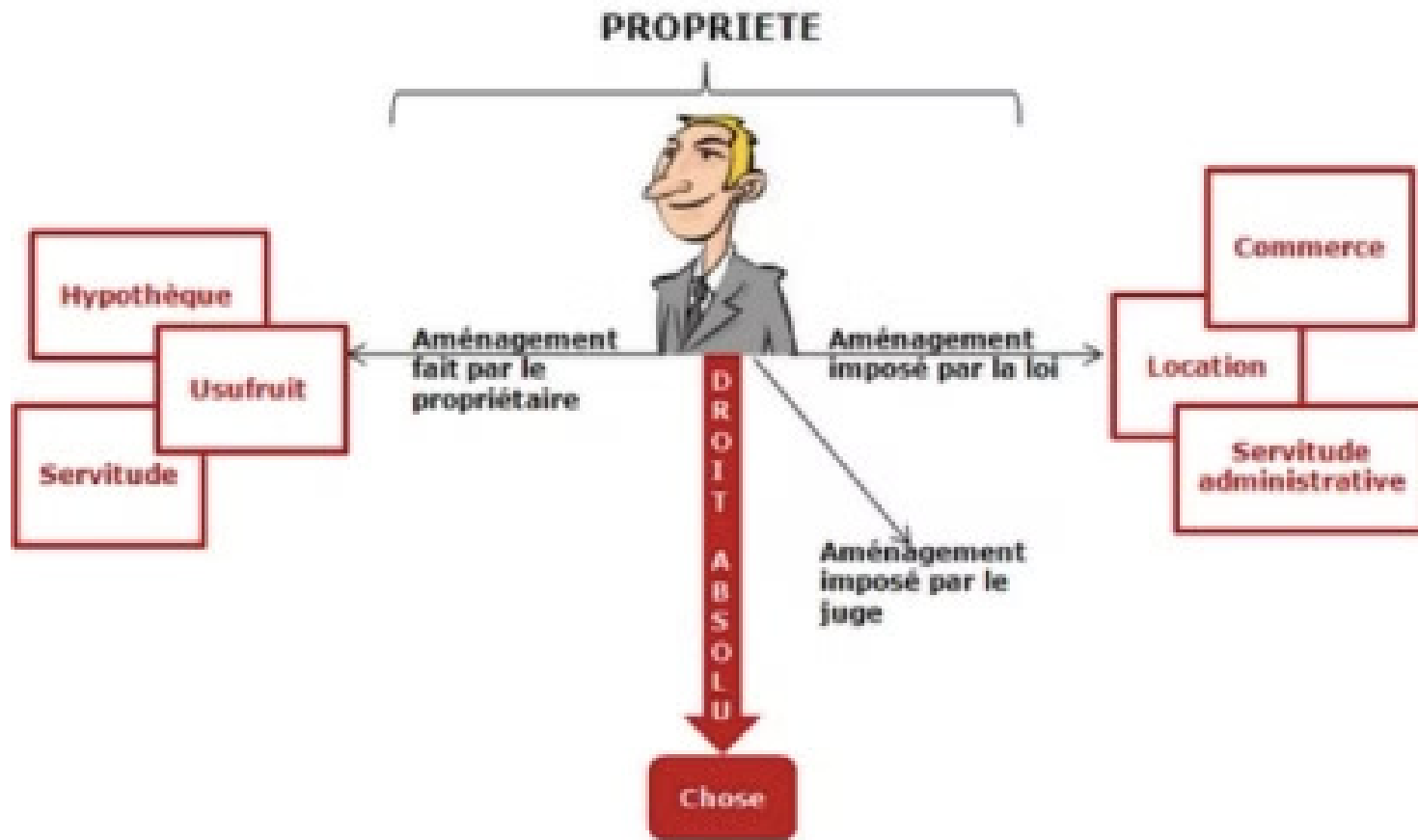




Episode 1 :

Les Modes d'Acquisition de la Propriété Individuelle

Ce chapitre explore les différents aspects de la propriété individuelle, en commençant par sa définition et son étendue, puis en examinant les modes d'acquisition. Nous verrons comment le droit de propriété est défini par le code civil, ses caractéristiques essentielles, et les différentes manières dont on peut devenir propriétaire d'un bien.



