

## Fiche n°2 : La classification des biens

### 1) La summa divisio : la distinction entre meubles et immeubles

**Principe** : Chaque bien est soit un meuble soit un immeuble : « **Tous les biens sont meubles ou immeubles** » (art. 516 du Code civil).

**Critères de classification** : Le premier critère est celui selon lequel tout ce qui est **mobile** est **meuble** et tout ce qui est **fixe** est **immeuble**. Mais ce critère est insuffisant ; il existe des critères secondaires pour qualifier, notamment, les biens incorporels.

#### a) Les immeubles

**Principe** : Les biens sont immeubles, ou par leur **nature**, ou par leur **destination**, ou par l'**objet auquel ils s'appliquent** (art. 517 du Code civil).

**Les immeubles par nature** : En application du critère de fixité, il s'agit du **sol** et de **tout ce qui est fixé au sol**.

*Exemples :*

- *Les constructions : les bâtiments, les ponts, les canalisations... A noter que les matériaux qui ont servi à la construction (les pierres, le plâtre, la peinture...) sont aussi des immeubles par nature s'ils lui sont indissociablement liés et ne peuvent être enlevés sans porter atteinte à son intégrité (Cass. Ass. Plén., 15 avril 1988).*
- *Les végétaux : les arbres, les fruits non encore cueillis...*

#### Les immeubles par destination :

- Ce sont les biens que l'on peut déplacer, mais qui sont considérés comme des immeubles en raison de leur destination, qui est d'être **affectés à un immeuble par nature dont ils constituent l'accessoire**. Par conséquent, ces biens sont soumis au même régime juridique que l'immeuble auquel ils sont rattachés.  
*Exemples : en cas de vente, de saisie...*

- **Deux conditions** sont nécessaires pour qu'un bien puisse être qualifié d'immeuble par destination :
  - ✓ Le bien doit **appartenir au propriétaire de l'immeuble par nature**
  - ✓ Le propriétaire de l'immeuble par nature doit avoir la volonté de créer un **lien entre le bien meuble et le bien immeuble**. Ce lien peut être **économique** ou **matériel** :
    - Le lien **économique** : les **biens affectés au service ou à l'exploitation d'un fonds** (art. 524 du Code civil). Ce sont les biens qui sont utiles économiquement à l'immeuble auquel ils sont affectés. *Exemple : les animaux affectés à l'exploitation d'un fonds agricole sont soumis au régime des immeubles par destination.*
    - Le lien **matériel** : les **biens attachés à perpétuelle demeure** (art. 525 du Code civil). Il s'agit des meubles qui sont des **accessoires permanents** de l'immeuble par nature, qui ont une **fonction somptuaire, d'ornement** et qui **ne peuvent être détachés sans être détériorés**. *Exemples : les glaces, les tapisseries, les tableaux scellés dans un mur... A noter : le meuble incorporé devient immeuble par nature s'il est indissociablement lié à la construction et ne peut être détaché sans porter atteinte à son intégrité (exemples : une fenêtre, une porte...). A l'inverse, c'est un immeuble par destination si son détachement reste concevable.*

**Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent** : Ce sont exclusivement des **biens incorporels**. Il s'agit des **droits portant sur des immeubles**. *Exemples :*

- *Un droit d'usufruit sur un immeuble est lui-même un immeuble.*
- *Une action en justice portant sur un immeuble est un immeuble.*

#### b) Les meubles

**Principe** : L'**article 527 du Code civil** dispose que « **les biens sont meubles par leur nature ou par la détermination de la loi** ». Il faut ajouter une troisième catégorie, créée par la jurisprudence : les **meubles par anticipation**.

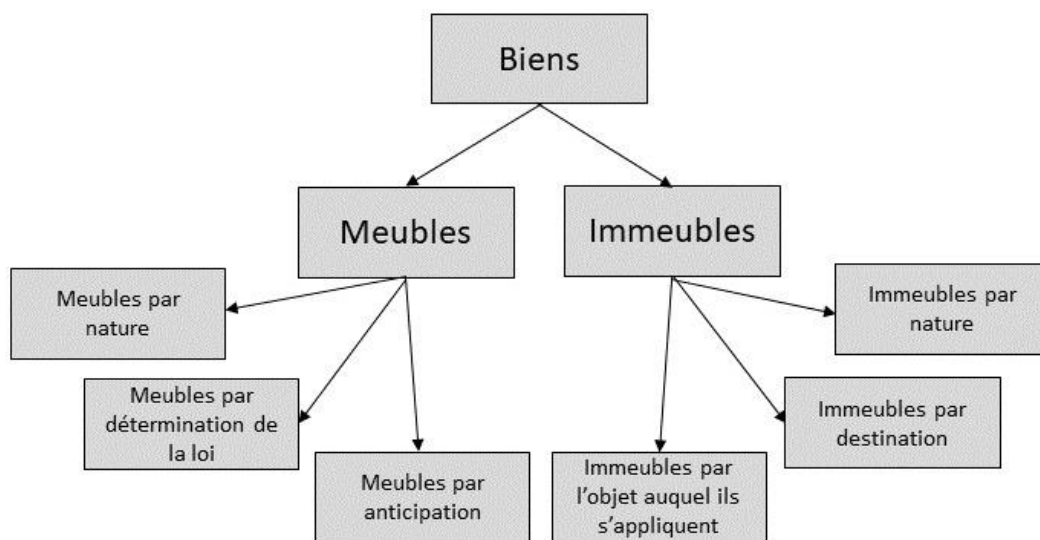
**Les meubles par nature** : Il s'agit de tous les biens qui peuvent **se transporter d'un lieu à un autre** (art. 528 du Code civil). Exemples : une armoire, une voiture...

**Les meubles par détermination de la loi** : Il s'agit de **tous les droits et actions qui ne portent pas sur un immeuble**. Exemples :

- Les droits réels portant sur un meuble, comme un usufruit par exemple
- Les droits personnels (droits de créance), comme les parts et actions de sociétés
- Les biens incorporels, comme un fonds de commerce, une clientèle, une marque...
- Les actions en justice qui portent sur un meuble

**Les meubles par anticipation** : Ce sont des immeubles par nature, considérés comme meubles car ils sont destinés à être détachés du sol. Exemple : les récoltes vendues sur pied.

**Schéma récapitulatif :**



## 2) Les classifications secondaires

**Les choses fongibles et les choses non fongibles :**

- Les choses **fongibles**, ou choses **de genre**, sont des biens **interchangeables**, qui peuvent se remplacer indifféremment les uns des autres. Exemples : l'argent, le blé...
- Les choses **non fongibles**, ou **corps certains**, sont **individualisées**, ont une **identité propre**. Exemple : un immeuble.

**Les choses consommables et les choses non consommables :**

- Les choses **consommables** sont celles qui **se consomment et se détruisent par l'usage qu'on en fait**. Exemple : les denrées alimentaires.
- Les choses **non consommables** **ne se détruisent pas par l'usage qu'on en fait**, même si cet usage leur fait perdre de la valeur. Exemple : une voiture.

**Les fruits et les produits :**

- Les **fruits ne portent pas atteinte à la substance du bien dont ils proviennent**. Exemples : les fruits d'un arbre, les loyers d'un appartement loué...
- Les **produits portent atteinte à la substance du bien dont ils proviennent**. Exemples : le charbon extrait de la mine, la roche extraite de la carrière...