

La propriété

Table des matières

I. Étendue du droit de propriété	3
A. Attributs du droit de propriété.....	3
1. Usus	3
2. Fructus	3
3. Abusus	4
B. Caractères du droit de propriété	5
II. Exercice : Quiz	6
III. Limites du droit de propriété	7
A. Limites dans l'exercice du droit de propriété.....	7
B. Limites physiques du droit de propriété.....	8
IV. Exercice : Quiz	9
V. Essentiel	10
VI. Auto-évaluation	10
A. Exercice	10
B. Test.....	10
Solutions des exercices	11

I. Étendue du droit de propriété

Contexte

L'agent immobilier doit comprendre l'importance du droit de propriété. Parce que ce droit permet à un propriétaire d'un bien, d'en jouir et d'en disposer de la manière la plus absolue.

Le propriétaire est donc dans une situation beaucoup plus privilégiée qu'un locataire.

Objectifs

À l'issue de ce cours, vous aurez la capacité :

- D'identifier les attributs du droit de propriété
- De cerner l'ensemble des prérogatives accordées au propriétaire d'un bien
- Et de différencier la situation du propriétaire de celle du locataire

Définition

Aux termes de l'article 544 du Code Civil, « *le droit de 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* ».

Complément

Par une décision en date du 16 janvier 1982, le Conseil Constitutionnel a décidé que le droit de propriété a une valeur constitutionnelle.

A. Attributs du droit de propriété

Le droit de propriété se décompose en 3 attributs :

1. Usus

Définition

L'usus est le droit d'usage, le droit de se servir de son bien, de l'utiliser.

Exemple

Le fait d'habiter sa maison, de conduire sa voiture, etc.

Mais il permet aussi au propriétaire de ne pas se servir de son bien. Le droit de propriété ne se perd pas par le non-usage. Il n'y a pas de prescription extinctive.

2. Fructus

Définition

Le fructus est le droit de jouir de la chose et d'en percevoir les fruits.

Il existe plusieurs sortes de fruits

- **Les fruits naturels** : qui sont produits spontanément par la chose sans l'intervention de l'homme (par exemple, les pommes qui tombent de l'arbre),
- **Les fruits industriels** : qui sont produits grâce à l'industrie de l'homme (par exemple, le blé cultivé dans un champ),
- **Et les fruits civils** : qui sont retirés d'un bien grâce à un contrat (par exemple, les loyers).

Le fructus permet au propriétaire de percevoir les fruits et en disposer : c'est-à-dire les consommer, les épargner, d'accomplir des actes matériels (la cueillette) et juridiques (conclusion du bail) pour percevoir les fruits.

Il permet aussi de ne pas percevoir les fruits et de ne pas réaliser les actes matériels et juridiques pour les percevoir.

Exemple

Est-ce qu'un propriétaire peut s'opposer à la reproduction photographique notamment commerciale, de son bien ?

Par un arrêt en date du 7 mai 2007 l'Assemblée Plénière de la Cour de Cassation considère 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. Et attendu que les énonciations de l'arrêt font apparaître qu'un tel trouble n'était pas établi* ».

En conséquence, le propriétaire a un droit absolu sur le bien mais ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de son bien : le photographe n'a pas donc besoin de l'accord du propriétaire en cas d'exploitation photographique d'un bien. La limite aux droits du photographe se trouve dans le trouble anormal créé par cette exploitation.

3. Abusus

Définition

L'abusus est le droit de disposer de la chose.

Exemple

Le propriétaire peut vendre son bien, le donner, le détruire.

Ce droit permet au propriétaire d'accomplir de manière discrétionnaire tous les actes juridiques ou matériels qui implique la transformation ou la perte du bien.

Là encore, l'abusus permet au propriétaire de ne pas détruire, de ne pas disposer de son bien.

Limite de l'abusus

Les contrats peuvent limiter la faculté de disposer d'un bien par les clauses d'inaliénabilité :

Ces clauses sont valables à condition d'être temporaires et justifiées par un intérêt légitime et sérieux. Toute cession conclue en méconnaissance de cette clause est nulle. Ces clauses sont présentes dans les donations, actes d'acquisition des parts sociales.

Un propriétaire peut être contraint par la loi de démolir son bien qui menace ruine.