Le droit de propriété individuelle est consacré par l'article 544 du code civil. Il est défini comme "le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et par les règlements". Ce droit absolu peut cependant être aménagé par des servitudes, hypothèques ou usufruit. De plus, le législateur a imposé certaines limites pour tenir compte d'autres intérêts, comme la protection des locataires ou les servitudes administratives.



Définition du Droit de Propriété

Droit Absolu

Jouer et disposer des choses de la manière la plus absolue

Aménagements

Servitudes, hypothèques, usufruit

Limites Légales

Protection des locataires, servitudes administratives



Caractéristiques du Droit de Propriété

Le droit de propriété est opposable à tous, ce qui signifie que le propriétaire peut protéger son bien contre les atteintes de tiers. Pour ce faire, la loi met à sa disposition diverses actions en justice, telles que l'action en revendication, l'action négatoire et l'action en complainte. De plus, le droit de propriété est perpétuel, ne se perdant pas par non-usage, même sur une longue période.

1

Opposabilité

Protection contre les atteintes de tiers

2

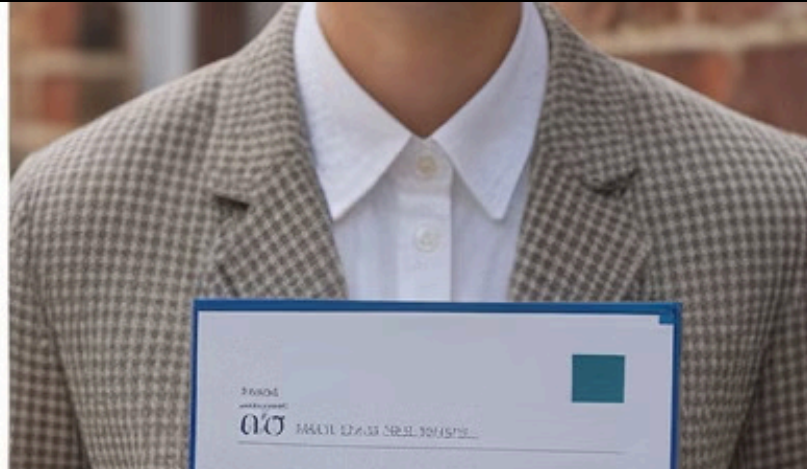
Actions en Justice

Revendication, négatoire, complainte

3

Perpétuité

Ne se perd pas par non-usage



Les Attributs du Droit de Propriété

Le droit de propriété se compose traditionnellement de trois attributs : l'usus, le fructus et l'abusus. Ces trois éléments combinés constituent la pleine propriété. L'usus représente le droit d'utiliser le bien, le fructus le droit d'en percevoir les fruits, et l'abusus le droit d'en disposer.



Usus

Droit d'utiliser le bien



Fructus

Droit de recueillir les fruits



Abusus

Droit de disposer du bien

L'Usus : Utilisation du Bien

L'usus, ou droit d'usage, comporte deux aspects complémentaires. D'une part, il permet au propriétaire d'utiliser matériellement la chose ou d'en exercer les prérogatives juridiques, comme occuper un logement. D'autre part, il inclut le droit de ne pas utiliser la chose, la propriété ne se perdant pas par non-usage. Cependant, ce droit n'est pas sans limite : il ne doit pas être exercé dans l'intention de nuire à autrui ni troubler le voisinage.

Aspect Positif

Utilisation matérielle ou exercice des prérogatives juridiques

Aspect Négatif

Droit de ne pas utiliser la chose

Limites

Interdiction de nuire ou de troubler le voisinage

Le Fructus : Jouissance des Fruits

Le fructus, défini par l'article 547 du Code Civil, est le droit de jouir des fruits produits par le bien. Ces fruits peuvent être naturels (produits spontanément par la terre), industriels (résultant du travail de l'homme), ou civils (revenus tirés du bien, comme les loyers). Le fructus est un attribut essentiel du droit de propriété, permettant au propriétaire de bénéficier économiquement de son bien.

