
Licence en droit

Troisième année

Semestre 2

DROIT CIVIL DES BIENS

Leçon 2

M. Alexandre Delmotte

Maître de conférences

TABLE DES MATIÈRES

Leçon 2 – La propriété — notion, caractères et attributs.....	3
Section 1 – La notion de propriété du Code civil à aujourd’hui	4
Section 2 — Les attributs du droit de propriété.....	5
§ 1 – L’ <i>usus</i>	6
§ 2 – Le <i>fructus</i>	6
§ 3 – L’ <i>abusus</i>	10
Section 3 — Les caractères du droit de propriété	12
§1 — Le caractère absolu	12
§2 — Le caractère exclusif.....	13
§3 — Le caractère perpétuel.....	15

LEÇON 2 – LA PROPRIÉTÉ — NOTION, CARACTÈRES ET ATTRIBUTS

1. Aux origines — Dans son discours préliminaire, PORTALIS affirmait : « *L'homme naît avec des besoins ; il faut qu'il puisse se nourrir et se vêtir : il a donc droit aux choses nécessaires à sa subsistance et à son entretien. Voilà l'origine du droit de propriété* ». À l'époque de la rédaction du Code civil, le droit de propriété était présenté comme « *un droit naturel et imprescriptible* »¹. Si la présentation est celle du siècle des Lumières, on sait aujourd'hui qu'il n'en a pas véritablement été ainsi. Les historiens ont révélé que la propriété était vraisemblablement née 2500 ans avant Jésus-Christ. Si Rome connaissait un système de propriété très proche de celui que nous connaissons, il semble que le droit de propriété ne soit ni universel ni immémorial. Que l'instinct de réservation ait existé déjà chez « le sauvage » évoqué par Portalis dans l'exposé des motifs du projet de loi sur la propriété n'est pas douteux, y rechercher les origines du droit est plus contestable. Aussi faut-il s'en remettre à la définition qui figure à l'article 544 du Code civil.

2. Un droit — Selon le 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 par les règlements* ». Si certains affirment que la propriété serait avant tout une fonction sociale dont il serait interdit de faire un usage strictement égoïste, le Code civil et ses rédacteurs affirment qu'il s'agit d'un droit et même d'un droit absolu. Le contexte historique de la rédaction du Code civil permet de l'expliquer.

- C'est d'abord un droit qui vise à mettre un terme à la division de la propriété issue de l'Ancien Régime qui se décomposait alors entre domaine éminent appartenant au seigneur et domaine utile pouvant être acquis par ceux qui exploitaient la terre.
- C'est aussi un droit qui vise à garantir la sûreté de chaque citoyen « *monarque absolu dans sa maison* » selon Carbonnier, pour le protéger de la puissance publique.
- C'est aussi l'affirmation de la vision individualiste et libérale de l'époque.

3. La propriété est donc une prérogative de droit directement exercée par une personne sur un bien. Ce pouvoir directement exercé sur la chose par la personne lui permet d'en retirer toutes les utilités. On va le voir, la propriété renvoie donc à un certain nombre de prérogatives que le propriétaire peut exercer : ce sont les attributs du droit de propriété. Au-delà, des attributs de la propriété, l'article 544 du Code civil affirme qu'il s'exerce de « *la manière la plus absolue* »². Cette description très générale, pour ne pas dire vague, évoque en filigrane les caractères de ce droit. En effet, si le droit

¹Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, art. 2, « Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression. »

² On note ici la figure de style (hyperbole) qui vient appuyer sur le caractère absolu du droit. Si c'est absolu, il n'y a pas de gradation possible. Pourtant le texte évoque la manière la plus absolue. Cela témoigne de l'importance de ce droit pour les rédacteurs du Code civil.

de propriété est absolu, c'est qu'il renvoie à certains caractères bien particuliers au premier titre desquels on retrouve son caractère exclusif. Il faudra donc nous y intéresser pour étudier l'ensemble de ses caractères.

Plan : Ainsi, avant de revenir sur les attributs (*section 2*) puis sur les caractères du droit de propriété (*section 3*), il convient de dire quelques mots de la notion même de droit de propriété aujourd'hui (*section 1*).

Section 1 – La notion de propriété du Code civil à aujourd'hui

4. L'expression d'un individualisme – L'œuvre du Code civil est d'avoir poursuivi le travail de la Révolution française dans la création d'un régime de propriété individuelle. La propriété est un pouvoir absolu de l'Homme sur les biens et ce pouvoir s'exprime, notamment, par son exclusivité. L'article 544 du Code civil est, depuis la rédaction du Code, restée inchangée. L'article est tel que les rédacteurs du Code l'ont écrit. Il a traversé les siècles. Peu d'institutions juridiques peuvent prétendre à une telle destinée. Certains auteurs affirment que l'absence de changement de cette disposition depuis l'origine symbolise la puissance et la perfection de l'institution qu'elle incarne.

