

La distinction droits réels - droits personnels

Par **Visiteur**, le **26/09/2007** à **20:06**

Article d'Olivier.

D'après l'ouvrage de C. Atias, Ed Litec

{{Le droit réel}}

{Définition}

Son modèle est le droit de propriété.

Toutes les choses supportent au moins un droit réel puisque le droit français ignore les choses sans maître (cf. art 713 cciv qui donne la propriété des choses sans maître à l'Etat). Il se caractérise par le fait qu'il n'y a personne entre le titulaire du droit (sujet du droit) et le bien (objet du droit). Le titulaire peut donc exercer son droit sans passer par l'intermédiaire de quiconque.

Le droit réel comporte un élément personnel et un élément matériel

{Elément personnel}

Le plus souvent, une seule personne bénéficie de la chose, mais il existe d'autres combinaisons : un même droit sur la chose peut être possédé par plusieurs personnes ensemble (indivision), ou plusieurs droits réels différents peuvent porter sur une même chose (nue-propriété, usufruit, servitudes).

{Elément matériel}

Ce doit être une chose corporelle ou non, mobilière ou immobilière.

On peut également détacher le droit réel de la chose sur laquelle il porte par le mécanisme de subrogation réelle : alors la chose sur laquelle porte le droit pourra être remplacée par n'importe quel autre bien du patrimoine de la personne. C'est le cas de la subrogation réelle portant sur l'indemnité d'assurance en cas de destruction d'un immeuble hypothéqué.

Une définition du droit réel peut donc être donnée en disant que le droit réel est un pouvoir réel de son titulaire sur la chose sur laquelle il porte.

Il n'est pas défini par le contenu des prérogatives conférées à son titulaire.

{Régime juridique}

Le changement de sujet du droit réel s'opère généralement par transmission et non par création : il ne peut naître du néant.

De plus, il ne peut y avoir un droit réel sans objet : son assiette doit pouvoir être déterminée, dans la mesure où il ne peut porter que sur une chose existante et individualisée (mais pas nécessairement corporelle). Sont donc exclus les choses futures ou indéterminées. Ainsi les choses fongibles ne sont-elles appropriées qu'une fois individualisées.

L'opposabilité du droit réel aux tiers est particulièrement forte. L'organisation de la publicité foncière permet encore de renforcer cette opposabilité à l'égard de certains tiers particuliers précisément définis par la loi en fonction de leurs propres droits.

Le droit réel est ainsi assorti d'un droit de suite, c'est à dire que le titulaire de ce droit peut suivre la chose sur laquelle il porte en quelque main qu'elle se trouve. Ainsi, le créancier hypothécaire peut faire saisir l'immeuble de son débiteur même après qu'il soit sorti du patrimoine de son débiteur (d'où l'intérêt de procéder à la mainlevée des inscriptions hypothécaires lors du transfert de propriété du bien à titre onéreux).

De plus, une autre particularité ressort du régime juridique des droits réels. En effet, si plusieurs personnes sont en conflit sur une même chose, le titulaire du premier droit réel transmis et publié l'emporte. C'est le droit de préférence.

Le titulaire d'un droit réel peut s'en défaire de sa propre initiative et sans l'intervention de quiconque (droit de déguerpissement).

{Enumération des droits réels}

La première méthode a consisté à diviser entre plusieurs personnes les pouvoirs du propriétaire. Les droits ainsi créés sont appelés droits démembres et sont définis par l'article 543 du code civil.

La seconde méthode retient des particularités du régime juridique de la propriété pour renforcer la situation de titulaires de droits personnels : ce sont les droits réels de garantie.

Comme la propriété et ses démembrements se suffisent à eux-mêmes, on les appelle fréquemment droits réels principaux. Les autres en revanche sont l'accessoire d'un droit personnel et sont donc justement dénommés droits réels accessoires.

{Les droits réels démembres}

- Le droit de jouissance (ie droit de se servir de la chose et d'en percevoir les fruits) : Si toute la jouissance d'une chose est attribuée à une personne autre que le propriétaire, celle-ci bénéficie alors d'un droit d'usufruit qui est nécessairement temporaire, au plus viager (tout au moins pour les personnes physiques). Il peut également être restreint à un droit d'usage ou d'habitation.

