Pourquoi le bail d'habitation n'est pas un droit réel ?

Par **imflazh**, le **31/12/2018** à **19:05**

La question est somme toute simple mais je me le demande.

Le droit réel c'est le droit direct sur une partie des utilités de la chose d'autrui. Celui par lequel une personne accède à certaines utilités de la chose dont un autre est propriétaire. Certes c'est un pouvoir sur une chose, mais il y a bien une structure obligationnelle qui organise le consentement du propriétaire.

Bref, la faculté de jouissance du propriétaire est paralysée puisqu'en concédant des utilités, il s'engage à ne pas accéder aux mêmes utilités qu'il a concédées au titulaire du droit réel.

Précisément, le bailleur s'engage dans le cadre du bail d'habitation à ne pas troubler la jouissance du preneur ? Il a bien un pouvoir direct sur une chose dont un autre a la propriété. Pouvoir qui est organisé par le consentement et donc relation interpersonnelle, mais somme toute comme tous les droits réels (exception faite des usufruits légaux, des servitudes légales etc...)

Alors pourquoi le regarder comme un droit personnel ? Quelque chose m'échappe probablement... Qu'aurait-il fallu pour qu'il soit un droit réel ?

Par **imflazh**, le **31/12/2018** à **19:07**

Je me permets une petite correction : "il s'engage à laisser le tiers accéder aux utilités concédées". Car il peut très bien y accéder dans certains cas contrairement à ce que j'ai écris.

Par **Isidore Beautrelet**, le **01/01/2019** à **09:08**

Bonjour et bonne année !

Tout simplement parce que votre vision de la notion de droit réelle est erronée !

Lisez ceci https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/droit-reel.php

Par **imflazh**, le **01/01/2019** à **16:13**

Il y a deux écoles. L'école moderne -majoritaire- qu'illustre votre lien veut que la propriété est un droit réel, le premier des droits réels.
L'autre école qui est celle du droit romain veut que la propriété est d'une autre nature. Le droit réel serait dôté d'une structure obligationnelle organisant le consentement du proprietaire à concéder certains services que peut rendre sa chose à autrui. Mais pas tous ! Sinon c'est la propriété, et il n'y a plus d'obligations, plus de relations interpersonnelles puisque la proprieté est le pouvoir plein et exclusif à l'égard de la chose (plena in re potestas).

In fine je ne sais toujours pas pourquoi le bail d'habitation n'est pas un droit réel

Par **Isidore Beautrelet**, le **02/01/2019** à **08:23**

Bonjour

Vous vous prenez trop la tête.

Aujourd'hui il est acquis qu'un droit réel est un droit direct et immédiat sur une chose. Tandis qu'un droit personnel désigne le droit qu'a le créancier, d'exiger une certaine prestation de la part du débiteur.

Prenons l'exemple de l'usufruit et du bail portant sur un immeuble.

L'usufruitier a le droit de jouir de l'immeuble comme un propriétaire puisqu'il bénéficie de l'usus et du fructus. Il a des droits directs sur la chose

Le locataire ne jouit pas de l'immeuble comme un propriétaire. Son droit de jouir de l'immeuble résulte d'un contrat de bail. Il n'a pas un droit réel sur l'immeuble mais un droit personnel sur le propriétaire de l'immeuble.

Par **marianne76**, le **02/01/2019** à **11:54**

Bonjour
Isodore a parfaitement fait le point sur cette question
Le locataire n'a pas de droit direct et immédiat sur le bien , il n'a de droit que parce que le bailleur lui en concède

Par **imflazh**, le **04/01/2019** à **11:17**

marianne76 et c'est exactement la même chose pour une servitude non :) ? Le fonds dominant bénéficie d'un service du fonds servant pour la seule raison qu'à un moment donné

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

le propriétaire du fonds servant a bien voulu le lui concéder

Par **imflazh**, le **04/01/2019** à **11:18**

"Son droit de jouir de l'immeuble résulte d'un contrat de bail. Il n'a pas un droit réel sur l'immeuble mais un droit personnel sur le propriétaire de l'immeuble."

Mais je comprends ce que vous me dites

Par **marianne76**, le **04/01/2019** à **17:17**

Bonjour
La servitude est attachée à un fonds, quel que soit le propriétaire. Même en cas de ventes successives, la servitude reste attachée au fonds.
Le droit réel naît de la loi, Quelle que soit la volonté du propriétaire elle s'impose ex une servitude de passage prévue sur un fonds qu'il le veuille ou non le propriétaire sera tenu

Par **imflazh**, le **05/01/2019** à **16:15**

Bien sûr, c'est le droit de suite le fait de pouvoir exercer son droit réel sur le bien en quelque main qu'il se trouve. Reste qu'à un moment x , la servitude a bien été consentie par le propriétaire qui était propriétaire à ce moment x.

Et le droit réel ne naît pas forcément de la loi, certes il y a des servitudes légales, mais il y en a des conventionnelles.

+ le droit de jouissance spécial qui est un droit réel innommé ne vient pas de la loi (Maison de la poésie 2)

Par **marianne76**, le **05/01/2019** à **16:28**

Bonjour
Mais la servitude est attachée à la propriété non au propriétaire comme je l'indique.Elle en devient un accessoire d'où son caractère réel

Par **imflazh**, le **06/01/2019** à **12:33**

Là je veux bien vous suivre ;)

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **marianne76**, le **06/01/2019** à **17:06**

Bonjour
[smile4] Et pour ma part j'ai répondu un peu vite sur les servitudes , je me suis axée sur le droit de passage pour un terrain enclavé, occultant le reste. Votre réflexion était donc pertinente.
Il n'est jamais bon de répondre dans la précipitation

Par **imflazh**, le **07/01/2019** à **11:00**

Tout est bien qui finit bien, merci à vous avant tout ;)

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés