

Les affaires et le droit



Chapitre 4

Les biens

Me Micheline Montreuil

Contenu

- Distinction entre meubles et immeubles
- Conséquences juridiques
- La propriété

Objectifs

- Après la lecture du chapitre, l'étudiant doit pouvoir :
 - Distinguer et expliquer les différences entre un immeuble et un meuble
 - Expliquer les conséquences juridiques découlant de la différence entre un immeuble et un meuble
 - Reconnaître et expliquer la nature et les limites du droit de propriété
 - Expliquer les modalités et les démembrements du droit de propriété

Meuble ou immeuble

➤ Immeubles

- Fonds de terre
- Végétaux
- Minéraux
- Constructions
- Ponts
- Réseaux d'aqueduc

➤ Meubles

- Objets
- Animaux
- Électricité
- Gaz
- Chaleur
- Ondes
- Créances

Immeubles

➤ **Généralement, un immeuble est un terrain, un édifice, une maison, un arbre planté sur un terrain, une récolte sur pied, une piscine creusée ou des bureaux encastrés dans les murs, de même que des droits incorporels tels que l'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose.**

- **Immeuble par nature**
- **Immeuble par intégration**
- **Immeuble par attache ou réunion**

➤ **Exceptions**

Meuble servant à l'exploitation d'une entreprise

Hypothèque mobilière sur bien meuble

Meuble qui fait l'objet d'un crédit-bail

Meubles

- **Meuble par nature**
- **Meuble par anticipation**
- **Tous les autres biens**

Meubles

- **En règle générale, un meuble est un objet mobile, comme le sont une table, une automobile, un bateau, des billets de banque, des bijoux et même un animal, par exemple, un chien.**
- **En plus de ces objets, le législateur définit quelques autres meubles supplémentaires moins tangibles ou palpables comme le gaz, l'électricité et les ondes radiophoniques.**
- **Les fruits et les autres produits du sol sont des meubles lors de leur vente.**
- **Tous les autres biens que la loi ne qualifie pas sont meubles.**

Conséquences juridiques

- **Poursuite devant les tribunaux**
- **Donation**
- **Saisie**
- **Prescription acquisitive**
- **Garantie**
- **Vente ou aliénation**
- **Héritage**
- **Impôts fonciers**
- **Droit de propriété du vendeur impayé**

Donation d'un bien

- **Si Julie veut donner son immeuble à Louis, cette donation doit être constatée par un acte notarié puisqu'elle est soumise à la publicité.**
- **Par contre, si Hélène désire donner des outils à Paul, elle n'a qu'à les lui remettre.**
- **Le consentement et la possession immédiate du bien meuble par Paul et la délivrance par Hélène suffisent, sans autre formalité et publicité.**

Saisie d'un bien

- **Si un individu refuse de payer la somme qu'il a été condamné à verser en vertu du jugement rendu contre lui, celui qui a obtenu jugement en sa faveur forcera l'exécution du jugement en faisant saisir et vendre en justice tous les biens meubles et immeubles de l'individu jusqu'à concurrence du montant du jugement.**
- **Le *Code de procédure civile* prévoit cependant que les biens meubles doivent être vendus en premier et si le montant provenant de la vente n'est pas suffisant pour payer la somme due, on peut alors procéder à la vente des biens immeubles.**

La propriété

- **947. La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.**

Composition du droit de propriété

- **Le droit de propriété est composé de trois éléments** : la nue-propriété ou abusus, l'usage ou usus et le droit d'en recueillir les fruits ou fructus.
- **Prenons l'exemple d'un immeuble de dix logements.**
- **Nue-propriété ou Abusus**
 - Vendre l'immeuble
- **Usage ou Usus**
 - Habiter dans un des dix logements
- **Recueillir les fruits ou Fructus**
 - Recueillir les revenus des neuf autres logements

Limites du droit de propriété

- **Les vues**
- **Le droit de passage**
- **Les clôtures**

Les vues

- **Chaque propriétaire a un droit de vue droite mais ce droit de vue ne doit pas s'étendre chez le voisin au-delà d'une distance maximale.** C'est pourquoi le *Code civil* prescrit certaines distances à observer et **réglemente ainsi ce qu'on appelle les vues.**
- **993.** On ne peut avoir sur le fonds voisin de vues droites à moins d'un mètre cinquante de la ligne séparative.
- Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de vues sur la voie publique ou sur un parc public, ou **lorsqu'il s'agit de portes pleines ou à verre translucide.**
- Il existe donc une obligation de respecter une certaine distance pour percer des vues directes afin de préserver l'intimité des personnes, **mais le Code n'impose cependant pas cette obligation aux balcons ou galeries.**

Le droit de passage - I

- **Tout terrain enclavé de même que tout terrain ayant une issue difficile, impraticable ou insuffisante peut avoir une issue sur la voie publique.**
- Par exemple, un terrain de 300 mètres de longueur sur 300 mètres de largeur, dont les quatre côtés touchent à un chemin public, est divisé en neuf terrains égaux de 100 mètres sur 100 mètres, comme dans un jeu de tic-tac-toe. Huit des neuf terrains ont donc accès à un chemin public, mais le neuvième est enclavé et n'a pas accès à un chemin public.
- Tant et aussi longtemps qu'il n'y a qu'un seul propriétaire pour les neuf terrains, il n'est pas question de droit de passage sur le terrain d'autrui. Si le propriétaire vend sept des huit terrains qui ont accès à un chemin public, dont les quatre qui forment les quatre coins des neuf terrains, il n'y a toujours pas de problème, car il demeure propriétaire de deux terrains qui sont bout à bout. Mais s'il vend le terrain du centre, l'acheteur se retrouve avec un terrain automatiquement enclavé.