5. Le renouveau de l'intérêt général – Pour autant, si le texte n'a pas changé, son expression ne peut plus être étudiée isolément. Depuis le Code civil, de nouveaux enjeux se sont fait jour. Le Code prévoit lui-même les restrictions du droit de propriété formulées à l'article 544 et 545. Mais il s'est étoffé depuis, de nombreux autres cas où la loi impose des limites ou des démembrements forcés aux propriétaires (les servitudes d'utilité publique par ex.). Le droit de propriété ne prime plus sur l'intérêt général. La protection de l'environnement limite les possibilités d'aménagement et d'exploitation des terres (protection des espaces montagneux, du littoral...). La réglementation sur les OGM interdit également qu'ils ne soient disséminés sur des terres privées. La protection encore du patrimoine historique vient limiter les prérogatives des propriétaires. Tous ces éléments, tous ces droits influencent et limitent le droit de propriété qui n'est plus seulement vu comme les prérogatives d'une personne seule sur une île. Le droit de propriété est aujourd'hui envisagé de façon moins individuelle. Il est davantage perçu comme un élément d'un ensemble plus collectif. La création du régime des troubles anormaux du voisinage en témoigne, ou encore certaines politiques du logement (loi contre les exclusions de 1998, puis la loi sur le droit au logement opposable de 2007). Si le Conseil constitutionnel protège évidemment toujours le droit de propriété comme prérogative individuelle, il n'hésite plus à la mettre en balance avec des questions d'intérêt général.

6. Transformation du domaine de la propriété – À ce renouveau de l'intérêt général face à la propriété, s'ajoute la transformation de son domaine d'application. Si les rédacteurs du Code civil avaient insisté sur la propriété des immeubles, s'inscrivant en cela dans la tradition de l'Ancien Régime (*res mobilis, res vilis*) c'est que la structure de la société de l'époque était essentiellement agricole et fondée sur des richesses terriennes. La propriété mobilière existait évidemment déjà, mais pas avec l'importance qu'on lui connaît aujourd'hui. C'est l'extension de la vie économique qui va intervenir

dans la période qui va suivre la promulgation du Code civil et plus particulièrement durant la fin du XIXème et durant tout le XXe siècle, avec les différentes révolutions industrielles, qui va réellement transformer le domaine de la propriété. Le domaine de la propriété mobilière est alors de plus en plus important, tant en volume qu'en valeur. La fin du XXe et le début du XXIe sont depuis marqués par une dématérialisation de la propriété qui va jusqu'à modifier nos usages et notre façon de nous envisager comme propriétaires.

Néanmoins, si la propriété se transforme, elle n'en demeure pas moins protégée aussi bien par le Conseil constitutionnel, car elle demeure un droit fondamental à valeur constitutionnel, que par les tribunaux de l'ordre judiciaire et pour la Cour Européenne des Droits de l'Homme. Cette protection permet de garantir que la propriété est protégée tant dans son contenu que dans ces attributs.

Section 2 — Les attributs du droit de propriété

Selon l'article 544 du Code civil, la propriété est « *le droit de jouir et de disposer de la chose* » on affirme donc traditionnellement que la propriété est la conjonction nécessaire de trois attributs distincts, mais d'inégale importance. Il s'agit du droit d'user de la chose, du droit de jouir de la chose et enfin du droit de disposer de la chose. On évoque parfois ces attributs en les désignant par le triptyque latin *usus, fructus abusus* pour désigner ces attributs.

7. Ces trois attributs représentent, en principe, l'ensemble des « utilités » de la chose au sens économique du terme : on peut l'utiliser, on en capte les fruits et l'on peut en disposer (la vendre ou la détruire). La réunion de ces trois attributs, dont on verra plus tard qu'ils peuvent parfaitement être dissociés (on parlera alors des droits réels démembérés), est parfois désignée par l'expression latine « *plena in re potestas* » qui signifie « *la pleine puissance sur la chose* ».

8. Cette division du droit de propriété en trois attributs est très utile intellectuellement pour comprendre l'ampleur des prérogatives qu'offre le droit de propriété. Elle se conçoit parfaitement sur bon nombre de biens, au premier chef desquels on retrouve les immeubles. Ce n'est pas un hasard, car, rappelons-le, c'est le modèle de la propriété immobilière qui inspira les rédacteurs du Code civil. Ainsi, il est parfaitement possible d'utiliser une maison en l'habitant (*usus*). Il est également parfaitement envisageable d'en tirer les fruits en la louant (*fructus*). Et il est évidemment possible de s'en séparer en la cédant (*abusus*). Néanmoins, il n'est pas toujours possible de reproduire cette triple division. Certains biens ne se prêtent pas, en pratique, à la distinction de ces trois attributs : C'est le cas des choses consommables pour lesquelles l'*usus* se confond nécessairement avec l'*abusus*.

Pour autant, cette division rend compte de la plénitude du pouvoir du propriétaire sur la chose et il convient donc de les étudier en évoquant, tour à tour, l'*usus* (§1), le *fructus* (§2) et l'*abusus* (§3).

§ 1 – L'*usus*

9. L'*usus* n'est, du point de vue des prérogatives juridique qu'il confère, pas le plus important des attributs du droit de propriété. Pourtant, on le présente généralement en premier, car il s'agit de la première chose à laquelle on songe. Le droit d'user de la chose, c'est le droit de l'utiliser. C'est le droit de lui faire produire tous les services qu'elle recèle selon sa nature. Pour dire les choses simplement, c'est probablement, l'attribut du droit de propriété auquel on pense et qui motive la volonté de devenir propriétaire. Dit autrement, ce sont généralement la ou les premières utilités d'une chose que l'on a en tête lorsque l'on souhaite l'acquérir.

Ainsi, on achète généralement une voiture pour la conduire et pouvoir nous déplacer, un logement pour y vivre, une bouteille de vin pour la boire. Il arrive néanmoins que ce ne soit pas directement l'usage qui soit visé (par ex. achat d'un appartement comme placement).

