

exos droit

Frédéric-Jérôme Pansier

Droit des biens

21 Exercices
d'application

ellipses

 **L'essentiel**

L'article 544 du Code civil dispose que : « 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. »

En principe, le droit de propriété est absolu, individuel et perpétuel. Tout d'abord, le caractère absolu du droit de propriété insinue que son exercice est illimité. Le propriétaire dispose d'un droit absolu sur ses biens (l'usus, le droit d'user de la chose ; le fructus, le droit d'en récolter les fruits ; l'abusus, le droit de disposer de la chose).

Tant que le bien existe, le droit de propriété peut continuer à s'exercer sur lui, c'est-à-dire même lorsque le titulaire change, la propriété demeure ; on appelle cela une continuité de la propriété. De cela, le droit de propriété se distingue de l'usufruit – qui est un droit temporaire. En outre, le droit de propriété est imprescriptible.



1. Réaliser la dissertation : Le droit de propriété est-il vraiment un droit absolu ?

Rédaction

Observations :

- *Le sujet est posé sous une forme interrogative. Cela signifie que l'auteur du sujet souhaite une présentation polémique et non descriptive du thème.*
- *Le droit de propriété a muté de statut : il a été conçu comme un droit absolu et est aujourd'hui un droit fondamental... C'est le plan retenu.*

Introduction

I. La propriété n'est plus un droit absolu

- A. Les vestiges de l'absolutisme
- B. Le déclin de l'absolutisme

II. La propriété est un droit fondamental

- A. La protection supra législative du droit de propriété
- B. Les limites de la protection supra législative du droit de propriété

**Proposition 1**

La Révolution française de 1789 est une révolution bourgeoise. Elle a donné naissance au concept actuel de droit de propriété et le nouveau droit des biens instauré à cette époque a été considéré comme une machine à hacher le sol et à partager les terres, notamment du fait de l'égalité entre héritiers et de la suppression du droit d'aînesse.

La vision classique (prérévolutionnaire) du droit des biens présentait la propriété comme un droit sur une chose; cette vision est encore celle adoptée par les pays de Common Law (le droit est un « estate »). Le Code civil de 1804 a remis en place une conception similaire au droit de propriété existant durant l'époque romaine. La propriété n'est plus un droit mais une puissance, un pouvoir, un attribut de la personne. Un attribut qui va permettre à une personne d'avoir une maîtrise, un pouvoir sur un bien. La conception de Justinien, donc la conception romaine, s'exprime dans la notion de *dominium*. Cette mutation s'exprime dans le vocabulaire: on ne dit plus « J'ai un droit sur tel bien » mais « c'est mon bien ».

Le droit de propriété est défini à l'article 544 du Code civil: « 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 les règlements ». Cette définition est demeurée la même depuis le Code civil de 1804; elle laisse entendre que le principe de droit absolu du droit de propriété, qui est une notion désignant un droit opposable à tout autre droit, est entravé par des limites de nature législative et réglementaire.

Ces limites permettent de mettre en avant d'autres droits, notamment le droit des collectivités territoriales ou encore le droit de l'environnement. Cependant, par opposition à toutes ces limites, le droit français va concrétiser et affirmer ce principe absolutiste par la reconnaissance du droit de propriété comme une liberté fondamentale, appuyé par l'union européenne dans le Convention Européenne.

Tous ces éléments cités et mis bout à bout, permettent de se demander comment le droit de propriété, qui a une valeur fondamentale, se voit imposer de plus en plus de limites.

La notion de droit de propriété connaît donc des limites à la conception absolutiste du droit de propriété (I). Toutefois ce droit de propriété demeure un droit fondamental grâce au droit européen et au droit constitutionnel (II).

I. Le droit de propriété, une notion non absolue

Le droit de propriété confère encore au propriétaire certains vestiges de l'absolutisme (A), même si cette qualité connaît un déclin (B).

A. Les vestiges de l'absolutisme

Le droit de propriété est défini comme le droit de disposer d'une chose de manière absolue, ce qui donne un lien exclusif entre la chose et le propriétaire. De manière générale, ce principe permet *l'usus*, le *fructus* et *l'abusus* de la chose par le seul propriétaire, ce qui revient donc à dire que celui-ci est le seul à pouvoir l'utiliser, percevoir ses fruits et en

disposer. Ce caractère exclusif de la chose, permet de garantir la notion de propriété d'une chose immobilière à l'encontre d'autrui, qui ne peut en disposer. En outre, cela permet à l'individu une protection juridique de son bien tout en lui garantissant une jouissance sereine et paisible.

