

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

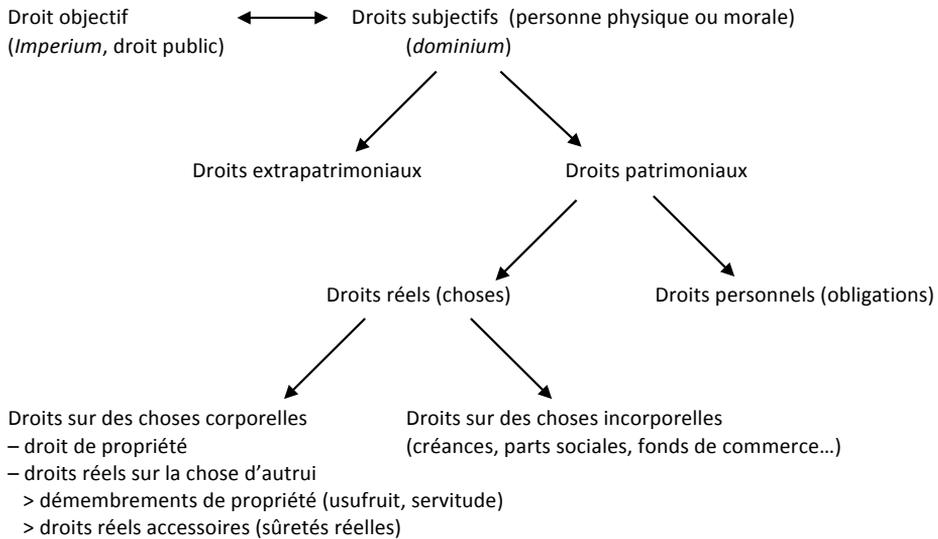
La délimitation du droit des biens est délicate. Théoriquement, elle s'opère par référence à la notion d'appropriation, dans un sens de stabilité. Le domaine est alors orienté autour d'une ou de plusieurs choses, profitant à une ou plusieurs personnes jouissant de plus ou moins de droits les unes ou 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 spécifiques 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 réglementer 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



Ce 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, 5^e éd., 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 minime en 1804. Cette application très particulière du droit de propriété fait l'objet de règles spécifiques et dérogoatoires 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^e éd., 2007, n° 351 s.).

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^e siècle ap. 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, pp. 177s.).

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 corporelles: il n'est pas de droit réel (*res, rei*: la chose) sans objet. Les exigences minimales portent sur l'existence d'une assiette déterminée, d'une chose existante et d'une chose individualisée. Le propre du droit réel est de conférer un pouvoir direct et immédiat à une personne sur une chose corporelle. Le pouvoir le plus complet, en matière de droits réels, est contenu dans le droit de propriété (art. 544 C. civ.). Ces droits sont fortement marqués par la passivité des choses (par opposition aux droits de créance qui constituent des «droits sur»).

Planiol, notamment, 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

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

L'arrêt *La maison de Poésie* vient au contraire rappeler le principe de liberté de création de droits réels. Les arrêts *La maison de Poésie* (Cass. 3^e civ., 31 oct. 2012, n° 11-16304 et Cass. 3^e civ., 8 sept. 2016, n° 14-26953) portaient sur la question de la liberté de création de droits réels (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^e civ., 7 juin 2018, n° 17-17240) 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.

Au sein des droits réels principaux, la place d'honneur revient, sans aucun doute, à la propriété (art. 544 C. civ.). 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 (art. 578 C. civ.), les servitudes (art. 637 C. civ.) et les droits d'usage et d'habitation (art. 625 et 636 C. civ.). 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.

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. La réforme du droit des sûretés, le

23 mars 2006, a profondément modifié cette matière et changé parfois même la qualification ou la définition de certaines institutions. Après avoir présenté les sûretés réelles portant sur des meubles (art. 2323 s. C. civ. : privilèges mobiliers, gage, nantissement de meubles incorporels), le Code aborde les sûretés portant sur des immeubles (art. 2373 C. civ.) : les privilèges, le gage immobilier et les hypothèques.

