

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**.

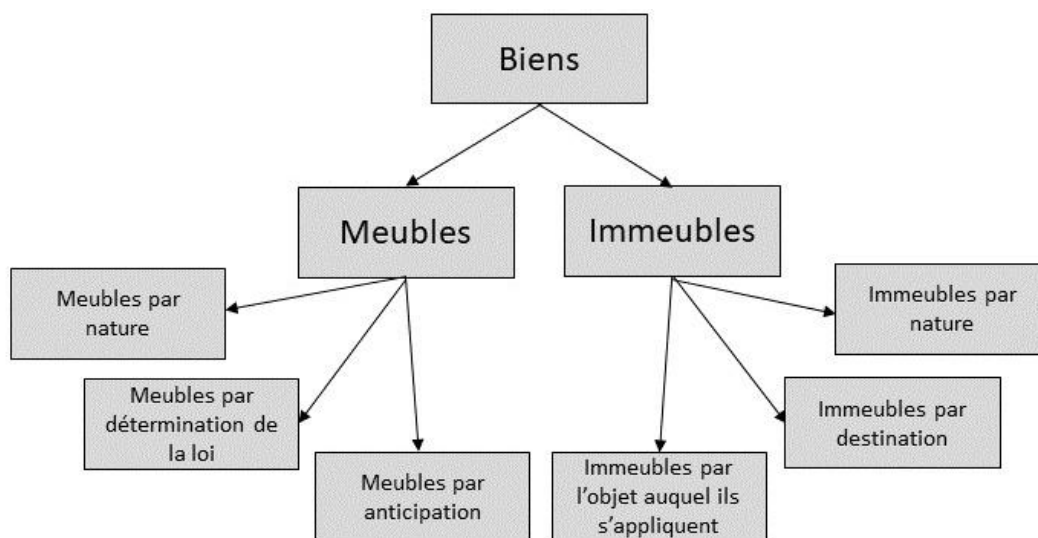
Les meubles par nature : Il s'agit de tous les biens qui peuvent **se transporter d'un lieu à un autre** (**art. 528 du Code civil**). Exemples : une armoire, une voiture...

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...*