- Le droit de superficie : son bénéficiaire peut utiliser les bâtiments, les modifier, en tirer des revenus mais aussi les détruire. Ce droit est immobilier et viager, s'acquiert par titre ou par usucapion, et n'est pas susceptible de prescription extinctive. Au contraire, il est possible de

l'hypothéquer.

- L'emphytéose : il s'agit d'un droit de jouissance temporaire de longue durée portant sur un bien immeuble corporel et laissant au preneur une particulière liberté d'initiative pour céder son droit ou apporter des améliorations au bien. Le propriétaire conserve les constructions en fin de compte et ne perçoit donc au titre du droit concédé qu'une redevance modeste. Ce droit peut être hypothéqué.

- Et de nombreux autres (droit du preneur à constructionâ€¦)

- Le second genre de droit réel démembrement met en relation des fonds plus que des personnes, il s'agit de la servitude ou service foncier.

{Les droits réels de garantie}

Il s'agit d'un regroupement de garanties de crédit. Ces droits garantissent donc le paiement de la créance dont elles sont les accessoires et permettent à celui qui les accorde, d'obtenir plus facilement du crédit. Il en existe quatre différents :

- L'hypothèque : art 2114 cciv. Un immeuble est affecté à l'acquittement d'une obligation, sans que le débiteur soit dessaisi de son bien. Elle emporte droit de suite et droit de préférence au profit du créancier.

- L'antichrèse : art 2085 cciv. Droit conféré à un créancier de se rembourser sur les fruits et revenus d'un immeuble qu'il peut détenir jusqu'à complet désintéressement, ou sur le prix de vente duquel il peut se payer par préférence à défaut de paiement.

- Le privilège : art 2095 cciv. Droit accordé par la loi à un créancier, en raison de la qualité de sa créance : il lui permet d'être payé par préférence.

- Le gage : art 2073 cciv. Le créancier peut se faire par préférence sur le prix de vente d'une chose mobilière qui lui est remise.

{Les charges réelles}

Ce sont des charges, contraintes ou prestations imposées qui ne pèsent sur une personne qu'en raison de sa qualité de propriétaire d'une chose.

Ces choses pèsent successivement sur tous ceux qui deviennent propriétaires de la chose.

On distingue :

- L'obligation propter rem qui n'engage que le propriétaire du bien (servitude portant sur un fonds)

- L'obligation scripta in rem qui laisse en plus de l'obligation du propriétaire subsister celle du débiteur originaire (le débiteur d'un établissement prêteur reste tenu de son obligation même postérieurement à la vente du bien hypothéqué malgré l'obligation de l'acheteur de désintéresser le créancier).

{{Le droit personnel}}

Les droits personnels ont leur modèle : dans ce cas, c'est la créance de somme d'argent. La technique du droit personnel est moins spécifique que celle des droits réels, à tel point qu'il est impossible de lister l'ensemble des droits personnels tant ils sont nombreux.

{Définition}

Le bénéficiaire du droit est désigné sous le vocable créancier tandis que l'assujetti est désigné sous le vocable débiteur.

Le droit personnel peut donc se définir comme le pouvoir reconnu à une personne d'exiger quelque chose d'une autre personne.

Il comporte trois éléments constitutifs : un sujet actif, un sujet passif, le troisième étant constitué par ce qui les unit, à savoir ce que l'un doit et que l'autre attend. Cet élément est moins important que les deux autres puisqu'il est facilement modifiable : si l'engagement n'est pas respecté, il sera transformé en obligation de somme d'argent à titre de réparation (art 1142 cciv). En revanche la substitution de créancier ou de débiteur suppose l'accomplissement de diverses formalités lourdes. En effet, le droit personnel repose comme son nom l'indique non pas sur une chose, mais bien sur un rapport entre deux personnes, il s'exerce contre une personne, et c'est pourquoi il apparaît au sein du patrimoine des deux sujets de ce droit.