1

Fruits Naturels

Production spontanée de la terre (fruits, foins)

2

Fruits Industriels

Résultant du travail humain (bois d'une exploitation forestière)

3

Fruits Civils

Revenus tirés du bien (loyers)





L'Abusus : Disposition du Bien

L'abusus, ou droit de disposer, est le pouvoir le plus étendu du propriétaire sur son bien. Il inclut le droit de détruire le bien, de le consommer ou de l'abandonner. De plus, l'abusus confère au propriétaire le droit de céder le bien (à titre gratuit ou onéreux), d'en démembrer la propriété (par des servitudes ou l'usufruit), ou de le grever de droits réels accessoires (comme une hypothèque ou un gage).

1

Destruction

Droit de détruire ou consommer le bien

2

Cession

Vente, donation, échange

3

Démembrement

Création de servitudes ou d'usufruit

4

Garantie

Constitution d'hypothèque ou de gage

L'Étendue du Droit de Propriété : Le Sol

L'article 552 du code civil stipule que "la propriété du sol entraîne la propriété du dessus et la propriété du dessous". La délimitation de la propriété du sol s'effectue par l'opération de bornage, qui consiste à constater la limite séparative entre deux fonds et à la matérialiser par des points de repères. Le bornage s'effectue en principe par convention, à frais communs, mais peut être ordonné par un juge en cas de difficultés.

Propriété du Dessus

Inclut les constructions et végétations

Propriété du Dessous

Inclut le sous-sol et ses ressources

Bornage

Délimitation des limites de propriété

La Propriété du Dessus

La propriété du sol emporte automatiquement la propriété de ce qui est sur le terrain, comme les arbres, les clôtures ou les constructions. Ce principe connaît cependant des exceptions, notamment lorsque le propriétaire du terrain renonce expressément à l'acquisition sous cette forme de la propriété, ou lorsqu'une convention confère la propriété du dessus à une autre personne (droit de superficie).

Propriété Automatique

Inclut les constructions et végétations sur le terrain

Exceptions

Renonciation ou convention spéciale



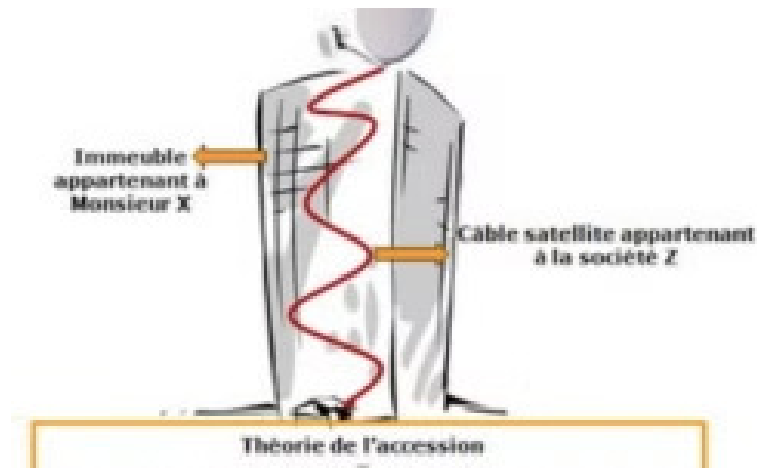
La Propriété du Dessous

Le propriétaire du sol est également propriétaire du dessous, ce qui inclut les eaux souterraines, les grottes, et les ressources minérales découvertes dans le sous-sol. Cependant, cette propriété est soumise à certaines restrictions, notamment les droits que le code minier attribue à l'État sur certaines richesses du sous-sol. De plus, en cas de découverte d'un trésor, l'article 716 du code civil attribue la moitié de sa valeur à l'inventeur s'il est distinct du propriétaire.