Le gage immobilier (art. 2373 C. civ., ancienne antichrèse) est « l'affectation d'un immeuble en garantie d'une obligation ; elle emporte dépossession de celui qui la constitue » (art. 2387 C. civ.). Certains présentaient l'antichrèse comme le dernier « contrat réel », ils avaient au moins raison en ce qu'elle n'existe plus aujourd'hui. L'antichrèse a été rebaptisée « gage immobilier » par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures.

La Cour de cassation (Cass. 1^{re} civ., 24 sept. 2009, n° 08-10152) 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

Ce 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 en matière immobilière, car en fait de meubles, la possession valant titre (art. 2276 C. civ.), ce droit se trouve vite annihilé (v. art. 2398 C. civ. : « *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 (art. 2393 C. civ.). 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 détiendra alors le bien, le tiers détenteur (art. 2166 C. civ.). Encore faut-il que le créancier ait inscrit son hypothèque (art. 2461 C. civ.) 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.

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, lorsqu'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.

3 Le droit de préférence

Article 2323 C. civ. :

« *Les causes légitimes de préférence sont les privilèges et les hypothèques.* »

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.* »

4 Abandon, déguerpissement, délaissement

- Le déguerpissement est auréolé d'un caractère désuet qui contribue à son charme :

« *Abandon de la propriété ou de la possession d'un immeuble pour se soustraire aux charges foncières ou obligations réelles qui le grèvent.* » (*Vocabulaire juridique*)

Le titulaire d'un droit réel peut s'en défaire de sa propre initiative et sans l'intervention de quiconque. Il y a recours lorsque le droit réel est assorti d'une charge, pour n'avoir pas à la supporter. On parle aussi de « délaisser » pour signifier l'abandon de la détention de l'immeuble : par exemple si le bien est hypothéqué, il est possible de céder ainsi la place aux créanciers et de n'être pas défendeur à l'instance. Pour cela, une déclaration au greffe du tribunal du lieu de situation de l'immeuble est nécessaire (art. 2469 C. civ.). Par ailleurs, il ne faut pas être personnellement obligé à la dette (ce serait trop facile...), être capable d'aliéner, ne pas être débiteur (dans le cadre du prix de vente) d'une somme qui serait susceptible de désintéresser les créanciers.

Le tribunal nommera un curateur contre lequel sera poursuivie la saisie (comme pour une personne frappée d'incapacité, car l'immeuble n'a plus de maître).

Jusqu'à l'adjudication le tiers détenteur reste propriétaire (il conserve la détention) et peut reprendre l'immeuble en payant. Mais l'adjudication éteindra le droit du tiers détenteur. Et si jamais le prix d'adjudication est supérieur aux créances hypothécaires, la différence revient au tiers détenteur.

- L'abandon est un peu plus spécifique.

Il est lié à la propriété ou à la copropriété : par un acte juridique le propriétaire (ou copropriétaire) d'un bien renonce sur ce bien à son droit de propriété ou copropriété au profit d'une personne déterminée (en général son voisin) afin de s'affranchir d'une charge (C. civ. : mur mitoyen, art. 656 ; clôture mitoyenne, art. 667 ; fonds grevé de servitude, art. 699) (cf. *Vocabulaire juridique*).

Ces actes unilatéraux ne sont envisageables qu'en matière de droit réel. Le droit personnel procédant d'un rapport de créance entre deux personnes, à l'instar du contrat, ce qui a été fait à deux ne pourra être défait qu'à deux : un consentement mutuel sera nécessaire.

V Les droits personnels

Aux droits réels, le Code civil oppose les droits personnels, distinction fondamentale entre les biens et les obligations : tout ce qui ne rentre pas dans le droit des obligations est « bien », catégorie résiduelle.

- Spécificité du droit des obligations (*ob-ligare* : se lier en vue de)

Pour avoir le droit, il n'y a pas de lien direct : il faut passer par une personne, un intermédiaire. L'acheteur d'un Code civil, s'adresse en premier lieu au vendeur avant d'avoir une