

# Les immeubles par nature et par destination

## DISTINCTIONS PRÉLIMINAIRES

**A**u livre deuxième de notre *Code civil*, livre traitant « Des biens, de la propriété et de ses différentes modifications », on distingue les biens de cette façon, telle qu'énoncée par l'article 374 :

« Tous les biens, tant corporels qu'incorporels, sont meubles ou immeubles ».

Déjà, nous pouvons entrevoir le problème qui sera l'objet de notre travail. Qu'on nous permette cependant, avant d'aborder son étude proprement dite, de mieux le situer dans son contexte.

En science juridique théorique, disons tout d'abord qu'on dénomme choses les différentes matières susceptibles de propriété. Par conséquent, on ne doit pas confondre les choses avec les biens, puisque les biens ce sont les droits qu'on a sur les choses et non pas les choses elles-mêmes, quoiqu'en pratique ces deux termes soient souvent employés l'un pour l'autre. Planiol et Ripert expriment parfaitement cette distinction en disant dans leur *Traité pratique de droit civil français* que

« les choses deviennent des biens au sens juridique du mots, non pas quand elles sont utiles à l'homme, mais lorsqu'elles sont appropriées. »<sup>1</sup>

Pourtant, ces droits qu'on a sur les choses, appelés biens, ne seront pas tous de même sorte. Notre *Code* indique une double division : corporels ou incorporels, meubles ou immeubles.

Colin et Capitant, pour leur part, soutiennent que

« les biens corporels sont ( . . . ) les droits de propriété sur les choses matérielles ; les biens incorporels, tous les autres droits à caractère économique. »<sup>2</sup>

Planiol et Ripert, de leur côté, affirment, en parlant des biens :

« les uns sont des choses, on les appelle des biens corporels, les autres sont des droits, on les appelle biens incorporels ».<sup>3</sup>

1. PLANIOL et RIPERT, n° 51.

2. COLIN et CAPITANT, n° 56.

3. PLANIOL et RIPERT, n° 54.