10. L'*usus* comprend deux aspects, le droit d'utiliser la chose, d'une part et son négatif, le droit de ne pas l'utiliser, d'autre part. Si cela paraît anodin, cela témoigne d'une partie de l'ampleur du droit de propriété et cela expliquera, on le verra, certaines règles de mise en œuvre de la propriété. Ainsi, si le propriétaire est libre d'utiliser son bien, il peut également faire le choix de ne pas s'en servir, quelle que soit sa raison. Personne ne peut le lui reprocher, car c'est son choix et son droit, tout au moins pour ce qui concerne la propriété de droit commun c'est-à-dire celle du Code civil et de son [article 544](#). L'idée est différente concernant les propriétés industrielles qui peuvent, pour des raisons qui tiennent à la logique de leur mise en place et à la monopolisation qu'elles génèrent sur l'innovation, faire l'objet d'une obligation d'exploitation.

11. En droit commun de la propriété, c'est déjà un choix de propriétaire que de décider d'utiliser ou de ne pas utiliser son bien. C'est l'expression de l'*usus*.

12. Une question a fait couler beaucoup d'encre en doctrine : la question de l'utilisation de l'image du bien d'autrui. Autrement dit, la question est de savoir si l'image d'un bien relève ou non des utilités dont le propriétaire du bien (physique) dispose au titre de son droit de propriété. Nous en parlerons un peu plus loin dans la leçon au titre du fructus, car l'utilisation est souvent commerciale et donc génératrice de revenus.

§ 2 – Le *fructus*

13. Le *fructus* s'entend du droit de jouissance du bien. Autrement dit, c'est le droit d'en percevoir les fruits (d'où le terme *fructus*). La règle apparaît à [l'article 546](#) alinéa 1^{er} du Code civil. En effet, cette disposition prévoit que : « *La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement* ».

14. Le droit de jouissance est donc le droit d'exploiter son bien, mais c'est aussi, négativement, le droit de ne pas l'exploiter, de ne pas en percevoir les fruits, de ne pas le faire fructifier.

15. Ce droit d'exploiter se manifeste au travers de la perception des fruits que le bien génère. Si cela paraît simple, il convient néanmoins de noter que cela implique d'être en mesure de distinguer les fruits des produits qui, eux, ne relèvent pas du droit de jouir du bien, mais plutôt de celui d'en disposer on va le voir.

16. Intérêt de la distinction entre fruits et produits – Il convient d'emblée de relativiser l'intérêt que peut présenter la distinction entre les fruits et les produits. D'une part, elle n'a pas toujours à être faite, car de nombreux biens ne sont pas frugifères. D'autre part, lorsque l'on est en présence d'un bien frugifère, l'intérêt de la distinction n'apparaît intéressant, en pratique, que lorsque le propriétaire du bien n'est pas celui qui doit en percevoir les fruits. C'est le cas, par exemple, en cas de démembrement de propriété, comme avec l'usufruit, ou en matière de régime matrimoniaux. En dehors de ces situations, le propriétaire est celui qui percevra les fruits et les produits et la différence entre les deux ne sera finalement que strictement théorique. Pour autant, ces situations existent et il est nécessaire de distinguer les fruits des produits.

17. Les fruits – Les fruits ont pour caractéristique principale de naître du bien de façon cyclique et sans que la substance de celui-ci n'en soit altérée. On distingue alors 3 types de fruits :

- Les fruits naturels — Ce sont ceux que la nature produit périodiquement, sans intervention de l'homme. Ils sont générés spontanément par la chose. Ainsi, annuellement les arbres produiront des fruits. La pomme du pommier est, juridiquement, un fruit naturel au sens du droit civil. On voit ici que le fruit est un bien accessoire qui vient se détacher d'un bien principal, sans que ce détachement n'affaiblisse le bien principal.
- Les fruits industriels — À côté des fruits naturels, il existe des fruits industriels dont la production est liée à l'industrie de l'homme, c'est-à-dire à son travail. Ainsi, les moissons, récoltes et autres éléments naturels ne doivent leur existence que de l'activité humaine. Le blé moissonné n'apparaît pas spontanément et ne doit son existence qu'à l'industrie et au soin constant de l'agriculteur.
- Les fruits civils — Il existe enfin des fruits que l'on qualifie de civils, qui quoique produits périodiquement par la chose et sans que sa substance n'en soit atteinte, résultent d'une opération juridique et n'ont plus rien en rapport avec la nature. Il s'agit probablement de la catégorie de fruits la plus originale. Ainsi, des loyers résultant de la location d'immeubles, des dividendes versés au propriétaire d'une action de société, des intérêts consécutifs au placement d'une somme d'argent sont autant de fruits civils.

18. Les produits — À l'opposé des fruits, l'on trouve les produits. Ainsi, dès lors que les productions de la chose accessoire portent atteinte à la substance de la chose principale dont elle est détachée, on considère que l'on est en présence de produits. La perception des produits, qui suppose une atteinte à la

substance du bien principal, relève ainsi du droit de disposer de ce bien (*abusus*) et non plus du droit d'en jouir (*fructus*).

19. On peut donc constater l'existence des deux critères cumulatifs permettant la mise en œuvre de la distinction des fruits et des produits : la périodicité, d'une part et l'absence d'atteinte à la substance de la chose, d'autre part.

20. La différence entre les fruits et les produits est parfois délicate, car elle n'est pas non plus étrangère à la volonté de l'homme. Ainsi, la frontière entre les deux notions n'est pas étanche et un même bien peut tantôt constituer un fruit, tantôt un produit. C'est par exemple le cas en matière d'exploitations forestières. On va considérer que le bois des arbres abattus dans une forêt mise en coupe réglée sont des fruits, tandis que si la forêt n'est pas exploitée, tout arbre coupé sera considéré comme un produit. En effet, l'intervention de la volonté de l'homme de mettre en place un roulement dans la régénération des arbres permet de ne pas porter atteinte à la substance de la forêt, ce qui n'est pas le cas dans la seconde hypothèse.