Élément	Propriété	Restrictions
Eaux souterraines	Propriétaire du sol	Réglementations sur l'usage de l'eau
Grottes	Propriétaire du sol	Possibles servitudes d'accès
Ressources minérales	Propriétaire du sol	Code minier, droits de l'État
Trésors	Partagé	50% à l'inventeur si distinct du propriétaire

La Propriété par Accession

La théorie de l'accession, définie par les articles 546 et 551 du Code civil, permet de devenir propriétaire d'éléments appartenant initialement à un tiers, mais qui ont été incorporés dans un immeuble. Par exemple, le câble satellite d'un immeuble devient la propriété du propriétaire de l'immeuble par incorporation. Cette propriété par accession est aujourd'hui principalement une accession artificielle, l'accession naturelle (comme avec des îlots) étant de plus en plus rare.



Accession Artificielle

Incorporation d'éléments dans un immeuble

Ex : Câble satellite devenant propriété de l'immeuble



Accession Naturelle

Lorsqu'elle ne procède pas de l'homme

Ex : Création d'un îlot, abandon par un cours d'eau de son lit, apparition d'alluvions et de relais...

La Propriété par Incorporation

Le code civil prévoit que si un bien meuble est incorporé à un autre, la propriété du bien incorporé est acquise au propriétaire du bien qui a bénéficié de l'incorporation. Ce principe s'applique à divers cas d'incorporation, qu'il s'agisse d'éléments ajoutés à un bâtiment ou d'améliorations apportées à un bien meuble. L'incorporation devient ainsi un mode d'acquisition de la propriété, basé sur l'idée que l'accessoire suit le principal.

1 Principe

Le bien incorporé devient la propriété du propriétaire du bien principal

2 Application

S'applique aux biens meubles et immeubles

3 Fondement

L'accessoire suit le principal



L'Acquisition de la Propriété : Vue d'Ensemble

L'article 711 du code civil stipule que "la propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations". Complété par l'article 712, ce texte indique que les modes d'acquisition de la propriété sont divers. On peut les regrouper en deux catégories principales : l'acquisition par acte juridique (à titre onéreux ou gratuit) et l'acquisition par la possession matérielle du bien.

Acte Juridique

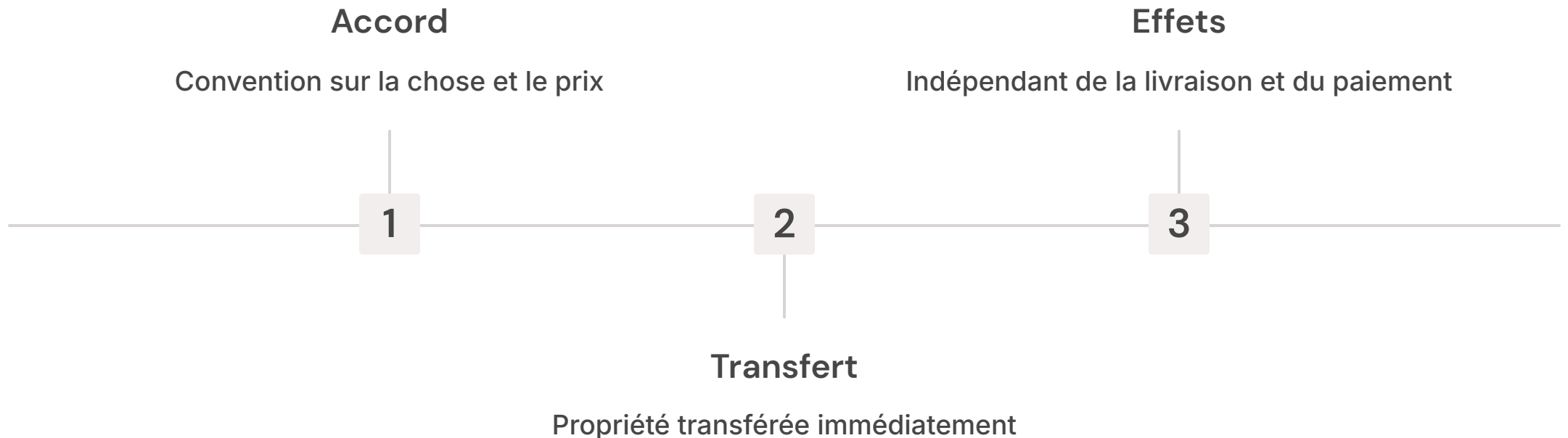
Vente, échange, apport en société (onéreux)
Donation, legs (gratuit)

