'effet relatif de celui-ci), mais en les forçant à reconnaître l'existence des faits, droits et actes dits opposables (s'ils sont par ailleurs légalement prouvés), 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 distinction des droit réels et des droits personnels :

Un **droit réel** est un droit portant sur un bien et qui confère à son titulaire une certaine puissance sur ce bien, qu'il peut exercer immédiatement, sans intermédiaire. Lorsque le droit réel est contesté ou que son titulaire entend l'exercer en justice, c'est par l'intermédiaire d'une action réelle. Le droit réel permet de passer « avant

tout le monde » et garantit en principe à son titulaire une sanction en nature (action en revendication, action en démolition) qui n'exige que la preuve d'une violation du droit réel et non pas celle d'une faute et d'un préjudice : l'action réelle est donc distincte de l'action en responsabilité par son fondement, ses conditions que sa sanction.

On distingue les droits réels principaux des droits réels accessoires.

Les **droits réels principaux** sont la propriété, l'usufruit, le droit d'usage et d'habitation, le récent droit réel de jouissance spéciale et les servitudes. Les **droits réels accessoires** sur les *sûretés réelles*¹ telles que l'hypothèque, le gage, le nantissement, etc. Ils sont dits accessoires car ils garantissent l'exécution d'une obligation : ils sont ainsi l'accessoire d'une créance (ils vivent, circulent et s'éteignent avec elle). Certaines formes de sûretés brouillent la distinction, car elles recourent au droit de propriété en le mettant au service de la créance garantie : fiducie, réserve de propriété, etc.

Conformément à l'usage, ce fascicule de droit des biens se cantonnera aux droits réels principaux, les droits réels accessoires étant examinés dans le cadre du droit des sûretés.

Un **droit personnel** est un droit contre une personne déterminée et qui confère à son titulaire le pouvoir d'exiger de cette personne qu'elle donne, fasse ou ne fasse pas quelque chose. Le droit personnel est donc un droit de créance impliquant un créancier, un débiteur et une prestation les liant. Lorsque le droit personnel est contesté ou que son titulaire entend l'exercer en justice, c'est par l'intermédiaire d'une action personnelle.

Six propositions qui éclairent la distinction :

1° Le droit réel n'a pas de débiteur déterminé *tandis* que le droit personnel a un débiteur déterminé.

2° Le droit réel est un droit sur un bien *tandis* que le droit personnel est le droit à une prestation contre une personne.

3° L'objet d'un droit réel est déterminé (c'est ce qu'on appelle **le principe de spécialité des droits réels**) *tandis* que l'objet d'un droit personnel peut être simplement déterminable.

4° Le droit réel dispose d'une opposabilité absolue (*erga omnes*) *tandis* que le droit personnel ne dispose que d'une opposabilité relative. C'est-à-dire que le droit réel est opposable même à ceux qui en ignorent l'existence alors que le droit personnel n'est opposable qu'au débiteur au sens d'exiger la prestation promise et aux tiers qui en ont effectivement eu connaissance au sens de respect du droit de créance.

5° Le droit réel est muni d'un droit de suite, c'est-à-dire qu'il peut être invoqué par son titulaire contre quiconque détient actuellement le bien, tandis que le droit personnel n'en est pas muni, de sorte que la prestation ne peut être exigée que du débiteur lui-même quand bien même l'objet de cette prestation aurait circulé entre d'autres mains.

6° Le droit réel permet à son titulaire de ne pas subir la concurrence des créanciers et des titulaires de droits réels postérieurs : il est dit-on muni d'un droit de préférence qui le prémunit de l'insolvabilité du détenteur du bien *tandis* que le droit personnel place son titulaire dans une situation gouvernée par le principe d'égalité des créanciers, lequel est indifférent à la date des créances en présence. En ce sens, le titulaire d'un droit personnel est exposé à l'insolvabilité de son débiteur.

Le droit des biens est donc le droit qui s'intéresse aux droits réels portant sur les biens, à l'exception des sûretés réelles, qui sont des droits réels dont l'étude est traditionnellement réservée aux droits des sûretés. C'est la raison

¹ Art. 2323 C. civ. : « La sûreté réelle est l'affectation d'un bien ou d'un ensemble de biens, présents ou futurs, au paiement préférentiel ou exclusif du créancier ».

pour laquelle les biens (**Partie I**) seront envisagés en premier, suivis de leur maîtrise de fait par la possession (**Partie II**) puis de leur maîtrise de droit par les droits réels (**Partie III**).

Plan

Partie I - Les biens

Titre I – La définition du bien

Titre II – La diversité des biens

Partie II. La maîtrise de fait des biens : la possession

Titre I. La notion de possession

Titre II. Le régime de la possession

Partie III. La maîtrise de droit sur les biens : les droits réels

Titre I. Le droit de propriété

Sous-titre I. La propriété privée

Sous-titre II. La propriété collective

Titre II. Les droits réels sur la chose d'autrui

Sous-titre I. L'usufruit

Sous-titre II. Les droits d'usage et d'habitation

Sous-titre III. Les droits réels de jouissance spéciale

Sous-titre IV. Les servitudes

Partie I - Les biens

Définitions²

Personne : Être qui jouit de la personnalité juridique (voir aussi *sujet de droit*).