21. La question particulière de l'image du bien – La question de l'image des biens témoigne de l'évolution des pratiques et de la société, mais marque également la permanence et la solidité de l'article 544, resté inchangé depuis 1804. C'est en raison du *fructus* qui appartient en principe au seul propriétaire que la question du droit à l'image des biens soulève encore des questions.

22. La jurisprudence a en effet affirmé, après plusieurs évolutions successives, que le propriétaire d'une chose ne disposait pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci. Si plus rien ne permet ne semble s'opposer à la simple reproduction de l'image du bien, il n'en va pas exactement de même lorsqu'il y a exploitation de l'image de celle-ci.

Imaginons un instant le cas d'une personne, qui propriétaire d'un monument à caractère historique, par exemple exploite l'image de ce bâtiment en proposant des cartes postales, représentant l'illustre bâtiment. Il est bien évident ici que, pour le propriétaire, la vente de cartes postales représentant l'image de sa chose participe du droit de jouissance de sa chose. Imaginons maintenant que le propriétaire d'un café concurrent (car le bâtiment en question est le Café Gondrée) décide lui aussi de vendre des cartes postales représentant le fameux café.

Serait-il possible d'interdire à toute personne autre que le propriétaire du café Gondrée de vendre des cartes postales représentant ce café ?

La question de l'image des biens fut pour la première fois posée par le célèbre arrêt café Gondrée qui est le premier bâtiment libéré par les Alliés dans la nuit du 5 au 6 juin 1944, à Bénouville dans le Calvados. Le propriétaire du bien exploitait des cartes postales représentant le café, et un tiers propriétaire d'un café concurrent, lui aussi décidé d'exploiter l'image du café (image issue d'une photo prise par le tiers). La Cour de cassation, dans cette décision désormais célèbre, a affirmé au visa de [l'article 544](#) du Code civil que « *le propriétaire a seul le droit d'exploiter son bien, sous quelque forme que ce soit ; (...) et que l'exploitation du bien sous la forme de photographies porte atteinte au droit de jouissance du propriétaire* ».

Le lien a donc été fait par la Cour de cassation entre l'exploitation de l'image d'une chose et le droit de jouissance du propriétaire, lien qui ne pouvait qu'interdire l'exploitation de l'image d'une chose par un tiers. Cependant, si, en toute logique, au regard [de l'article 544](#) du Code civil cette décision pouvait se comprendre dans la volonté d'une protection du droit de propriété qui est le droit de jouir de la chose « de la manière la plus absolue », il n'en demeurerait pas moins que cette solution posait un certain nombre de difficultés au regard des dispositions relatives au droit de propriété de l'auteur d'une œuvre de l'esprit sur cette œuvre de l'esprit (cliché photographique). En voulant protéger la propriété du café Gondrée, on en avait déséquilibré tout le droit de propriété.

En droit français, [selon l'article L. 111-1](#) du Code de la propriété intellectuelle, l'auteur d'une œuvre de l'esprit, quelle qu'elle soit, dispose sur son œuvre, du seul fait de sa création, qui est une chose incorporelle distincte de son support matériel, d'un droit de propriété. Cela signifie que seul le propriétaire de l'œuvre a le droit de reproduire celle-ci et donc d'exploiter commercialement cette œuvre en vendant, par exemple, des reproductions de celle-ci sur un support matériel quelconque. Ainsi, le photographe, dès lors que son cliché constitue une œuvre, est la seule personne qui peut en tant qu'auteur, permettre sa reproduction en vendant par exemple des cartes postales.

On voit alors qu'un conflit est susceptible de naître entre deux propriétaires lorsqu'une œuvre graphique est composée au moyen de l'image d'une chose n'appartenant pas à l'auteur. Il y a le propriétaire du bien photographié et le propriétaire du cliché (en principe l'auteur du cliché). La solution de 1999, en prenant le parti du propriétaire du bien photographié, constituait un danger pour la pérennité du droit de l'auteur d'une œuvre de percevoir les fruits de l'exploitation de cette œuvre et surtout déséquilibrait totalement la propriété en elle-même en créant une propriété et des sous-propriétés.

Pour parer à ce conflit, la Cour de cassation a été amenée à revoir sa copie en affirmant d'abord qu'en interdisant l'exploitation de l'image du bien d'une personne « *sans préciser en quoi l'exploitation de la photographie par les titulaires du droit incorporel de son auteur portait un trouble certain au droit d'usage ou de jouissance du propriétaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision* ».

Dans cette décision, la Cour semblait dire (semblait seulement, car il s'agit d'une décision rendue pour défaut de base légale) qu'il fallait pour le propriétaire du bien pouvoir démontrer l'existence d'un trouble certain (notion inconnue jusque-là) pour finalement exercer son droit de propriété, puisqu'il n'avait pas cessé d'être propriétaire de l'image de son bien. Voilà une solution bien étrange !

Revoyant encore une fois sa copie, elle affirma dans un arrêt d'Assemblée Plénière du 7 mai 2004, renversant alors intégralement son principe de 1999, « *que le propriétaire d'une chose ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci ; qu'il peut toutefois s'opposer à l'utilisation de cette image par un tiers lorsqu'elle lui cause un trouble anormal* ». À la différence de la solution de 1999, on s'aperçoit que la Cour de cassation ne fait plus de l'image du bien un attribut du droit de propriété du bien lui-même, mais pour protéger tout de même le propriétaire de ce bien, dans un esprit d'équilibre des droits de propriété, lui offre la possibilité de réagir et de s'opposer à l'exploitation de l'image de la chose en démontrant l'existence d'un trouble anormal. Du trouble certain, la Cour est passée à la notion de trouble anormal changeant ainsi clairement le support de son action. Ce n'est plus le droit de propriété.