Le droit de passage - II

- Dans ce cas, le vendeur devra obligatoirement lui offrir un droit de passage à travers le dernier terrain qu'il possède afin de permettre à l'acheteur d'avoir accès à un chemin public. Évidemment, le vendeur offrira à l'acheteur un droit de passage à l'endroit où cela causera le moins de dommage, habituellement le long de la ligne de lot.
- **997. Le propriétaire dont le fonds est enclavé** soit qu'il n'ait aucune issue sur la voie publique, soit que l'issue soit insuffisante, difficile ou impraticable, **peut**, si on refuse de lui accorder une servitude ou un autre mode d'accès, **exiger de l'un de ses voisins qu'il lui fournisse le passage nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation de son fonds.**
- **Il paie alors une indemnité proportionnelle au préjudice qu'il peut causer.**

Le droit de passage - III

- **1000.** Le bénéficiaire du droit de passage doit faire et entretenir tous les ouvrages nécessaires pour que son droit s'exerce dans les conditions les moins dommageables pour le fonds qui le subit.
- **1001.** Le droit de passage prend fin lorsqu'il cesse d'être nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation du fonds. [...]
- **Un droit de passage sur un terrain peut être créé en faveur d'un autre terrain ou en faveur d'une personne.**
- **Dans le premier cas, il s'agit d'une servitude réelle** et tout propriétaire du deuxième terrain peut utiliser ce droit de passage. **Dans le deuxième cas, il s'agit d'une servitude personnelle** et seule la personne à qui est consentie cette servitude peut utiliser ce droit de passage.

Les clôtures

- **Le *Code civil* édicte des règles qui font en sorte que le respect de l'intimité et de la propriété soit assuré.**
- **Dans cette perspective, un propriétaire a non seulement le droit d'ériger une clôture qui séparera son terrain de celui du voisin, mais il peut exiger de ce dernier qu'il partage les frais d'érection de la clôture.**

Copropriété divise ou indivise

➤ Copropriété en indivision

- La copropriété en indivision est celle d'un immeuble qui appartient à plusieurs personnes qui en sont pleinement propriétaires.

➤ Copropriété divise

- En copropriété divise d'un immeuble ou condominium, chaque personne est le propriétaire exclusif d'une partie de l'immeuble.

Démembrement de la propriété

- **L'usufruit**
- **L'usage**
- **Les servitudes**
- **L'emphytéose**

L'usufruit

- **1120. L'usufruit est le droit d'user et de jouir, pendant un certain temps, d'un bien dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.**
- Par exemple, Anne est propriétaire d'une quincaillerie située dans un immeuble entièrement payé dont elle est propriétaire. La quincaillerie occupe le rez-de-chaussée et il y a quatre logements au-dessus, dont un qui est habité par Anne, son mari Paul et sa fille Micheline.
- Anne peut prévoir dans son testament qu'elle lègue la pleine propriété du commerce à sa fille Micheline, la nue-propriété de l'immeuble également à Micheline et un usufruit viager à son mari Paul pour le logement qu'il habite et les revenus des trois autres logements. De la sorte, Paul est assuré tant qu'il vivra d'un logement et d'un revenu, Micheline sera assurée d'un revenu et sait qu'au décès de son père elle pourra récupérer le logement qu'il habitait ainsi que les revenus des trois autres logements.

L'usage

- **1172. L'usage est le droit de se servir temporairement du bien d'autrui et d'en percevoir les fruits et revenus, jusqu'à concurrence des besoins de l'usager et des personnes qui habitent avec lui ou sont à sa charge.**
- Ainsi, vous avez donc le droit d'utiliser un bien comme une chaloupe ou même une résidence, mais vous n'avez pas le droit d'en disposer. L'usage est un droit plus limité que l'usufruit.

Les servitudes

- **1177.** La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent.
- **1179.** Les servitudes sont **continues** ou **discontinues**.
- La servitude continue est celle dont l'exercice ne requiert pas le fait actuel de son titulaire, comme la **servitude de vue ou de non-construction**.
- La servitude discontinue est celle dont l'exercice requiert le fait actuel de son titulaire, comme la **servitude de passage à pied ou en voiture**.

L'emphytéose

- **1195. L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable. [...]**
- L'emphytéose confère à celui qui la détient toute l'utilité d'un immeuble appartenant à autrui mais avec la pleine responsabilité de l'entretien de l'immeuble et l'obligation d'y apporter certaines améliorations comme y construire un immeuble ou y faire des plantations.