Possession Matérielle

Acquisition par l'usage et le temps

L'Acquisition par Acte Juridique : Le Transfert de Propriété

Le principe fondamental en droit français est que le contrat emporte immédiatement transfert de la propriété du bien. L'article 1583 du code civil stipule que "la vente est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé". Ce transfert se fait donc au moment de l'accord entre les parties, sans nécessité d'une manifestation de volonté supplémentaire.





Exceptions au Transfert Immédiat de Propriété

Le principe du transfert immédiat de propriété connaît des exceptions, notamment dans le cas de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). L'article 1601-3 du Code civil prévoit que dans une VEFA, le vendeur transfère immédiatement ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes, mais les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Cette exception s'explique par l'impossibilité de transférer la propriété d'une chose qui n'existe pas encore au moment du consentement.

VEFA

Transfert progressif de la propriété

Droits sur le Sol

Transférés immédiatement

Constructions Futures

Propriété transférée au fur et à mesure

Opposabilité du Transfert de Propriété

L'efficacité du transfert de propriété dépend de son opposabilité aux tiers. Pour les meubles, l'article 2276 du code civil prévoit qu'en matière de meubles, possession vaut titre. Pour les immeubles, l'opposabilité est assurée par la publication de l'acte au service de la publicité foncière. Entre la vente et la transcription, l'immeuble pourrait faire l'objet d'une saisie par les créanciers du vendeur. En cas de vente multiple d'un même bien immobilier, le droit de celui qui publie en premier sera opposable au second, sauf mauvaise foi.

Meubles

"En fait de meubles, possession vaut titre"

Immeubles

Publication à la publicité foncière

Conflit

Premier publiant prioritaire, sauf mauvaise foi

Exceptions au Transfert Intégral de Propriété

Le principe du transfert intégral et immédiat de propriété connaît des exceptions. Le vendeur peut choisir de ne céder que la nue-propriété de son bien, se réservant ou cédant l'usufruit à une autre personne. De plus, le transfert de propriété peut être retardé dans le temps, souvent par une manifestation de volonté des parties. Par exemple, pour les marchandises en vente en libre-service, le transfert de propriété n'a lieu qu'au passage en caisse. Il est également possible d'assortir le transfert de propriété d'un terme ou d'une condition.

1

Démembrement

Cession de la nue-propriété uniquement

2

Retard Volontaire

Transfert différé par accord des parties

3

Conditions

Terme ou condition suspensive (ex: obtention d'un prêt)

La Clause de Réserve de Propriété

La clause de réserve de propriété est un dispositif contractuel permettant de retarder le transfert de la propriété du bien jusqu'au paiement intégral du prix. Cette clause fait obstacle au principe selon lequel le transfert de propriété se fait le jour de la conclusion du contrat. Elle constitue une garantie importante pour le vendeur, lui permettant de conserver la propriété du bien tant que l'acheteur n'a pas entièrement payé. Cette clause est particulièrement utile dans les transactions commerciales et les ventes à crédit.

1

Conclusion du Contrat

Accord sur la vente

2

Période de Paiement

Propriété retenue par le vendeur

3

Paiement Intégral

Transfert effectif de la propriété

Le Transfert des Risques

En droit français, le principe est que le transfert des risques est corrélé au transfert de propriété. Cela signifie que le risque de perte de la chose pèse sur le propriétaire du bien. Par exemple, un acheteur doit le prix de la vente même si la chose périt après la conclusion du contrat, mais avant sa livraison. Cependant, en cas de transfert de propriété retardé, le transfert des risques l'est également. Les deux transferts peuvent être séparés, notamment en cas de livraison avec transport.