Comme l'on peut s'en douter, le trouble anormal subi par le propriétaire n'existera pas vraiment en cas de simple reproduction de l'image de la chose. On ne voit pas en quoi un propriétaire pourrait être gêné par la seule reproduction de l'image de son bien. La seule hypothèse envisageable serait celle

dans laquelle la reproduction de cette image serait l'occasion d'une atteinte à l'image de la personne du propriétaire ou d'une atteinte à sa vie privée. À vrai dire, le trouble anormal sera principalement constitué dans le cas de l'exploitation de l'image de la chose d'autrui.

Dans ce cas de figure, il faut distinguer deux hypothèses :

Première hypothèse : le propriétaire de la chose n'exploite pas lui-même l'image de sa chose, et dans ce cas, le trouble anormal ne pourra consister que dans l'atteinte à la tranquillité du propriétaire qui résulterait de l'exploitation et de la diffusion de l'image de sa chose par autrui. Ainsi, dans le cas de la photographie d'un chalet typique figurant sur une carte postale, le propriétaire pourrait s'opposer à la diffusion de ces cartes postales s'il apparaissait que la diffusion des images de chose provoquait un afflux massif et dérangeant de touristes, charmés par l'authenticité du lieu. Il serait alors gêné dans son droit d'user du bien. Ce serait alors un trouble anormal à la tranquillité du propriétaire, mais bien entendu, il appartiendra au propriétaire de démontrer le caractère anormal du trouble et le lien de causalité entre ce trouble et la diffusion de l'image de sa chose¹.

Seconde hypothèse : le trouble anormal pourrait prendre un tour plus patrimonial si le propriétaire exploite déjà lui-même l'image de sa chose. C'était le cas dans l'affaire du café Gondrée. Ainsi, en reprenant le cas du café Gondrée, le trouble anormal pourrait, peut-être, résulter du fait qu'un concurrent du propriétaire du café vende ses propres cartes postales représentant le café Gondrée. Il en résulterait bien évidemment un trouble commercial pour le propriétaire du Café, car il est évident que ceux qui achètent une carte postale chez le concurrent sont autant d'acheteurs potentiels en moins des cartes postales vendues par le propriétaire du café. Encore faut-il pour cela que ce trouble puisse être considéré comme anormal. La simple concurrence, réalisée loyalement et sans parasitisme pourrait-elle être qualifiée d'anormale ? Rien n'est moins sûr. Ce que l'on peut dire, c'est que la notion de trouble anormal ne renvoie plus au droit de propriété, mais davantage à une question qui s'apparente à de la responsabilité civile, à l'image (sans jeu de mots) du régime des troubles anormaux du voisinage.

§ 3 – L'*abusus*

23. Le dernier attribut du droit de propriété est probablement le plus important des trois. Il symbolise à lui seul la puissance du propriétaire. Il s'agit du droit de disposer de la chose, c'est-à-dire du droit d'engager la chose dans un acte juridique (vendre, donner, louer...). Là encore, on considère de façon traditionnelle que le droit de disposer d'une chose comprend deux facettes : un droit de disposer matériellement de la chose que l'on désigne généralement par le terme d'*abusus* matériel (**A**) et un droit de disposer juridiquement du bien que l'on nomme l'*abusus* juridique (**B**).

A. L'*abusus* matériel

24. L'idée est ici que le propriétaire d'un bien dispose sur celui-ci d'un pouvoir total pouvant aller jusqu'à la destruction complète de ce bien. On perçoit ici la spécificité du droit de propriété par rapport aux autres droits réels, car seul le propriétaire peut disposer matériellement, c'est-à-dire détruire sa chose. Évidemment, ce pouvoir de destruction n'appartient qu'au propriétaire, étant entendu que s'il

a consenti à un droit réel sur cette chose à autrui (par exemple un usufruit), il sera malgré tout tenu de respecter l'existence de ce droit réel.

25. Revenant sur la distinction entre les fruits et les produits étudiée précédemment, il convient d'indiquer que c'est à l'*abusus* matériel qu'il convient de rattacher la possibilité de profiter des produits de la chose, car contrairement aux fruits, leur perception entraîne une altération de sa substance. Leur perception entraîne donc indiscutablement une disposition matérielle qui ne peut relever que du choix du propriétaire de porter atteinte à sa chose.

26. En pratique, le pouvoir de disposer matériellement de la chose ne s'exprime pas souvent de façon extrême par sa destruction, mais davantage par des actes matériels qui modifient sa substance de façon importante ou qui entraîne des contraintes durables, comme des travaux suffisamment lourds pour transformer la chose ou la conclusion d'un bail de longue durée avec droit de renouvellement comme le bail commercial.