Un propriétaire peut être contraint de céder son bien notamment en cas de :

- **D'expropriation pour cause d'utilité publique** : le propriétaire est protégé dans le sens où il percevra « *une juste et préalable* » indemnité.
- **De réquisition.**
- **De nationalisation** : là encore la nationalisation doit s'accompagner d'une « *juste et préalable indemnité* ».

B. Caractères du droit de propriété

Le caractère absolu du droit de propriété

Le droit de propriété est absolu, exclusif et perpétuel.

Définition

Le caractère absolu du droit de propriété signifie :

- Que seul le propriétaire concentre entre ses mains l'usus, le fructus et l'abusus.
- Que le droit de propriété s'étend sur le bien lui-même mais aussi sur le dessus et le dessous du bien, sur ce qui est produit par le bien et sur tous les accessoires du bien.
- Et que le droit de propriété est opposable à tous.

Mais le caractère absolu ne signifie pas que c'est un droit sans limite : un propriétaire peut faire tous les actes matériels et juridiques qui ne lui sont pas interdits.

Exemple

Un propriétaire ne peut commettre des troubles anormaux au voisinage.

Un propriétaire peut se voir imposer un ravalement de façade, une interdiction de construire en matière d'urbanisme.

Définition Le caractère exclusif du droit de propriété

Le caractère exclusif signifie que le droit de propriété ne se partage pas : le propriétaire est donc seul à exercer un droit de propriété complet sur le bien.

Les démembrements peuvent exister mais dans ces cas, il n'y a pas de pleine propriété.

Le caractère exclusif du droit de propriété connaît de nombreuses exceptions : la copropriété, la mitoyenneté, l'indivision.

Fondamental

L'exclusivité permet au propriétaire de faire sanctionner par le juge, tout empiètement sur sa propriété :

Tout propriétaire est en droit d'exiger la démolition de l'ouvrage qui empiète sur sa propriété, si minime que soit l'empiètement (Cass. civ. 3^{ème}, 20 mars 2002), même si l'empiètement est de bonne foi (Cass. civ. 3^{ème}, 29 février 1984), même si le propriétaire qui subit l'empiètement a gardé le silence pendant les travaux (Cass. civ. 1^{ère}, 1^{er} juillet 1965).

La défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus (Cass. civ. 3^{ème}, 7 juin 1990) et, dès lors que le propriétaire qui subit l’empiètement le demande, la démolition ou la remise en état doit être ordonnée (Cass. civ. 3^{ème}, 18 mai 2005).

Conseil

En cas de vente d’un bien faisant l’objet d’empiètements : l’acte doit caractériser le consentement exprès à l’empiètement litigieux. Donc une simple déclaration de prendre le terrain dans l’état actuel ne suffit pas.

Définition **Le caractère perpétuel du droit de propriété**

Le droit de propriété est le seul droit réel perpétuel.

Les autres droits réels sont soit viagers (usufruit, droit d’usage et d’habitation) soit temporaire (bail emphytéotique).

Fondamental

- Un droit réel est un droit qui porte directement sur un bien : tels que le droit de propriété, l’usufruit.
- Le droit réel est opposé au droit personnel qui est un droit d’une personne envers une autre. Il s’agit essentiellement des obligations. Par exemple, le droit de jouissance du locataire sur le bien loué est un droit personnel envers le bailleur.
- Un droit viager est un droit qui dure le temps de la vie d’une personne et qui n’est pas transmis au décès de son titulaire.

Le droit de propriété existe tant que dure la chose sur lequel il porte : donc si le bien disparaît puis réapparaît, le droit de propriété s’était éteint pendant un temps puis est revenu après la réapparition de la chose qui en constituait l’objet (Ass Plen, 23 juin 1972).

Exercice : Quiz

[solution n°1 p.13]

Question 1

Quels sont les attributs du droit de propriété ?

- Usus
- Fructus
- Abusus

Question 2

Quels sont les attributs de l’usufruit ?

- Usus
- Fructus
- Abusus

Question 3

Quel est l'attribut de la nue-propriété ?

- Usus
- Fructus
- Abusus

III. Limites du droit de propriété

Le droit de propriété n'est pas absolu : le propriétaire ne peut exercer son droit de propriété comme il le souhaite et ce droit est limité physiquement.

