

## Fiche

Au sens courant, nous considérons qu'un bien est une chose physique qu'on peut toucher et s'approprier à l'occasion d'un achat, par exemple. En droit, les biens sont perçus différemment, car ils ne sont pas toujours réels, dans le sens où ils ne représentent pas nécessairement une chose physique. En effet, au sens juridique, un bien peut être immatériel. Il représente alors un droit détenu sur une chose matérielle ou abstraite. Le droit de propriété en est la meilleure illustration, car, en sa qualité de droit patrimonial, il porte tant sur des choses matérielles qu'immatérielles, mais disposant toujours d'une valeur économique.

### I. Qu'est-ce que le droit de propriété ?

- Le droit de propriété est un droit patrimonial, dont les caractéristiques essentielles sont :
  - d'avoir une **valeur pécuniaire** ;
  - d'être **négociable, transmissible, saisissable et prescriptible**.
- Négociable, parce qu'une chose peut être vendue sur le principe d'un accord (ex. : une maison). Transmissible, car il est possible de transférer la propriété d'un bien qui nous appartient à une autre personne (ex. : la donation d'un immeuble d'un parent à son enfant). Saisissable, car un bien peut être retiré à son propriétaire à la suite d'une décision de justice (ex. : saisie immobilière de la maison d'habitation).

#### Exercice n°1

- La propriété, aux termes de l'article 544 du code civil, se définit 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 ou les règlements ». Ses trois attributs sont :
  - l'**usus** ;
  - le **fructus** ;
  - l'**abusus**.
- L'usus, qui signifie « usage », symbolise le droit de détenir quelque chose, sans toutefois en percevoir les fruits.
- Le fructus représente les « fruits », c'est-à-dire la possibilité de recueillir le produit du bien (ex. : la perception de loyers).
- Enfin, l'abusus correspond à l'utilisation que l'on fait du bien. Il confère donc le droit d'utiliser la chose jusqu'à sa consommation finale. À ce titre, celui qui détient l'abusus sur une maison peut faire inscrire une hypothèque sur le bien.

#### Exercice n°2

- Par ailleurs, le droit de propriété a un caractère souverain, il est absolu. À ce titre, il confère à son détenteur de forts avantages liés à la notion de privatisation. Ainsi, nul ne peut entrer sur la propriété d'autrui sans y être invité. Le droit de propriété est également exclusif, ses avantages ne s'appliquent qu'aux seuls propriétaires du bien, qui peuvent décider d'en user comme ils l'entendent. Enfin, la propriété a un caractère perpétuel, car elle se transmet. En effet, le décès d'un propriétaire n'éteint pas le droit de propriété. Il y aura alors un transfert de propriété au profit des héritiers. C'est pourquoi il existe différentes façons d'accéder à la propriété : l'achat, la donation ou l'héritage.
- Le droit de propriété est donc très fort, mais ne doit en aucune manière porter préjudice à autrui. C'est pourquoi il peut être encadré par des dispositions diverses. Ainsi, certains biens immobiliers sont grevés de servitudes privées, offrant des droits à une personne non propriétaire (souvent un voisin) sur ledit bien. Ou encore, le plan local d'urbanisme (PLU) impose des règles d'urbanisme à respecter pour l'exploitation de son bien.

#### Exercice n°3

### II. Quelle est la relation entre le droit de propriété et les biens corporels et incorporels ?

- En sa qualité de droit patrimonial, le droit de propriété peut porter sur des biens corporels et incorporels qu'il convient de différencier. Les biens corporels sont avant tout des droits réels. Ils portent donc sur des choses physiques possédées. En effet, ils sont formés par le droit de propriété détenu sur des choses matérielles.
- Aussi, les biens corporels sont regroupés en trois catégories de choses :
  - les choses **consomptibles/non consomptibles** ;
  - les choses **fongibles/non fongibles** ;

- les choses **communes/sans maître/hors du commerce**.
- Les choses consommables sont celles qui disparaissent à la première utilisation. C'est le cas des aliments. Les choses non consommables peuvent être utilisées à moyen ou long terme. Par exemple, une voiture est destinée à un usage prolongé.
- Les choses fongibles sont commutables, c'est-à-dire qu'elles sont interchangeables. À l'inverse, les choses non fongibles ou « corps certains » se caractérisent par leur individualité, ce sont des pièces uniques.
- Enfin, dans la dernière catégorie, on retrouve les choses communes, destinées à l'usage de l'ensemble de la société ou d'un groupe d'individus et qu'on ne peut s'approprier personnellement (ex. : l'air).
- Les choses sans maître sont celles qui n'ont pas de propriétaire, soit parce que la nature même de la chose interdit toute propriété (ex. : un animal sauvage), soit parce que son propriétaire initial en a décidé ainsi (dans la limite de la loi).
- Enfin, les choses hors du commerce sont celles qui ne peuvent être cédées, soit parce qu'elles appartiennent au domaine public, soit parce qu'elles ne sont pas légales.
- Les biens incorporels portent sur de l'immatériel (impalpable), ce qui peut sembler abstrait mais, pour autant, ils ont une valeur économique. C'est le cas des droits de créances et intellectuels (ex. : droits d'auteurs). La marque commerciale est elle aussi un droit de propriété, car, elle est un signe distinctif d'une entreprise et fait l'objet d'une protection dite intellectuelle dès lors qu'elle est déposée à l'INPI (Institut national de la propriété industrielle). L'article L. 711-1 du Code de la propriété intellectuelle lui consacre une définition en disposant qu'elle est « un signe susceptible de représentation graphique servant à distinguer les produits ou services d'une personne physique ou morale ». Ainsi, la marque qui peut être un nom, un signe sonore ou encore un signe graphique permet à l'entreprise de se distinguer et de créer une partie de son identité. En tant qu'élément d'identification, elle est personnelle et protégée et ne peut être exploitée que par l'entreprise qui l'a déposée et qui en détient le monopole d'exploitation pendant au moins dix ans sur le territoire français. Enfin, trois conditions doivent être remplies afin de déposer, puis d'exploiter une marque commerciale :
  - elle doit se distinguer de la concurrence ;
  - elle doit être licite ;
  - elle doit être libre de droits, donc disponible.

 [Exercice n°4](#)

 [Exercice n°5](#)

### III. Zoom sur... l'INPI

L'INPI est une institution publique placée sous la tutelle du ministère chargé de la propriété intellectuelle, dont l'objectif est d'assurer le dépôt des marques, dessins et modèles. Les personnes physiques comme les personnes morales peuvent faire appel à ses services. Cette institution a pour mission principale de garantir la protection de la propriété industrielle, de « protéger » les créations intellectuelles.

L'INPI récompense l'effort des innovateurs en leur donnant des droits leur permettant de diffuser leurs créations dans la société et de les faire fructifier, grâce à un monopole d'exploitation accordé pour une période déterminée. Elle représente ainsi un moyen de lutte contre les contrefacteurs.