B. L'*abusus* juridique

27. Le droit de disposer de la chose, s'il s'exprime de façon matérielle, s'exprime également de façon juridique. En principe, le droit de disposer juridiquement permet d'aliéner à titre onéreux (vente) ou non (donation) la chose. Mais il faut constater que le droit de disposer juridiquement n'est nullement spécifique du seul droit de propriété. En effet, en tant que titulaire d'un droit de créance ou d'un droit réel quelconque, on peut parfaitement céder son droit à titre onéreux ou non. Pour ne parler que des droits réels, on peut ainsi parfaitement céder son droit d'usufruit (celui restera néanmoins ce qu'il était et sa durée restera la même). C'est d'ailleurs cette idée qui avait conduit GINOSSAR à affirmer que l'on était propriétaire de chacun de ses droits patrimoniaux, car précisément, on pouvait les céder, comme l'on cède des biens. Cependant, si l'on veut rester fidèle à [l'article 544](#) du Code civil qui se réfère à la propriété des choses, on est contraint d'affirmer que le droit de propriété s'exerce sur les choses et non sur les droits eux-mêmes. Soutenir l'inverse reviendrait alors à dire que le droit de propriété est lui-même l'objet d'un droit de propriété. D'une part, cela signifierait que l'on est alors propriétaire de la chose ainsi que du droit de propriété qui porte sur la chose et, d'autre part, que l'on est également propriétaire du droit de propriété portant sur son droit de propriété et ainsi de suite. Si certains le soutiennent, il ne nous semble ni logique, ni même utile de l'affirmer. En réalité, on peut probablement expliquer l'*abusus* juridique par la reconnaissance d'une utilité supplémentaire de la chose : sa valeur d'échange.

28. Indépendamment de ce débat relatif à l'inclusion de l'*abusus* juridique du droit de propriété, il importe de retenir qu'en toute hypothèse, le droit de disposer juridiquement ne peut être restreint que par la loi qui, le cas échéant, admet que l'on puisse stipuler des restrictions au droit de disposer : Il s'agit des clauses dites d'inaliénabilité. Elles apparaissent à [l'article 900-1](#) du Code civil. Ces clauses interdisent à celui qui reçoit un bien de l'aliéner ensuite. Elles sont parfois incluses dans des actes translatifs, en général des libéralités (donation, legs), mais la Cour de cassation a récemment jugé qu'elles étaient également valables si elles étaient incluses dans un acte translatif à titre onéreux

(vente). Elles ont, en principe, un caractère temporaire, ainsi que [l'article 900-1](#) du Code civil le prévoit, et doivent être justifiées par un intérêt sérieux et légitime, dont la disparition permet à celui qui les subit de demander la mainlevée de la clause.

29. La réunion de l'*usus*, du *fructus* et de l'*abusus* compose le droit de propriété et fait de lui le droit réel principal le plus complet.

Section 3 — Les caractères du droit de propriété

De façon traditionnelle, on estime que le droit de propriété a trois caractères. Il est tout d'abord absolu (**§1**) comme l'indique directement [l'article 544](#) du Code civil. De ce caractère absolu, on en retire deux autres caractères qui ne sont pas directement énoncés par cette disposition du Code civil, mais qui se déduisent de la conjugaison des attributs conférés par le droit de propriété et de son caractère absolu. On affirme ainsi que le droit de propriété est également perpétuel (**§2**) et exclusif (**§ 3**).

§1 — Le caractère absolu

30. Le premier caractère du droit de propriété est celui qui est énoncé par [l'article 544](#) du Code civil. Il est absolu. Pour bien comprendre ce que signifie ce caractère du droit de propriété, il faut se replacer dans le contexte politique de 1804. L'absolutisme de ce droit était, une fois encore, l'expression d'une volonté de rompre avec les excès de l'Ancien Régime et il s'agissait d'exprimer par ce mot, en réponse aux règles antérieures, que le propriétaire était maître absolu chez lui, tel un monarque absolu. Cela étant dit, « absolu » ne peut évidemment s'entendre d'illimité. Le droit de propriété connaît bien évidemment et fort heureusement des limites (celles de l'ordre public) que nous aurons l'occasion d'évoquer un peu plus tard.

31. Aujourd'hui, il est certain que le caractère absolu de la propriété n'a plus le sens politique que les rédacteurs du Code civil lui avaient attribué. Il renvoie davantage à l'idée que la propriété est le droit le plus complet que l'on puisse trouver sur un bien. On dit d'ailleurs qu'il s'agit du droit réel le plus complet. Il s'exprime, on l'a dit, par le pouvoir de disposition matérielle sur la chose.

32. Le droit de propriété ne permet pour autant à son titulaire de faire tout ce qu'il souhaite au risque de porter préjudice aux tiers. Il y a donc nécessairement des limites, car le propriétaire ne vit pas sur une île déserte. Il est bordé par d'autres propriétaires dont il convient de respecter le droit. D'ailleurs, [l'article 544](#) du Code civil exprime lui-même immédiatement ces limites. Sans revenir pour l'heure en détail sur ces limitations, il faut seulement comprendre qu'elles se sont multipliées, soit pour des raisons d'utilité publique et d'intérêt général, soit dans l'intérêt des tiers.

33. Pour autant, il faut aussi conserver à l'esprit que par définition, ces limites se définissent de façon négative. Autrement dit, en raison du caractère absolu du droit de propriété, tout ce qui ne porte

pas préjudice aux tiers ou qui n'est pas directement contraire « *aux lois et aux règlements* » est possible pour le propriétaire.

§2 — Le caractère exclusif

34. Notion – Le droit de propriété est exclusif. Dit autrement, cela signifie que le droit de propriété, c'est le droit d'exclure et cela permet d'affirmer le monopole du propriétaire. On parle d'exclusivisme ou d'exclusivité du droit de propriété. L'idée est que seul le titulaire du droit de propriété peut profiter de la chose, à l'exception de toute autre personne qu'il n'aurait pas, par lui-même, autorisée à profiter de son bien.

