

Droit réel démembrement ou charge de la propriété : essai de classification

Henri Leyrat,

docteur en droit privé – HDR, chercheur associé au Centre Michel de l'Hospital (UR 4232),
université Clermont Auvergne

Droit réel démembrement, charge de la propriété : le débat sur la nature juridique de l'usufruit ou du droit d'usage, stimulé par la jurisprudence récente, implique de revenir sur les critères distinguant ces deux conceptions et sur leurs incidences.

253 1. La classification des droits réels L'analyse de la nature véritable de l'usufruit ou du droit d'usage suppose une étude préalable de la classification des droits réels. Traditionnellement, sont distingués les droits réels des droits personnels, les premiers offrant à leur titulaire un droit sur une chose, alors que les seconds lui confèrent un droit d'agir contre une personne (P. Malaurie, L. Aynès et M. Julienne : *Droit des biens* 9^e éd. Lextenso 2021 n° 149). Dans la doctrine classique, les droits réels se divisent en **deux catégories** :

- les droits réels principaux qui permettent à leur titulaire de retirer tout ou partie des utilités de la chose sur laquelle ils portent, sans l'intervention d'un tiers. Ils sont constitués par le droit de propriété et ses démembrements ;
- les droits réels accessoires, soit les sûretés réelles.

S'il a toujours été admis l'interdiction de créer par convention un droit réel accessoire (M. Grimaldi, « Droits réels de jouissance spéciale : réflexions sur les aspects juridiques » : *IP* 2021 n° 1, 2.1 spéc. n° 4), la question du *numerus clausus* des droits réels principaux a longtemps été discutée. Se fondant sur l'article 543 du Code civil, une partie de la doctrine réfutait toute possibilité pour les parties de créer un droit autre que ceux mentionnés par ce texte (F. Zenati-Castaing et T. Revet : *Les biens* 3^e éd. 2008 PUF spéc. n° 295). L'argument demeurait néanmoins fragile au regard du principe de liberté contractuelle, d'autant plus qu'un droit réel principal offre à son titulaire un droit sur tout ou partie des utilités de la chose, sans que les tiers puissent en pâtir. Dès lors, rien ne s'opposerait à ce qu'un propriétaire puisse constituer au profit d'un tiers un droit réel de jouissance spéciale (DRJS) non expressément prévu par la loi. Dans le prolongement de la jurisprudence Caquelard (Cass. req. 13-2-1834, Caquelard c/Lemoine), la Cour de cassation a décidé d'emprunter cette voie dans la célèbre affaire « Maison de poésie » (Cass. 3^e civ. 31-10-2012 n° 11-16.304 FS-PBR : *RTD civ.* 2013 p. 141 note W. Dross ; Cass. 3^e civ. 8-9-2016 n° 14-26.953 : *RTD civ.* 2016 p. 894 note W. Dross, *JCP N* 2016 n° 1294 note J. Dubarry et V. Streiff), en consacrant, au visa de l'article 544 et de l'ancien article 1134 du Code civil, l'absence de *numerus clausus* des droits réels principaux.

2. L'analyse classique du droit de propriété Le droit de propriété est défini à l'article 544 du Code civil selon lequel « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». Dans la théorie classique, il s'agit du droit réel principal le plus important car il permet à son titulaire de retirer toutes les utilités du bien, la propriété de la chose et la chose elle-même étant alors confondues.

Le droit de propriété résulte ainsi de la somme de **trois attributs** : l'usus, le fructus et l'abusus. Il est également présenté comme absolu (C. Grimaldi : *Droit des biens* 3^e éd. Lextenso 2021), ce qui justifie son caractère perpétuel, mais aussi le rapport d'exclusivité entre le propriétaire et sa chose.

3. Une analyse alternative du droit de propriété Une théorie alternative à la thèse classique, celle de la propriété des droits, a néanmoins été développée par la doctrine civiliste (S. Ginossar, « Pour une meilleure définition du droit réel et du droit personnel » : *RTD civ.* 1962 p. 573 ; F. Zenati, « Pour une rénovation de la théorie de la propriété » : *RTD civ.* 1993 p. 307). Cette théorie propose de distinguer les droits réels des droits personnels en fonction de leur objet, et de les classer en deux catégories : les droits réels principaux et les droits réels accessoires. Cette distinction est essentielle car elle permet de mieux comprendre la nature juridique des droits réels et de mieux les classer. Elle est également importante car elle permet de mieux comprendre la nature juridique des droits réels et de mieux les classer. Elle est également importante car elle permet de mieux comprendre la nature juridique des droits réels et de mieux les classer.

**Accédez gratuitement
à la revue**



La nature discutée de l'usufruit



EDITIONS

FRANCIS LEFEBVRE

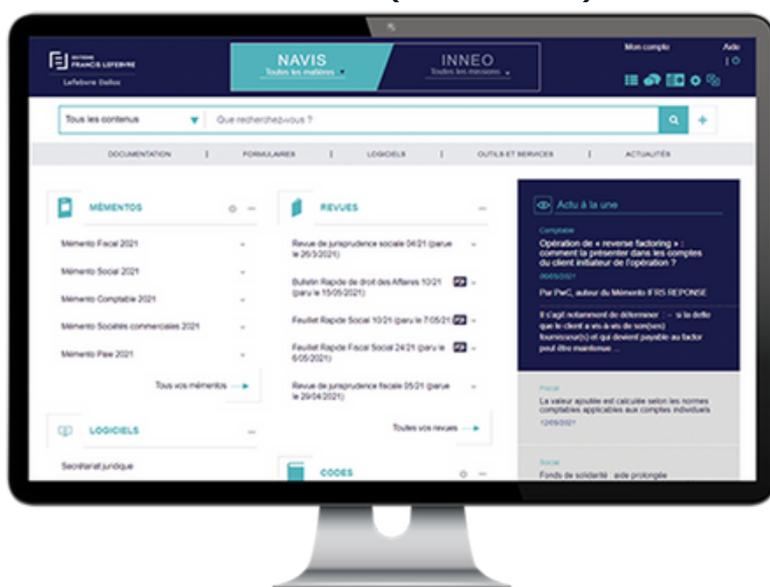
5. La nature de l'usufruit est toujours discutée. D'aucuns y voient une charge de la propriété, mais nous considérons plutôt qu'il s'agit d'un droit réel démembrement.

POUR ALLER PLUS LOIN

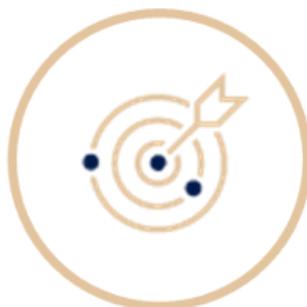
TESTEZ GRATUITEMENT NAVIS PATRIMOINE ET FAMILLE

La plateforme documentaire pour une maîtrise
totale et sans faille de l'information juridique

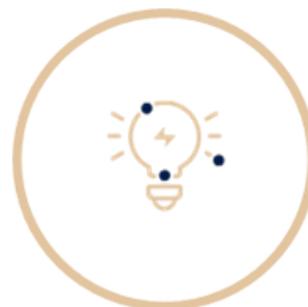
ACCÈS GRATUIT ET SANS ENGAGEMENT À NAVIS PENDANT
10 JOURS (SANS CB).



Gagnez
en productivité



Sécurisez
vos décisions



Maîtrisez
vos connaissances

[Je découvre](#)

Lefebvre Dalloz

EDITIONS
FRANCIS LEFEBVRE