Une autre notion juridique permet la garantie et l'exclusivité d'un bien : c'est l'accession définie à l'article 546 du Code civil. L'accession est une technique juridique permettant que les choses apportées naturellement ou artificiellement sur un terrain soient la propriété. Lorsque l'accession est naturelle, cela engendre que les objets apportés par un fleuve sur son terrain ou le gibier qui s'y trouve, appartiennent de droit au propriétaire.

La partie la plus intéressante pour la notion d'exclusivité est l'accession artificielle, qui énonce que les constructions et plantations faites sur le terrain d'autrui donnent au propriétaire le droit de propriété sur ces biens immobiliers. Cependant, le propriétaire doit émettre un remboursement total ou partiel en fonction de l'application du régime des impenses, défini aux articles 861 et 862 du Code civil. Le remboursement doit être total par le propriétaire si la dépense est jugée nécessaire ; lorsque celle-ci est jugée simplement utile, le propriétaire choisit entre le remboursement de la valeur de la dépense ou de la valeur de la plus-value apportée à l'immeuble. Si la dépense est somptuaire (donc dispensable), alors le propriétaire ne doit effectuer aucun remboursement de la dépense.

Ce caractère exclusif résulte également de la sévérité de la jurisprudence à l'encontre de l'empiètement. Le fait de construire en partie sur le terrain d'autrui, y compris de bonne foi, notamment par suite d'une erreur de délimitation d'un terrain, est sanctionné par la destruction de la construction sur le terrain d'autrui, dite empiètement. Classiquement, cette sanction ne connaît pas d'exclusion ou d'excuse.

Après avoir examiné le caractère exclusif des droits du propriétaire sur ses biens immobiliers, le caractère perpétuel de la chose occupe également une grande place dans le droit de propriété.

Le caractère perpétuel de la chose émane également de l'article 544 du Code civil. En effet, le caractère perpétuel de la chose envers le propriétaire provient du caractère absolu du droit que ce dernier exerce sur son bien. Le droit absolu de propriété permet d'avoir un droit illimité dans le temps sur la chose immobilière détenue.

Ce principe est conforté par l'absence de prescription extinctive du droit sur la chose, permettant au propriétaire de celle-ci, le droit d'utiliser ou non son bien. En outre, si un propriétaire d'un bien décide de ne pas utiliser ce bien tout en le conservant, aucun délai ne permet de lui enlever son droit de propriété acquis par le droit. Cette disposition permet donc au propriétaire d'un bien de le garder indéfiniment, jusqu'à ce que celui-ci l'abandonne ou le revende sur le marché.

La prescription extinctive étant absente en droit des biens, un autre principe vient la remplacer, celui de la prescription acquisitive prévue à l'article 2258 du Code civil. Selon cet article, la prescription acquisitive permet d'acquérir un bien par la possession de celui-ci sans pour autant devoir rapporter un titre de propriété. Cette prescription acquisitive permet de coordonner la possession à la propriété en reliant la situation de

fait à la situation de droit. Le délai de prescription est de 10 ans lorsque le possesseur est en possession d'un juste titre et est de bonne foi, dans tous les autres cas le délai est de 20 ans. Cette procédure permet donc la sûreté du marché en affirmant que le possesseur d'une chose, autre qu'un louage ou un bail, est le propriétaire de celle-ci.

Même si le droit de propriété garde un aspect absolu sur certains points, celui-ci est de plus en plus limité par des réglementations nationales et internationales.

B. Le déclin de l'absolutisme

Le caractère illimité du droit de propriété, énoncé dans l'article 544 du Code civil, se traduit par la jouissance la plus absolue de la chose. Cependant, ce même article précise que l'usage de la chose ne doit pas être prohibé par les lois ou par les règlements. Le propriétaire d'une chose ne peut en faire tout ce qu'il veut, et que la loi traverse les frontières de la propriété privée.

