

CORRIGÉ

Les caractères du droit de propriété

La propriété est le droit d'exercer une maîtrise complète sur un bien. Placée au cœur du Code civil, la propriété est déjà envisagée par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 comme l'un des piliers de la société. La propriété serait donc naturelle, l'Etat se chargeant simplement de la défendre. En effet, seule une nécessité légalement constatée permet de priver un individu de ce droit « inviolable et sacré ». Il s'agit là d'un droit ayant valeur constitutionnelle devenu droit fondamental de l'Union européenne.

L'article 544 du Code civil définit la propriété comme « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements ». Le caractère élémentaire du droit de propriété, expressément évoqué par le législateur, est son caractère absolu. Cette description reste toutefois incomplète, des caractères complémentaires doivent s'y ajouter. En effet, non seulement, le droit de propriété est absolu, mais il est également exclusif et perpétuel. Ces caractères de la propriété ne sont toutefois pas sans limites. Au caractère élémentaire de la propriété (I), s'ajoute des caractères complémentaires (II).

I. Le caractère élémentaire de la propriété

Le caractère élémentaire de la propriété est énoncé par le Code civil, il s'agit de son caractère absolu. La notion de caractère absolu (A) connaît certaines restrictions (B).

A. La notion de caractère absolu

L'affirmation du caractère absolu du droit de propriété est très symbolique. En effet, il est le seul qui soit expressément visé par l'article 544 du Code civil. Il est de plus précédé d'un superlatif indiquant sa grande force, « la plus absolue », ce qui peut surprendre puisqu'il n'existe pas de « plus absolu » que l'absolu !

L'absolu s'oppose au relatif. Le terme « absolu » détermine les composantes du droit de propriété et souligne que seul le propriétaire peut concentrer entre ses mains toutes les prérogatives possibles sur le bien : l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*. Le caractère absolu signifie également que le propriétaire dispose autant du dessus que du dessous de la chose, ce caractère détermine l'étendue du droit. Il signifie également que le propriétaire dispose de tout ce que son bien produit mais aussi de tout ce qui s'unit accessoirement à son bien.

Le caractère absolu ne signifie pas que le droit de propriété est sans limite. Déjà,

le propriétaire doit naturellement supporter les limites que constituent pour lui les droits des autres propriétaires, qui eux aussi sont absolus. Ensuite, l'article 544, alinéa 2 du Code civil est très clair en donnant lui-même une limite au caractère absolu du droit de propriété : « pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements ». La prohibition d'actes contraires à la loi porte en elle de nombreuses restrictions, notamment dans les rapports entre propriétaire.

B. Les restrictions au caractère absolu

La jurisprudence offre de nombreux exemples de restrictions au caractère absolu de la propriété, tant sur le terrain de l'abus de droit que sur celui des troubles de voisinage.

L'abus de droit est une limite à l'exercice du droit de propriété. Elle trouve son fondement dans la malice de certains propriétaires, qui n'usent de leur bien que dans le but de nuire à autrui. Autrui se trouvant être très souvent un voisin auquel le propriétaire tente de nuire en faisant des plantations, ou en édifiant des constructions uniquement destinées à le priver de la vue ou de la lumière. L'abus de droit se caractérise par une intention de nuire. En effet, s'il est possible de jouir librement d'un droit – le droit de propriété – l'intention de nuire transforme le droit en abus. Ensuite, l'abus de droit suppose une faute dans l'exercice du droit. Est donc abusif l'exercice anormal du droit de propriété soit contraire à l'exercice normal par un homme raisonnable et prudent. L'abus de droit suppose enfin le détournement du droit de sa fonction sociale. Autrement dit l'usage du droit de propriété est présumé licite jusqu'à preuve du contraire. Si l'abus est caractérisé, son auteur est condamné à remettre les choses en l'état, et à indemniser la victime.

Lorsque l'intention de nuire fait défaut, la victime peut alors demander réparation en se fondant sur un trouble anormal de voisinage. Le simple fait d'user de son bien, notamment pour un usage professionnel, peut être source d'inconvénients pour les voisins : bruits, fumées, odeurs, par exemple, liés à l'exploitation de la chose. Il est nécessaire de trouver un équilibre entre les intérêts des uns et des autres. Chacun doit supporter les inconvénients normaux du voisinage, en revanche, le dommage anormal, parce qu'excessif, doit être réparé. Pour que le propriétaire soit tenu à réparation, il n'est pas nécessaire qu'une faute soit établie à son encontre : il s'agit d'une responsabilité sans faute. La difficulté consiste à évaluer le caractère anormal du trouble, difficulté qui est laissée à l'appréciation des juges du fond. Le dommage anormal est celui qui est important, répétitif, inhabituel et qui dépasse un certain seuil de tolérance. Il s'apprécie en fonction des circonstances de temps (jour-nuit ; semaine-week-end) et de lieu (ville-campagne). Les juges tiendront compte de la situation personnelle de la victime.