35. Expression originale — S'agissant du droit de propriété, l'exclusivité prend un tour particulier qu'il faut présenter. En effet, s'il ne s'agissait que de dire que seul le titulaire du droit de propriété peut profiter de la chose, il n'y aurait que peu d'originalité et assez peu à dire, car c'est par principe le cas tout droit réel et même tout droit personnel. Les droits subjectifs ne profitent généralement qu'à leurs titulaires respectifs. Ce qui confère une certaine originalité à ce caractère en matière de droit de propriété tient dans la manière dont cela s'exprime. Contrairement à la plupart des autres droits patrimoniaux, toute atteinte à l'exclusivité du droit de propriété sanctionnée très vigoureusement, pour ne pas dire brutalement. En outre, on verra que la défense du droit de propriété et notamment de son exclusivité n'est jamais susceptible de dégénérer en abus. Ainsi, seul le propriétaire peut profiter de sa chose, et quiconque l'utiliserait sans son autorisation s'expose à une sanction en nature qui peut être importante, même si le propriétaire ne subit de son côté aucun préjudice quantifiable du fait de cette atteinte. On estime en fait que l'atteinte au droit de propriété est en elle-même un préjudice qu'il convient de réparer, quand bien même elle ne cause aucun dommage au propriétaire. Un cas de figure très spécifique est parfaitement révélateur de ce caractère et de la véhémence avec laquelle le Droit cherche à faire cesser l'atteinte : le cas de l'empiétement.

36. Le cas de l'empiétement – L'exclusivité du droit de propriété se présente de façon particulièrement révélatrice et brutale dans le cas d'un empiétement. On va le voir, la sanction à cette situation est particulièrement radicale et presque sans nuance, ce qui lui vaut d'ailleurs un certain nombre de critiques.

L'empiétement correspond à la situation dans laquelle une personne propriétaire d'un fonds de terre, construit sur son propre terrain et édifie partiellement sa construction sur le terrain voisin. La construction se retrouve ainsi « à cheval » sur son fonds et le fonds voisin. L'hypothèse doit ici impérativement être distinguée de celle de la construction sur le terrain d'autrui dont nous parlerons plus tard et qui envisage la construction qui est intégralement faite sur le fonds d'un autre propriétaire.

37. Sanction de l'empiétement — L'empiétement, une fois constaté, donne systématiquement lieu à une sanction en nature qui vise à faire cesser l'atteinte, à savoir la destruction de la partie de construction qui dépasse sur le fonds. C'est l'expression naturelle et normale du caractère exclusif du droit de propriété. Ainsi, le propriétaire victime de l'empiétement peut, en toute hypothèse, c'est-à-dire, quelle que soit l'ampleur de l'empiétement et la nature de la construction, obtenir que le

constructeur soit condamné à démolir la partie de la construction qui empiète. La solution est ancienne, certaine et invariablement reprise par la Cour de cassation. Elle s'exprime pratiquement sans nuance, car la démolition de ce qui empiète sera demandée quelle que soit sa conséquence sur le bâtiment construit. Il faut noter que le propriétaire du fonds sur lequel la construction empiète ne demande que la démolition de ce qui lui porte atteinte, mais pas celle de la construction dans son ensemble. Pour autant, il est fréquent que la démolition de ce qui empiète entraîne en réalité la démolition de tout ce qui a été édifié, car l'on va nécessairement porter atteinte à la structure de la construction. La Cour de cassation refuse que l'on puisse appliquer les dispositions de l'accession immobilière en matière d'empiètement, car le résultat obtenu n'aurait que peu de sens. L'autre solution aurait pu d'admettre que le propriétaire empiété soit simplement dédommagé de l'empiètement et ne puisse demander la démolition. Cela étant dit, une telle sanction par équivalent, aurait en réalité consacré, une véritable expropriation pour cause d'utilité privée portant atteinte au caractère exclusif du droit de propriété, à [l'article 544](#) du Code civil, mais également au texte de [l'article 545](#) du Code civil.

C'est la raison pour laquelle, au visa de ce texte, la Cour de cassation interdit de façon invariable, radicale et brutale, toute autre sanction que la démolition de la partie qui empiète, sans tenir compte de la bonne ou mauvaise foi du constructeur. Tout juste admet-elle que le juge n'a pas à condamner le propriétaire à la démolition de l'intégralité de la construction lorsque la simple suppression de ce qui dépasse est envisageable. En cas contraire, la démolition de l'ensemble de la construction est prononcée par le juge, quelle que soit l'ampleur de l'empiètement, même pour 0,5 cm comme dans une affaire de 2002 (Cass. Civ. 3^{ème}, 20 mars 2002).

38. De la même manière, le simple fait que la « victime » de l'empiètement ait été de mauvaise foi et soit restée silencieuse durant tout le temps de la construction, se contentant de demander la démolition de la construction empiétant sur son fonds une fois celle-ci achevée, n'est pas de nature à faire obstacle à la sanction en nature qu'est la démolition. Il a en effet été jugé à plusieurs reprises que « *la défense du droit de propriété ne saurait dégénérer en abus* » (pour un exemple voir Cass. Civ. 3^{ème}, 7 novembre 1990).

39. Cette sanction radicale de l'empiètement s'exprime également lorsque ce sont simplement des ronces ou des branches qui surplombent le fonds d'un propriétaire. Cette hypothèse est consacrée à [l'article 673](#) du Code civil et la Cour de cassation a en effet expressément jugé que le droit du propriétaire de couper les ronces qui dépassent chez lui ou de contraindre le propriétaire de l'arbre dont les branches dépassent à la verticale de son fonds était un « *droit imprescriptible et insusceptible d'abus* » (Cass. Civ. 3^{ème}, 18 octobre 2006), quand bien même l'exercice d'un tel droit conduirait au dépérissement de l'arbre en question.