De plus, le droit d'usage en matière de propriété immobilière est très limité, un bien immobilier ne peut changer de nature ou de destination sans autorisation. Une autorisation est requise, par exemple, pour transformer un champ agricole en terrain constructible. Le propriétaire n'est donc pas libre de l'usus de son bien, c'est-à-dire qu'il ne peut modifier son utilisation sans une autorisation préalable de l'administration française, en vertu du droit de l'urbanisme. Même lorsqu'une chose immobilière est un bien immobilier, le propriétaire ne peut modifier son bien. En effet, pour agrandir ou construire un bien immobilier sur son terrain, il faut l'acquisition d'un permis de construire auprès de la mairie de sa ville. Même pour démolir une construction, un permis de démolir est nécessaire. Le propriétaire n'est donc pas libre d'utiliser son terrain, donc sa chose comme il le souhaite et doit se restreindre au bon vouloir de l'administration.

Dans l'article 552 du Code civil, il y est disposé que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ». Ce passage du Code civil fait comprendre que lors de l'achat d'un bien immobilier, le propriétaire devient le propriétaire légal du terrain, mais aussi de ce qui se trouve sous terre et dans l'espace. Cependant, l'alinéa 3 du même article ajoute une limite à ce droit de propriété du sol. En effet, celui-ci dispose que le propriétaire peut exercer toutes les fouilles qui lui semblent nécessaires au-dessous des constructions, sauf si ces fouilles se révèlent appartenir aux lois relatives aux mines, et sauf les fouilles archéologiques. On comprend donc que si le propriétaire découvre des vestiges archéologiques ou relevant du règlement des mines, il ne pourra pas être propriétaire de ces biens et devra les restituer à l'État. Le propriétaire ne dispose donc pas de façon illimitée de tous les biens se trouvant sur sa propriété et n'est pas libre d'exercer tous types d'activités sur ces terres.

II. La propriété est un droit fondamental

Le droit de propriété est consacré par la Convention européenne et la Déclaration universelles des Droits de l'Homme et du Citoyen. Il est donc un droit fondamental (A), qui connaît lui-même des limites (B).

A. La protection supra législative du droit de propriété (Constit. CEDH)

Le droit de propriété a toujours été reconnu comme un droit absolu et sacré dans notre histoire juridique. Depuis son apparition dans le Code civil de 1804, son caractère est reconnu législativement et est depuis toujours présent dans le Code civil 2022.

Le droit de propriété est tout d'abord reconnu constitutionnellement. La protection de ce droit est énoncée aux articles 2 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789: « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ». Le droit de propriété est jugé naturel et imprescriptible pour l'Homme, ainsi sa reconnaissance textuelle par la Déclaration des Droits de l'Homme, texte symbolique et dont la valeur est sacrée, ajoute une sûreté au caractère absolu du droit de propriété.

De plus, il est protégé par le Conseil constitutionnel depuis une décision de 1982 concernant la nationalisation. Cette décision est la plus emblématique que l'on connaisse en matière de droit de propriété. Le Conseil constitutionnel considère dans cette décision que le droit de propriété est un droit naturel.

Dans un deuxième temps le caractère du droit de la propriété est aussi consacré de manière internationale. La Déclaration universelle des Droits de l'Homme consacre ce droit à l'article 17: « 1. Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété. 2. *Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété.* »

Dans cet article, le droit de propriété est considéré, comme en droit interne, comme un droit ne connaissant aucune condition d'application. Il est affirmé comme un droit absolu. Ce caractère absolu de la propriété entraîne son caractère perpétuel. Le droit de la propriété n'est pas un droit extinctif. Il est intrinsèquement lié à l'homme: seule une personne peut s'en prévaloir de manière pleine et entière, même s'il existe certaines exceptions au principe.

En troisième lieu, le droit de propriété est protégé par la Cour européenne des Droits de l'Homme, notamment car il est reconnu dans la Convention européenne des Droits de l'Homme adoptée le 4 novembre 1950.

Cette reconnaissance européenne et internationale est un paradoxe. Tandis que le droit de propriété perd de son importance ou du moins perd de sa valeur absolue dans la jurisprudence interne, ce droit prend une valeur fondamentale qui lui est reconnue en droit européen et international et sa protection est renforcée par des instances supérieures au droit national. Il convient d'observer que, dès sa reconnaissance formelle par le Code civil, la protection du droit de propriété est confiée au juge judiciaire et non au juge administratif et cela depuis la loi du 8 mars 1810 sur l'expropriation, confirmée par une décision du Conseil constitutionnel du 25 juillet 1989.