{Régime juridique des droits personnels}

Le droit personnel met moins l'accent sur la chose ou la prestation que sur les personnes. Ainsi le droit personnel s'exerce contre la personne du débiteur, c'est seulement de celui-ci que le créancier peut en principe en attendre l'exécution (on retrouve ici le principe d'effet relatif des conventions de l'article 1165 cciv.)

Le créancier est à la merci du bon vouloir de son débiteur, et ce malgré le droit de gage général dont il bénéficie sur son patrimoine : en effet, ce droit n'est assorti d'aucun droit de suite ou de préférence. Il ne pourra donc agir en cas d'appauvrissement de son débiteur qu'au moyen de l'action oblique ou de l'action paulienne. Le droit repose donc essentiellement sur la confiance en la personne du débiteur, ce qui rend le changement de débiteur encore plus difficile que le changement de créancier.

Contrairement au droit réel, le titulaire d'un droit personnel ne peut y renoncer unilatéralement. En effet, même la remise de dette nécessite l'accord du débiteur (on imagine néanmoins mal que le débiteur refuse la remiseâ€¦)

{Classification des droits personnels}

Il y a trois sortes de droits personnels :

- l'obligation du débiteur de donner quelque chose : c'est l'obligation de donner
- l'obligation faite au débiteur d'accomplir une prestation : c'est l'obligation de faire
- l'interdiction faite au débiteur d'accomplir une prestation : c'est l'obligation de ne pas faire (par exemple une clause de non concurrence.)

Par **ASSANE SY**, le **08/06/2014 à 14:06**

Merci les gars c gentil. Mai j'aimerais avoir des notions sur la comparaison entre droit réel et droit de créance.

Par **gregor2**, le **08/06/2014 à 21:09**

Un droit de créance est-il un droit réel ou un droit personnel ?

Par **Yn**, le **09/06/2014 à 10:04**

Schématiquement, il suffit de retenir ça :

- Un droit réel est une relation personne-chose (ex. : la propriété, l'usufruit, etc.)
- Un droit personnel est une relation personne-personne.

Partant, un droit de créance est évidemment un droit personnel.

Surtout, la distinction droit personnel/droit réel permet de renseigner sur le régime applicable, notamment l'existence de droit de suite, de préférence, etc.

Par **gregor2**, le **09/06/2014 à 10:51**

[citation]- Un droit réel est une relation personne-chose[/citation]

Ah bon ? je pensais que c'était la possession qui mettait en relation une personne avec une chose, qu'il fallait écarter cette définition classique d'Aubry et Rau, que le droit ne pouvait créer des obligations qu'entre les hommes et que le droit réel est donc défini comme un droit opposable erga omnes [smile25]

(humour, attention j'ai acheté le livre de Planiol il y a quelques jours, je l'ai trouvé pour 10 euros alors ne me lancez pas sur le sujet :p)

[citation]Partant, un droit de créance est évidemment un droit personnel. [/citation]

C'est même la définition d'un droit personnel (le droit pour un créancier d'exiger une prestation du débiteur), en fait je posais la question pour l'aider à trouver la réponse tout seul ;) (mais il n'est apparemment pas revenu ... tous les mêmes :p)

[citation]la distinction droit personnel/droit réel permet de renseigner sur le régime applicable, notamment l'existence de droit de suite[/citation]

Un peu comme un preneur a bail qui a un droit de suite ?

ps: Je rigole c'est pour t'embêter [smile3] (c'est un des cas de rapprochement des régimes, un contrat de bail fait naître des obligations personnelles bien évidemment, quoique on peut noter que la Cour de cassation accepte l'idée que des droits réels puissent naître ex nihilo d'un contrat)

sacré droit des biens

D'ailleurs je sais qu'il y a beaucoup de théories modernes beaucoup plus abstraites sur la question de la propriété et des droits réels / personnels, si vous avez des conseils de lecture je suis preneur !

(je vais probablement essayer de trouver ça aujourd'hui)

Par **ASSANE SY**, le **09/06/2014 à 12:30**

On nous dit que la personne titulaire du droit personnel na pas de droit de suite.ce dernier na non plus le droit de preference tandisk le droit reel comporte le droit de suite et le droit de preference.