Personnalité (juridique) : Aptitude à être titulaire de droits et d'obligations qui appartient à toutes les personnes physiques, et dans des conditions différentes aux personnes morales.

Sujet de droit : Personne (physique ou morale) considérée comme un support d'un droit subjectif, titulaire du droit (sujet actif) ou débiteur de l'obligation (sujet passif).

Chose : Objet matériel considéré sous le rapport du Droit ou comme objet de droits ; espèce de bien parfois nommé plus spécialement chose corporelle (mobilière ou immobilière).

Biens : Relativement à une personne, tous les éléments mobiliers ou immobiliers qui composent son patrimoine, à savoir les choses matérielles (biens corporels) qui lui appartiennent et les droits autres que la propriété) dont elle est titulaire (biens incorporels).

Le bien est une notion juridique unique dans ses caractéristiques essentielles, qui le définissent et en même temps, une notion fragmentée. Si la définition du bien (**Titre I**) est une, elle ne s'oppose pas à la diversité des biens (**Titre II**).

Titre I. La définition du bien

La *summa divisio* du Code civil est celle des personnes et des choses : tout ce qui n'est pas une personne est une chose. Les personnes sont les sujets de droits et d'obligations, par opposition aux choses qui, lorsqu'elles sont utiles et rares, sont des biens qui peuvent être objets de droits ou d'obligations³.

Allant plus loin, le Code va distinguer les choses (**Chapitre I**), qui peuvent être utiles à l'homme mais dont l'abondance dispense d'aménager un régime de réservation privative, des biens (**Chapitre II**) qui, étant utiles et rares, sont l'objet d'une compétition pour leur appropriation justifiant l'aménagement d'un régime de réservation privative.

Chapitre I. La notion de chose

Selon le professeur Rémi Libchaber, les **choses** sont « *tous les objets de désirs qui ne ressortissent pas exclusivement au monde juridique : contrairement aux droits qui ne peuvent exister qu'avec le support des règles d'un système juridique, les choses ont une existence objective qui les rend résistantes aux altérations du droit* »⁴.

² Toutes les définitions (sauf de rarissimes exceptions) exposées au sein des encadrés « définitions » sont issues de la 13^e édition (2020) du *Vocabulaire juridique Gérard Cornu* de l'Association Henri Capitant.

³ L. LEVENEUR, S. MAZEAUD-LEVENEUR, *Droit des biens*, LexisNexis, 2021, p. 2, n° 2.

⁴ R. LIBCHABER, « Biens », *Rép. Civ. Dalloz*, mai 2019, n° 47.

Historiquement, la chose désignait seulement en droit français ce qui pouvait être touché, les choses corporelles (*quae tangi possunt*). Cette conception stricte de la chose a été récemment rappelée et défendue par un auteur dans sa thèse de doctorat, Monsieur Sebban définissant **la chose** comme « *un objet réel et tangible, autonome du système juridique, doté d'un corpus, non réductible aux droits et nécessairement extérieur au sujet* »⁵.

Cette conception issue du droit romain trouve notamment à s'appliquer en droit pénal pour les textes qui désignent « la chose » ou « la chose d'autrui », tels que le vol⁶ ou le recel⁷. A contrario, certains textes comme celui applicable à l'escroquerie ou à l'abus de confiance visent non pas une chose mais « un bien quelconque », ce qui permet leur application à des éléments incorporels.

En droit civil, la notion s'ouvre à l'incorporel et il est fréquent de lire l'expression de « *choses incorporelles* »⁸.

Les **choses communes** sont les « *choses qui ne sont pas susceptibles d'appropriation et qui sont à l'usage de tous, comme l'air, l'eau* ».

Les choses communes sont les choses que les économistes désignent comme en accès libre (*open access*) puisqu'il en existe une quantité suffisante pour satisfaire les besoins de chacun. C'est parce qu'elles sont abondantes qu'il est inutile de les soumettre au régime de la propriété grâce à la notion juridique de bien. Les choses communes sont utiles et c'est pourquoi le Code les nomme et s'y intéresse, elles sont mêmes vitales (l'eau, l'air, la lumière) : c'est leur absence de rareté qui en fait de simples choses et non des biens.

La qualification de chose commune s'infère du Code civil en son article 714, relatif aux « *choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous* ». Elles sont communes non pas dans le sens d'une propriété collective (indivision, copropriété), mais dans celui d'un droit de chacun à en user. Personne ne peut évidemment céder sa part ou son droit dans l'eau, l'air ou la lumière commune.

Sont des choses communes au sens de l'article 714 du code civil : l'air, l'eau de la mer, les eaux courantes, la lumière, les informations, les idées, les propriétés intellectuelles tombées dans le domaine public.