II. Les caractères complémentaires de la propriété

Outre le caractère absolu de la propriété énoncé par l'article 544 du Code civil, le droit de propriété présente un caractère exclusif (A) et perpétuel (B).

A. Le caractère exclusif

Le caractère exclusif peut sembler proche du caractère absolu, qu'il prolonge. Pourtant le caractère exclusif de la propriété peut s'entendre de deux manières qui se complètent. En un premier sens, l'exclusivité signifie plénitude : la propriété est le seul droit qui permette de réserver à une personne tous les avantages d'une chose. On ne peut rien lui ajouter, en raison de cette plénitude, et il est donc impossible que plusieurs personnes soient propriétaires de la même chose. Le propriétaire est donc seul à exercer un droit complet sur le bien. Les hypothèses d'attribution concurrente

sont soit à un démembrement des attributs de la propriété, soit à une division en droits de même nature telle l'indivision. Puisqu'elle donne déjà à un seul tous les avantages d'une chose, la propriété ne peut se multiplier. L'exclusivité permet de déterminer le responsable des dommages causés par certaines choses, tels que les animaux, dans le cadre général de la responsabilité du fait des choses.

Dans un second sens, la propriété étant un droit inviolable et sacré, l'exclusivité est le droit d'exclure. Le propriétaire a ainsi le droit d'évincer quiconque viendrait le troubler dans ses droits, et peut s'opposer à toute atteinte de la part des tiers, qui viendraient soit contester son droit, soit s'emparer indûment de son bien. Le juge judiciaire est le gardien de la propriété contre toute atteinte, qu'elle émane de particuliers ou de l'autorité publique.

Le caractère exclusif du droit de propriété connaît certaines exceptions. Des mécanismes très courants permettent de mettre en place une propriété collective, sous forme d'indivision, de copropriété ou de mitoyenneté. Par ailleurs, suivant l'article 545 du Code civil « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ». Le caractère exclusif de la propriété est contredit par les exigences de l'intérêt général. Certaines exigences de l'intérêt général peuvent obliger le propriétaire à supporter une expropriation de son bien mais également, dans une moindre mesure d'autres atteintes comme le passage de canalisations sur son terrain.

B. Le caractère perpétuel

La propriété est perpétuelle. Deux conséquences sont classiquement déduites de ce caractère : l'absence d'extinction de la propriété par le non-usage et son maintien aussi longtemps que dure la chose.

Le droit de propriété ne s'éteint pas par le non-usage. Il n'est ainsi pas nécessaire d'entretenir ce droit de propriété pour qu'il subsiste : même si le propriétaire n'utilise pas de la chose pendant une très longue période, voire toute sa vie durant, le bien reste le sien... sauf à imaginer une possession d'un tiers lui permettant d'en acquérir la propriété !

La propriété lui confère le droit de se servir de son bien comme de ne pas en user. Cette règle s'explique par le fait que l'extinction du droit de propriété par un non-usage créerait des situations de propriétés perdues par le propriétaire et non acquises par un possesseur ou un détenteur. Trop de biens abandonnés seraient alors attribués à l'État. Par ailleurs, si la propriété s'éteignait par le non-usage, cela obligerait le propriétaire à exercer son droit d'usage. Or l'usus est une prérogative de la propriété pas une obligation.

Le droit de propriété dure aussi longtemps que la chose. Pourtant, le patrimoine étant une émanation de la personne, ce patrimoine devrait disparaître en même temps que le sujet. Seulement, si, dans le monde des personnes, l'existence est temporellement limitée, dans le monde des choses, elle ne l'est pas : la terre survit à son propriétaire. Certains des biens qui composent le patrimoine du sujet ne disparaissent pas avec lui. Ils sont transmis par succession. La propriété ne peut donc disparaître sans que la chose qui en est l'objet disparaisse. La propriété doit donc être attribuée à quelqu'un. Ainsi, les biens qui étaient la propriété du défunt sont recueillis par ses successeurs, qui en deviennent à leur tour propriétaires. Il faut noter, toutefois, que certains droits patrimoniaux s'éteignent à la mort du titulaire : il en est ainsi de l'usufruit, qui est viager, comme le sont certains droits de créance, intransmissibles aux héritiers.