***Chapitre 3 : Le Code Civil ou le triomphe de la propriété***

C’est l’époque où domine une société bourgeoise qui a évincé au nom de l’égalité l’aristocratie de naissance sans pour autant l’appliquer sur le plan économique. Sa puissance repose sur la propriété car en 1804, la propriété individuelle, libre et unifier triomphe dans le Code Civil et constitue, l’une de ses idées forces. Sur ce point, il a en effet adopté les conceptions révolutionnaires et opéré une rupture définitive avec l’Ancien droit.

L’article 544, définit la propriété comme le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue. A condition de ne pas en faire un usage interdit par les lois ou les règlements.   
Les rédacteurs du Code Civil en font ainsi un droit indépendant placé sous la protection de la loi.

Toutefois, à partir de la fin du 19ème siècle et surtout au cours du 20ème, la propriété a subit des atteintes de plus en plus nombreuses qui ont partiellement remises en cause sa conception originelle.

1. **La conception de la propriété dans le Code de 1804**

Les rédacteurs du Code Civil ont expressément rejeté toute interférence de l’État dans ce domaine. C’est pourquoi, l’individualisme s’y exprime à son point extrême ce qui transparait dans les caractères et dans l’assiette du droit de propriété.

1. **Les caractères du droit de propriété**

La doctrine systématise ses 3 caractères par la suite.

**A/ Un droit absolu**

Proclamé par l’article 544, ce caractère se manifeste dans les prérogatives qu’il exprime à savoir, jouissance et droit de disposition qui correspondent respectivement au fructus et à l’abusus romain. Les closes d’inaliénabilités sont jugées contraires à l’ordre public et à la libre circulation des biens. Leur validité est subordonnée à un intérêt légitime et à une durée limitée.

Les rédacteurs du Code Civil n’ont pas sanctionné l’utilisation nuisible et par la même fautive qui peut en être faite. Notion pourtant connue des glossateurs et des canonistes. Sous la dénomination de théorie des actes d’émulation. Pour cela, il faudra attendre l’intervention de la jurisprudence à la fin du 19ème siècle avec la construction de la notion d’abus de droit.

**B/ Un droit exclusif**

Le terme ne figure pas à l’article 544 mais ce caractère est affirmé par Maleville ainsi que par Toullier. Le Code Civil en tire néanmoins les conséquences en autorisant le propriétaire à clôturer son fond. Et on conférante un caractère provisoire et exceptionnel à tous les droits et charges qui diminuent la propriété à l’exception des servitudes réelles qui sont en principe perpétuelles.

Conséquence du principe selon lequel la propriété n’appartient qu’à un seul, la copropriété d’immeuble divisé en appartements n’est évoquée qu’à titre incident. L’article 815 dispose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l’indivision et les Convention à ce sujet sont limitées à 5 ans.

Enfin l’usufruit est un droit par définition temporaire. Les seuls droits qui paraissent normaux sont ceux qui résultent de baux à court terme.

**C/ Un droit perpétuel**

Ici encore, le Code Civil n’énonce pas expressément ce caractère mais il en tire toutes les conséquences ce qui est novateur. Ainsi, la propriété ne s’éteint pas par le non-usage et la CK proclame régulièrement ce principe depuis 1865.   
Conséquence → l’action en revendication est imprescriptible mais elle ne fait pas obstacle à la prescription acquisitive.

L’expropriation n’est admise que pour cause d’utilité publique et d’ailleurs sur ce point, le Code Civil est en retrait par rapport aux Constitutions de 1791 et 1793 qui évoquaient la nécessité publique et cette expropriation doit être assortie d’une juste et préalable indemnité.

En dépit de la suppression générale des retraits par le droit intermédiaire, 3 catégories ont été maintenues par les rédacteurs grâce à l’action de la jurisprudence. A savoir, le retrait d’indivision, le retrait successoral abrogé en 1776 et le retrait litigieux.

1. **L’assiette du droit de propriété**

Dans la continuité du droit romain, l’article 552 énonce que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Or cette dernière pose le problème de l’exploitation des mines.

Après s’être opposé aux seigneurs à l’époque médiévale, le roi s’oppose à l’époque moderne aux propriétaires du sol qui se fondent sur les règles romaines en raison du développement de l’industrie. C’est pourquoi, l’Ancien droit essaie de concilier les intérêts en présence. Ainsi, une ordonnance de 1680 autorise le propriétaire du sol à exploiter la mine mais à défaut, le roi peut la concéder à un tiers.

En revanche un Édit de 1774 est plus restrictif, l’exploitation d’une mine est subordonnée à une autorisation royale. A défaut, l’intendant accorde une indemnité.

Le droit intermédiaire par la loi du 12 juillet 1791 soumet les mines de fer et celles qui sont à plus de 100 pieds de profondeur (environ 30 mètres) à une concession obligatoire. Le propriétaire est prioritaire s’il présente sa candidature à défaut, il a le droit à une indemnité. Mais ce texte a eu des conséquences néfastes car il a favorisé des fouilles anarchiques et la dégradation du sol.

Enfin, sous l’Empire, la technique de la concession est définitivement adoptée par la loi du 21 avril 1810.   
Le concessionnaire à la propriété perpétuelle de la mine qui est distincte de la propriété du sol. Celui qui a celle-ci reçoit une indemnité globale ou sous forme de redevance.   
ce texte a favorisé le développement de l’industrie mais en 1919, une loi a rétablie le principe de la concession temporaire qui est encore conservé par l’actuel Code minier.

1. **L’évolution au XIXème et au XXème siècle**

Le 19ème siècle qui marque le triomphe de la bourgeoisie et l’essor de l’industrie capitaliste est aussi celui des propriétaires. En revanche, le 20ème est celui des atteintes et de l’altération de la notion de propriété.