La qualification et le régime de choses communes doivent permettre à chacun d'accéder également à ces choses utiles et abondantes. Aujourd'hui, elles sont également régies par des textes spéciaux, tels que le Code de l'environnement, qui en organise non pas la distribution mais la protection et la préservation.

⁵ G. SEBBAN, *Le bien juridique, Essai sur le système des droits patrimoniaux*, thèse Paris II, 2020, p. 150, n° 149.

⁶ Art. 311-1 C. pén. : « *Le vol est la soustraction frauduleuse de la chose d'autrui* ».

⁷ Art. 321-1 C. pén. : « *Le recel est le fait de dissimuler, de détenir ou de transmettre une chose, ou de faire office d'intermédiaire afin de la transmettre, en sachant que cette chose provient d'un crime ou d'un délit* ».

⁸ Ch. LARROUMET, B. MALLET-BRICOUT, *Traité de droit civil, T. II, Les biens, droits réels principaux*, 6^e éd., Economica, 2019, p. 6, n° 4.

Chapitre 2. La notion de bien

Le bien est employé à de nombreuses reprises dans le Code civil sans jamais y être défini. De même, la jurisprudence n'en a jamais fourni une définition qui fasse autorité. En droit, un bien est une chose utile et rare et dont le droit permet et organise la détention privative et la circulation. C'est aussi, et cette acception est plus récente mais aujourd'hui incontestable, tout droit patrimonial : la propriété, l'usufruit, le droit d'usage et d'habitation, droits dotés d'une valeur patrimoniale, seraient tous des droits patrimoniaux, des éléments figurant à l'actif du patrimoine.

Dire que le droit de propriété est un bien peut paraître choquant. Aux premiers abords, le droit de propriété n'est pas un bien, il a pour objet un bien, qu'il attribue intégralement et exclusivement à son propriétaire. On dit « j'ai une maison » et non pas « j'ai un droit de propriété sur une maison », la propriété et la chose étant confondues : cette ellipse du langage n'est précisément qu'une ellipse car ce qu'a juridiquement la personne n'est pas la maison, mais bien le droit de propriété. Ce qui est évalué dans le cadre du patrimoine n'est pas le bien, mais le droit patrimonial : La propriété et la nue-propriété peuvent avoir pour objet le même bien, ils n'ont pas la même valeur car ils n'accordent pas présentement les mêmes prérogatives.

On constate donc une polysémie moderne de la notion de bien, qui désigne tantôt la chose appropriée (l'objet du droit patrimonial), tantôt le droit patrimonial lui-même.

Ainsi, un téléphone portable et une maison sont des biens, mais l'usufruit qui peut les grever sont également des biens. Une part sociale, une action, une créance de somme d'argent ou un quota de gaz à effet de serre sont aussi des biens. Ils figurent tous à l'actif du patrimoine de leur propriétaire qui dispose sur eux d'une véritable exclusivité, à la fois positive (il peut en profiter et en disposer sans autorisation) et négative (il peut interdire l'accès à son bien à toute personne qu'il lui plaira) : un usufruitier ou un créancier peut ainsi vendre ou donner son usufruit ou sa créance, constituer un usufruit (usufruit d'usufruit, usufruit d'une créance) ou une sûreté sur celle-ci. Ces actes juridiques de disposition sont la plus haute manifestation du droit de propriété et sont suffisants à en révéler l'existence.

Toutefois, la nature de ces biens affecte évidemment la manière dont le propriétaire peut en profiter. Ainsi la créance est certes un bien objet d'un droit de propriété, mais c'est aussi un lien unissant le créancier à son débiteur dont il est évident que le créancier ne peut se servir comme d'une chose : ainsi, si la créance appartient bien au créancier, son régime (exécution et circulation) est soumis du droit des obligations.

Un bien est nécessairement l'objet d'un droit de propriété⁹, ce qui signifie que c'est toujours une notion qui met en rapport l'objet d'un droit et le sujet de ce droit, une personne.

Le bien est donc une chose considérée dans sa relation avec un ou plusieurs sujets de droit, il est vu d'après la finalité qu'on lui assigne, à savoir être utile aux hommes, être bon pour eux.

Le bien est donc la chose qui satisfait trois critères cumulatifs¹⁰ :

1° La **valeur économique** : elle est utile et il n'y en a pas assez pour tout le monde car elle est rare.

2° L'**appropriabilité** : son aptitude à être effectivement monopolisée, réservée par une personne à l'exclusion de toutes les autres.

3° La **commercialité** : son aptitude à circuler entre les personnes d'une façon qui rende objective cette circulation.

⁹ Qui peut être un droit de propriété régi par le droit commun (art. 544 C. civ.) ou un droit de propriété régi par le droit spécial (Code de la propriété intellectuelle).

¹⁰ R. LICHABER, « Biens – Présentation générale des biens », Rép. Civ. Dalloz, mai 2019, n° 12.

Fin de l'extrait

Droit des biens

Le fascicule complet compte 152 pages.