La reconnaissance du droit de propriété confère des prérogatives pour celui qui le possède, ainsi cela permet de voir l'encadrement donné au droit de propriété (B).

B. Un droit fondamental limité

L'arrêt du 19 décembre 2019 est le parfait exemple de la casuistique suivi par les décisions de justice dans l'encadrement, et dans les limitations apportées au droit de propriété. Cette décision admet la limitation du droit du propriétaire, notamment en estimant que la notion d'empiètement, jusqu'ici reconnue et largement protégé par les juridictions, doit toujours être proportionnée au regard du droit du domicile.

Cependant les décisions de justice avait déjà pris en compte les abus que peut connaître le droit de propriété exercé par des propriétaires. Faisant droit aux théories de Josserand, le droit de propriété n'est plus un droit absolu, mais un droit qui doit être utilisé avec une ou des finalités sociales. Le droit de propriété est un droit limité par le législateur, son utilisation doit être faite en vertu d'un droit commun et public, qui passerait avant le bien personnel donc égoïste. Certains propriétaires qui ne respecteraient pas cette vision du droit de propriété et seraient inspirés par une volonté de nuire ou par le simple comportement établissant un désordre social sont sanctionnés par les juridictions.

Aucun droit ne doit être utilisé de manière abusive : en matière de droit de propriété c'est le bien commun qui est l'objectif final, et c'est ce que le législateur tente de conserver.

L'abus de droit de propriété a donné lieu à de nombreux exemples.

Les troubles de voisinage sont l'un des exemples souvent cités en matière de droit de la propriété. Encore faut-il que l'usage de la propriété soit réellement abusif. La Cour de cassation rappelle souvent que le seul exercice du droit de propriété ne doit pas suffire à justifier un trouble de voisinage. Cette limitation porte sa justification notamment par l'article 544 du Code civil, qui énonce que le droit de propriété ne doit pas faire l'objet d'un usage prohibé.

Le fait que l'abus du droit de propriété soit prohibé vient donc ajouter des limites aux limitations législatives, déjà existantes. La notion d'abus est justifiée par une faute la majorité du temps, mais cela doit toujours correspondre avec l'idée même que la notion de droit de propriété doit pouvoir être limitée au profit de la société dans son ensemble, et que les propriétaires doivent agir dans cette idée. Un propriétaire ne peut pas agir en toute impunité et ne peut pas prendre en compte que son bien personnel.

Proposition 2



D'après Marc Guillaume, « tout devient patrimoine : l'architecture, les villes, le paysage, les bâtiments industriels, les équilibres écologiques, le code génétique ». Cette idée fait référence à la possible appropriation de tous types de biens par la personne. La propriété est un rapport que l'homme entretient avec des choses qui nous permet de les approprier. C'est le rapport par lequel les choses deviennent des biens. C'est la formule du doyen Carbonnier : « le droit a recouvert le monde bariolé des choses d'un uniforme capuchon gris : la notion de bien. »

La propriété est définie dans le Code civil à l'article 544, dont le contenu n'a jamais été modifié depuis 1804.

Cette définition inclut la notion de droit : « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu que l'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements ». Le droit de disposer fait référence à l'abusus c'est-à-dire le droit de céder la chose ou de la détruire, et l'usus et le fructus sont le droit de jouir de la chose.

Cette définition tente de mettre en avant une notion fondamentale : celle de l'absolutisme du droit de propriété. En effet, la fonction de la propriété est un vieux débat. On pose en postulat que ce droit de propriété est inviolable mais on va aussitôt assortir ce principe d'un aménagement qui permet de porter atteinte à ce droit sous condition, bien sûr, comme dans l'article 544. Cette vision de la propriété est une vision excessive et c'est un mythe d'un droit absolu et sacré, c'est un dogme.

En quoi peut-on considérer que le caractère absolu du droit de propriété est-il en déclin ? Une première idée, selon laquelle le droit de propriété absolue, ne semble être qu'une apparence (I) avant de mettre en avant le déclin de cette qualité (II).

I. Le Droit de propriété : un droit d'une apparence absolue

Le droit de propriété dit d'apparence absolu repose sur des fondements juridiques (A) . Cependant même si cet absolutisme peut être remis en question il reste un droit fondamental incontestable (B).

A. Les fondements juridiques du droit absolu

Le caractère absolu du droit de propriété est un trait majeur distinctif. Le droit de propriété existe depuis toujours, mais il n'a pas toujours eu la même définition.