1. **Le siècle des propriétaires**

Au 19ème siècle, on éprouve pour le droit de propriété un respect proche du culte aussi bien chez le législateur qu’au sein de la doctrine. Et finalement, seule la jurisprudence conserve le sens critique.

Le législateur assure le respect et la protection de la propriété en refondant régulièrement le régime de l’expropriation mais on compte en effet, pas moins de 4 interventions au 19ème siècle.

En 1807, les règles de l’Ancien droit sont reprises en main. La 2ème intervention jugée trop autoritaire par Napoléon

Elles sont révisées en 1810. L’expropriation sera désormais prononcée par l’autorité judiciaire en qualité de gardienne de la propriété privée. 3ème intervention en 1833 afin de sauvegarder l’équité on décide de confier la fixation de l’indemnité à un jury de propriétaire. 4ème intervention en 1841 on institue des garantis, l’ouverture de la procédure est ainsi subordonné à une déclaration d’utilité publique empruntant la forme d’une loi ou d’un décret. Le tribunal civil prononce le transfert de propriété est l’indemnité est fixé par le jury de propriétaire contribuable. Autre marque de la faveur du législateur dans la propriété, en 1832, il supprime la confiscation générale quoi était alors l’accessoire des peines les plus graves. En 1852 il créé le crédit foncier afin de faciliter l’acquisition de la propriété immobilière enfin en 1855 il soumet les mutations de même nature à publicité. Il existe certes aussi des limitations au droit de propriétaires qui sont justifiés par des travaux publiques telles que les mines et les chemins de faire justifier aussi par l’urbanisme, l’agriculture afin de favoriser les progrès technique. Mais elles sont mineures et bien circonscrites.

La doctrine considère la propriété privée comme une nécessité et comme étant de droit naturel. Elle érige ces 3 caractères en système sous l’impulsion d’Aubry, Rau et de Demolombe. Celui-ci en déduit un despotisme complet et les 1ers, un bon plaisir.

En outre, la doctrine étend le domaine de la propriété à des droits incorporels comme les œuvres littéraires et artistiques et le fonds de commerce voire le nom.

La jurisprudence admet que la propriété ne s’éteint pas par le non-usage et limite les clauses d’inaliénabilité, elle sanctionne les actes volontairement nuisibles et entame le caractère absolu de la propriété en invoquant l’idée de la responsabilité en particulier en matière d’obligation de voisinage. Enfin, la propriété devient au cours 19ème siècle collective avec le développement des sociétés à partir de 1867 et mobilière par le biais des titres.

Vers 1890, la doctrine fait volt face en développant les notions d’abus de droit et de propriété fonction sociale. Mais les véritables mutations se produisent au 20ème siècle sous l’impulsion des conflits mondiaux et des crises politiques.

1. **Les atteintes à la propriété**

On assiste à une dégradation progressive de la propriété, sous l’impulsion du législateur, en 4 étapes :  
 *• Jusqu’en 1919 →* se développe l’idée que certaines richesses comme les mines et l’énergie hydraulique doivent appartenir à l’État. En outre, des lois de 1913 et 1917 sur l’impôt sur le revenu diminue le fructus.   
 *• En 1926 →* une loi édicte la propriété commerciale c'est-à-dire le renouvellement indéfini des baux commerciaux. C’est la une mesure permanente. Une autre bloque les loyers, interdit de résilier les contrats et proroge les baux expirés.   
 • 30’s → la crise économique et politique provoque l’adoption de nouvelles mesures ainsi, en 1935 le régime juridique de l’expropriation est à nouveau modifié l’indemnité n’étant plus nécessairement préalable. En 1938, le domaine des réquisitions est étendu. En 1939, la peine accessoire de la confiscation est rétablie pour les crimes contre la sureté extérieure de l’État. Enfin, le Front Populaire crée la SNCF par un décret-loi de 1937 et nationalise les usines spécialisées dans l’armement. Mais les actionnaires ont été correctement indemnisés.  
 *• Au cours de la WWII →* pour soutenir l’effort de guerre, des avoirs et des biens sont réquisitionnés. Au moment de la reconstruction, l’administration procède d’office à des remembrements de propriété et élabore des plans d’urbanisme qui limite les droits du propriétaire.   
La Libération ouvre une période noire pour la propriété ce sont tout d’abord les nationalisations en 1946 de toutes les sources d’énergies (gaz, électricité, mine) mais aussi des banques, des assurances et des quelques usines automobiles. Le plus souvent au nom de l’intérêt général du service public ou de la lutte contre les monopoles de fait.

Sur le plan juridique, leur personnalité morale a été supprimée et leurs actionnaires spoliés car non indemnisé à ce moment-là.   
A cette époque apparait le 1er impôt sur le capital, l’impôt de solidarité et ces mesures ont été réitérée au début des 80’s et notamment aujourd’hui avec l’ISF.

Enfin, aujourd’hui, on peut dire que les prérogatives du propriétaire sont limitées. Premièrement quant à l’usus car on ne peut plus cultiver ni bâtir librement ou encore, laisser un local inoccupé.  
Deuxièmement, quant au fructus car il est grevé par les impôts.  
Troisièmement, quant à l’abusus, car le propriétaire se heurte à de nombreux droits de préemption. Il peut être exproprié et voir son bien réquisitionné ou remembré. La propriété n’est donc plus un droit illimité ni perpétuel.

La propriété du sol n’implique plus celle du sous-sol elle implique au contraire, des charges positives telles que des obligations de faire ou de payer.

Il existe toutefois un courant contradictoire c'est-à-dire, protecteur de la propriété qui s’est traduit par l’indemnisation des dommages de guerre par une accession facilitée à celle du logement familial et cela s’explique par la conjugaison du libéralisme et du socialisme.