Situation	Propriété	Risques
Transfert immédiat	Acheteur	Acheteur
Transfert retardé	Vendeur	Vendeur
Livraison avec transport	Variable	Peut différer de la propriété



L'Acquisition par Possession : Définition

La possession est définie comme la maîtrise exercée par une personne sur une chose. Le possesseur exerce dans les faits un pouvoir sur la chose équivalent à celui que le propriétaire peut exercer. Bien que le possesseur soit souvent le propriétaire du bien, ce n'est pas toujours le cas. La possession a une fonction acquisitive de propriété : elle permet d'acquérir, au bout d'un certain temps, la propriété d'un bien. Cette règle privilégie celui qui exerce concrètement ses droits sur la chose au détriment de celui qui, bien que titulaire de ces pouvoirs, s'en désintéresse.

Maîtrise

Exercice d'un pouvoir sur la chose

Apparence

Comportement similaire à celui d'un propriétaire

Fonction Acquisitive

Possibilité d'acquérir la propriété avec le temps

Éléments Constitutifs de la Possession

La possession suppose un pouvoir sur la chose, et le possesseur doit établir l'existence de ce pouvoir en exerçant tous les attributs du droit de propriété. Cependant, la preuve de ce pouvoir est insuffisante pour caractériser la possession. Il faut également établir la volonté de se comporter comme le véritable propriétaire, ce qui différencie le possesseur du simple détenteur du bien. Cette volonté, appelée *animus domini*, est essentielle pour qualifier la possession. La preuve de ces éléments peut être apportée par tous moyens.

Corpus

Pouvoir matériel sur la chose

Animus Domini

Volonté de se comporter en propriétaire

Preuve

Tous moyens acceptés



Caractéristiques d'une Possession Efficace

L'article 2261 du code civil stipule que "pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire". Ces caractéristiques sont essentielles pour que la possession puisse être efficacement invoquée. Une possession paisible signifie qu'elle ne doit pas résulter d'un acte de violence. Elle doit être publique, c'est-à-dire connue de tous. La possession doit être univoque, révélant clairement l'intention de posséder. Enfin, elle doit être continue, avec des actes matériels réguliers caractérisant le corpus.



Paisible

Sans violence



Publique

Connue de tous



Univoque

Sans ambiguïté



Continue

Actes réguliers



Effet Acquisitif de la Possession : Immeubles

La possession prolongée d'un bien immobilier permet, par l'écoulement du temps, d'en acquérir la propriété. Ce phénomène est appelé prescription acquisitive ou usucapion. La durée requise est en principe de 30 ans. Cependant, tous les biens ne peuvent faire l'objet d'une prescription acquisitive, notamment ceux qui ne sont pas dans le commerce. Le point de départ est l'entrée en possession du possesseur ou de son auteur. Cette prescription peut être interrompue par des faits ou par la reconnaissance des droits du propriétaire par le possesseur.

1

Début

Entrée en possession

2

Durée

30 ans en principe

3

Fin

Acquisition de la propriété

Prescription Abrégée pour les Immeubles

L'usucapion peut faire l'objet d'une prescription abrégée. Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par 10 ans si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel où l'immeuble est situé, ou par 20 ans s'il est domicilié hors dudit ressort. Cette prescription abrégée nécessite deux conditions : un juste titre (acte qui serait de nature à transférer la propriété s'il n'était pas affecté d'un vice) et la bonne foi de l'acquéreur (croyance d'avoir acquis du véritable propriétaire).

Condition	Durée si propriétaire local	Durée si propriétaire éloigné
Juste titre + Bonne foi	10 ans	20 ans



Effet Acquisitif de la Possession : Meubles

Pour les biens meubles, l'article 2276 al. 1er du Code civil stipule qu'"en fait de meubles, possession vaut titre". Cette règle ne peut être invoquée que par un possesseur de bonne foi. La possession doit être exempte de vices, paisible, publique et non équivoque. Contrairement à la possession d'immeubles, elle n'a pas besoin d'être continue, l'effet de la règle étant immédiat. Cette disposition offre une protection importante aux acquéreurs de bonne foi de biens meubles.

1

Principe

"En fait de meubles,
possession vaut titre"

2

Conditions

Bonne foi, possession
sans vice, paisible,
publique, non équivoque

3

Effet

Acquisition immédiate de la propriété