En fait, le droit de propriété tel qu'on le connaît aujourd'hui est assez proche de celui qui a été en droit romain. Dans l'ancien droit, il y avait une façon de superposer les droits sur certains biens, il n'y avait pas de propriétaire en tant que tel mais des personnes pouvant exercer un droit sur les choses.

Cette conception était très liée au régime féodal. On est revenu à une conception romaine de la propriété selon laquelle il y avait un propriétaire absolu de la chose. La Révolution a véritablement sacralisé le droit de propriété notamment avec la déclaration de 1789 : le droit de propriété est un droit inviolable et sacré.

De plus, le Code civil, notamment l'article 544, dispose que le droit de propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue. Néanmoins ce même article précise que « pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » Il s'agit d'un droit absolu, cela nous rapproche d'un droit fondamental, mais nous avons un tempérament « pourvu que », les droits fondamentaux ne peuvent pas être utilisés pour abuser des autres droits.

Le caractère absolu du droit de propriété ne confère, en aucune manière, au propriétaire des prérogatives illimitées sur la chose. Le caractère absolu du droit de propriété signifie d'abord que l'on peut faire tout ce qui n'est pas prohibé. Ensuite, il faut comprendre le caractère du droit de propriété en ce qu'il confère au propriétaire le droit réel intégral sur la chose, tandis que les autres droits n'offrent à leurs titulaires que des prérogatives limitées.

Le propriétaire réunit ainsi à lui seul, toutes les prérogatives qui sont susceptibles d'être exercées sur la chose. Le propriétaire peut en tirer toutes les utilités qu'elle a à lui donner. C'est cette particularité qui confère au droit de propriété ce caractère absolu.

Néanmoins même si le caractère absolu du droit de propriété peut paraître nébuleux, il reste tout de même un droit fondamental incontestable.

B. Le droit de propriété : un droit fondamental incontestable ; une vision moderne illimitée

La vision classique présente la propriété comme un droit sur une chose. Dans la conception moderne, cette définition va être altérée. La propriété n'est pas un droit mais une puissance, un pouvoir, un attribut de la personne. Un attribut est une notion qui va permettre à une personne d'avoir une maîtrise, un pouvoir sur un bien. La conception de Justinien, donc la conception romaine, trouve une expression dans ces définitions.

C'est ce que la doctrine exprime par la notion de *dominium*. Cela va permettre de distinguer la propriété des autres droits réels. La personne peut tout faire sur sa chose sauf ce qu'il lui ait expressément interdit c'est ce que dit l'article 544, alors que le titulaire d'un droit réel ne pourra faire que ce qui est autorisé par son propriétaire ou par la nature de son droit. La propriété est un droit au-dessus des autres car il octroie au propriétaire un pouvoir illimité. Il a un pouvoir d'exclusivité c'est-à-dire un droit qui permet d'exclure autrui de son rapport avec le bien. C'est un peu égoïste et totalitaire. Le propriétaire interdit implicitement l'utilisation de sa chose à autrui puisque lui en dispose et l'utilise. Cette exclusivité va s'extérioriser toutes les fois où il agit sur son bien. Tant qu'il a un droit de propriété sur son bien, il va retirer des avantages illimités de son bien. Cette vision se distingue de la conception classique. Le propriétaire peut donc inventer et définir lui-même le rapport qu'il a avec sa chose. Le propriétaire est propriétaire du dessus et du dessous : il a la possibilité de clore sa propriété, il a toute une série de pouvoirs d'exploitation de la superficie, droit de plantation ou de construction.

Prenons un exemple, l'empiètement sur le bien d'autrui est le dépassement d'une propriété sur un terrain. Elle est interdite par l'article 545 du Code civil : « *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique moyennant une juste et préalable indemnité* ». Cet article prévoit l'expropriation par des personnes publiques. C'est l'atteinte ultime au droit de propriété mais elle est légale.

L'empiètement est considéré comme l'expropriation privée. Si un voisin dépasse la ligne limitative de propriété et empiète sur la mienne, il se trouve dans une forme d'expropriation pour cause d'utilité privée qui est interdite. La jurisprudence, dès la fin du XIX^e siècle, a construit une interdiction très sévère de l'empiètement. Elle va utiliser l'article 545 pour