Par **gregor2**, le **09/06/2014 à 12:45**

absolument !

le droit de suite est le droit de poursuivre le bien entre quelque main qu'il se trouve.

Le droit de préférence est le droit pour le créancier titulaire d'un droit réel (souvent une sûreté réelle genre valeur gagée pour le paiement d'une créance) d'être payé avant les créanciers chirographaires qui ne peuvent que bénéficier du droit de gage général sur le patrimoine du débiteur.

Ce que je disais par rapport au bail c'est que c'est qu'il fait naître des droits personnels (le bailleur peut exiger le loyer, le preneur peut exiger la mise a disposition des locaux), contrairement à l'usufruit qui est un droit réel.

MAIS, si le propriétaire change ce dernier ne peut virer le locataire. Donc le preneur a bail à un droit qui se rapproche du droit de suite, les régimes se rapprochent sur ce point.

Par **Yn**, le **09/06/2014 à 14:24**

[citation]On nous dit que la personne titulaire du droit personnel n'a pas de droit de suite. ce dernier n'a plus le droit de préférence tandis que le droit réel comporte le droit de suite et le droit de préférence.[/citation]
Schématiquement, c'est ça.

Pour le droit de bail, il s'agit à ma connaissance de la seule hypothèse où le titulaire d'un droit personnel bénéficie d'un droit de suite (art. 1743 C. civ.) ; cas très exceptionnel, donc.

Pour Planiol, sa théorie du "tout personnel" et de l'obligation passive universelle en découlant est intéressante. Tu peux aller voir les critiques de Duclos, et surtout les théories de Ginossar et Zénati qui proposent de distinguer propriété et droits réels. Inutile de tout lire, tu peux consulter le manuel de droit des biens de F. Zénati et T. Revet aux PUF, ils expliquent en détail ces conceptions alternatives des obligations.

C'est assez théorique, une bonne maîtrise du droit des biens est nécessaire, mais cela invite à réfléchir.

Par **gregor2**, le **09/06/2014 à 18:15**

Merci, je vais mettre la main dessus ;)

[citation]C'est assez théorique, une bonne maîtrise du droit des biens est nécessaire, mais cela invite à réfléchir.[/citation]

Justement j'ai "beaucoup attendu" avant d'approfondir dans leur direction mais je pense que c'est le moment :p (les professeurs n'attendaient pas vraiment ça donc j'ai laissé de côté).

C'est ce que j'aime dans le droit des biens. Les concepts sont très abstraits et pourtant la qualification est déterminante - ça a un rapport particulier avec la modélisation et la logique - normalement je maîtrise bien le cours et les enjeux quant aux régimes qui en découlent. (j'ai adoré les débats sur est-ce qu'il y a transfert du droit ou de la chose, sur les obligations réelles qui pèsent sur le propriétaire de l'objet, sur les conséquences liées aux servitudes etc ...) - à mon niveau bien sûr -

[citation]Pour Planiol, sa théorie du "tout personnel" et de l'obligation passive universelle en découlant est intéressante.[/citation] Dès la L1 je suis tombé dessus et j'ai voulu le lire - ce passage était théorique mais intellectuellement très abordable j'avais adoré, surtout que la distinction classique me paraissait à première vue (de très très débutant) peu critiquable, et j'aime être surpris :p

[citation]Pour le droit de bail, il s'agit à ma connaissance de la seule hypothèse où le titulaire d'un droit personnel bénéficie d'un droit de suite (art. 1743 C. civ.) ; cas très exceptionnel, donc. [/citation]

C'était juste pour faire le malin ;) (ceci dit il y a tellement de cas particuliers ou de situations qui dérogent aux règles qu'on peut très souvent faire les malins :p)

Par **Margouchka**, le **16/08/2014 à 20:00**

Bonjour je souhaiterais connaitre la distinction entre l'obligation nait propter rem et scriptae rem, Merci

Par **nasser mouhssin**, le **26/11/2015** à **00:16**

bonsoir : vraiment je n'arrive pas à comprendre bien l'obligation qui est dans le droit personnel ? aidez_moi s'il vous plait