40. Avant-projet de réforme – En doctrine, des voix s'élèvent contre les excès de cette solution sans nuance et souhaitent que l'on fasse évoluer la règle, notamment en tenant compte, à l'instar de droits étrangers comme le droit suisse par exemple, de la bonne ou mauvaise foi du constructeur. Ainsi l'Avant-projet de réforme du droit des biens prévoit, dans son article 539, que les empiètements inférieurs à 30 centimètres soient dénoncés dans les dix ans de l'achèvement des travaux, le juge pouvant en outre, dans certains cas, attribuer la propriété de la parcelle empiétée au propriétaire constructeur bénéficiaire de l'empiètement. Une solution aurait pu être trouvée en invoquant non pas

directement les dispositions du Code civil, mais plutôt celles de la Convention Européenne des Droits de l'Homme. On sait en effet que la Cour européenne s'attache à vérifier que les atteintes aux droits fondamentaux ne sont pas disproportionnées, or on ne peut nier qu'exiger la démolition d'une construction empiétant sur le terrain d'autrui est, au moins parfois, de nature à porter atteinte aux droits fondamentaux de l'auteur de l'empiétement. Pour l'heure la Cour de cassation ne semble pas aller dans ce sens.

§3 — Le caractère perpétuel

41. On affirme, de façon traditionnelle, le caractère perpétuel du droit de propriété en expliquant que ce droit est imprescriptible. Cette règle doit être entendue de façon précise, car on va le voir, il convient de distinguer entre prescription extinctive et prescription acquisitive.

42. Absence de prescription extinctive – Le droit de propriété est perpétuel, car il ne fait pas l'objet d'une prescription extinctive. Autrement dit, il dure tant que la chose existe et se transmet par testament aux héritiers. Il peut ainsi durer des générations. On dit que la propriété a un caractère héréditaire et non viager. Ce caractère explique également que la propriété ne se perdra pas par le non-usage de la chose sur laquelle il porte. La raison est simple, on l'a déjà dit, ne pas user de sa chose est déjà un choix de propriétaire. C'est en effet déjà exercer son droit de propriété que de choisir de ne pas utiliser son bien. Aussi, un propriétaire qui n'utiliserait pas de son bien des décennies durant, n'en perdrait pas pour autant la propriété.

43. Pendant longtemps, cette vision du droit de propriété, qui en est l'une des spécificités, a résulté d'un consensus doctrinal et jurisprudentiel. Tout le monde s'accordait pour reconnaître l'absence de prescription extinctive. Néanmoins, cette solution, qui a été expressément consacrée dans le Code civil, à l'occasion de la réforme de la prescription intervenue par l'effet de la loi du 17 juin 2008, soulève aujourd'hui quelques interrogations. [L'article 2227](#) du Code civil dispose que le droit de propriété est imprescriptible. Il indique en effet que « *le droit de propriété est imprescriptible* ». Mais il poursuit en indiquant également « *sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* ». Cela signifie que les actions comme l'action en revendication de la propriété sont susceptibles d'une prescription extinctive au terme d'un délai de 30 ans. Cela paraît étonnant et cela soulève énormément de critiques de la part de la doctrine, car si ce n'est le droit de propriété qui disparaît c'est l'action qui vise à le défendre ? Mais alors, si le droit d'action disparaît, le droit de propriété finira par disparaître faute de pouvoir être défendu. Il convient donc sur ce point et en raison du flottement introduit par le texte, que la jurisprudence apporte les précisions concernant la mise en œuvre.

44. L'illustration de l'Étang Napoléon — En pratique, le fait que le droit de propriété ne se perde pas par le non-usage va permettre au propriétaire de revendiquer son bien malgré l'écoulement de nombreuses années. La Cour de cassation a eu l'occasion de le rappeler dans la célèbre affaire de l'étang Napoléon de juin 1972 (Cass. Ass. Plén., 23 juin 1972). Dans cette affaire, un étang situé en

Camargue, acquis en 1824, avait disparu en 1872, à l'occasion d'une tempête ayant entraîné la submersion du cordon littoral qui isolait l'étang de la mer. En d'autres termes, l'étang s'était ouvert sur la mer et n'existait plus. Près d'un siècle plus tard, le cordon littoral s'étant reconstitué du fait de l'ensablement naturel, l'étang était réapparu. Se posait alors la question de savoir qui en était propriétaire : les héritiers du propriétaire initial ou l'État, qui est en principe propriétaire des rivages de la mer.

La Cour de cassation au visa de [l'article 544](#) du Code civil a rappelé que le droit de propriété ne se perdant pas par le non-usage, les héritiers du propriétaire étaient toujours les propriétaires de l'étang.

45. L'existence d'une prescription acquisitive — S'il n'est en principe pas touché par la prescription extinctive, le droit de propriété est concerné par la prescription acquisitive que l'on nomme, en matière immobilière, usucapion. Ainsi, il est parfaitement possible de gagner la propriété par un usage trentenaire. Cela a pour conséquence que, si le propriétaire ne perd pas son droit de propriété par le non-usage, quelqu'un peut, durant le temps du non-usage, la gagner contre lui. Autrement dit, il pourra sans doute toujours agir en revendication de son droit de propriété, mais l'autre partie pour invoquer contre lui l'effet de la prescription acquisitive.

46. C'est pour cette raison qu'il faut entendre l'imprescriptibilité du droit de propriété de façon très précise, car s'il ne fait pas l'objet d'une prescription extinctive, il peut en revanche faire l'objet d'une prescription acquisitive.

47. Le droit de propriété étant maintenant présenté, il convient d'en présenter les principales limites d'exercice pour en comprendre les contours. Ce sera donc l'objet de la leçon suivante.