A. Limites dans l'exercice du droit de propriété

Le juge restreint le droit de propriété essentiellement par deux théories juridiques : l'abus de droit et les troubles anormaux de voisinage.

La théorie de l'abus de droit

La théorie de l'abus de droit a été créée suite à la décision de la Chambre des requêtes en date du 3 août 1915 :

Texte légal

La Cour a dû apprécier la validité de construction de pics en fer de plusieurs dizaines de mètres de haut dans l'unique but de nuire à un voisin constructeur de dirigeables.

La Cour a considéré que « *L'installation sur un terrain d'un dispositif ne présentant pour son propriétaire aucune utilité et n'ayant d'autre but que de nuire à autrui constitue un abus du droit de propriété* ».

Définition

L'usage du droit de propriété est qualifié d'abusif lorsque le propriétaire exerce son droit de propriété dans le but de nuire à autrui :

La preuve de l'intention est difficile à rapporter. En conséquence, l'intention de nuire est présumée dès lors que l'usage du droit de propriété est dépourvu d'utilité pour son auteur.

Lorsque cet abus est reconnu, le propriétaire doit cesser les troubles et verser des dommages-et-intérêts en cas de préjudice.

La théorie des troubles anormaux de voisinage

Sur le fondement de cette théorie, un propriétaire peut voir sa responsabilité engagée en l'absence de toute faute de sa part.

La responsabilité peut être engagée sur le principe selon lequel « *nul ne doit causer à autrui un trouble anormal du voisinage* ».

Il suffit que le trouble reproché soit grave et continue pour que son auteur soit tenu de la réparer.

Définition

Le trouble est une nuisance, quelle que soit sa nature.

L'auteur du trouble peut s'exonérer de responsabilité en invoquant deux excuses :

- **Il peut invoquer l'existence d'un fait d'un tiers qui revêt les caractères de la force majeure** : c'est-à-dire extérieur, irrésistible et imprévisible. Mais les juges l'admettent difficilement (exemple : la présence de squatteurs dans un immeuble, suite à l'inexécution d'une mesure d'expulsion ne constitue pas un cas de force majeure).
- **Il peut invoquer l'occupation des lieux antérieure à celle de la victime** : l'article L 112-16 Code de la Construction et de l'Habitation énonce « *Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions* ».

Sont donc rejetées : l'absence de faute, l'absence d'intention de nuire, l'obtention d'une autorisation administrative.

Exemple

L'obtention d'un permis de construire pour créer des cheminées, si elles cachent la vue du voisin n'interdit pas d'engager la responsabilité du constructeur pour troubles anormaux du voisinage.

Cette théorie vise les « *rappports de voisinage* » entendue de manière large : c'est-à-dire un rapport de proximité et non de contiguïté entre l'auteur et la victime des troubles anormaux.

Donc cela vise, les rapports entre propriétaires voisins, entre copropriétaires, entre un propriétaire et un locataire, entre locataires mais aussi les rapports entre un exploitant d'un aéroport et les proches habitants.

Les tribunaux apprécient souverainement, dans chaque cas d'espèce, si ce trouble est excessif :

Par la Cour de Cassation a retenu la responsabilité d'un architecte, entrepreneur suite à un chantier à condition qu'ils aient participé matériellement au chantier et que les troubles aient un lien direct avec la réalisation de leurs mission (civ, 3^{ème} 9 fév. 2011).

B. Limites physiques du droit de propriété

Définition Le bornage

Le bornage est la détermination de la ligne séparative de deux fonds par des signes matériels.

Texte légal

Aux termes de l'article 646 du Code Civil : « *tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs* ».

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage à la double condition que les fonds soient contigus et qu'ils ne soient pas séparés par des frontières naturelles (rivière...).

Le bornage n'est pas obligatoire. Mais si un propriétaire le demande, il devient obligatoire pour son voisin. C'est pourquoi le bornage se fait à frais communs.

Le bornage ne s'applique pas entre copropriétaires.

Complément

Le bornage peut être amiable ou judiciaire :

- **Le bornage amiable** : suppose l'accord des propriétaires qui recourent à des géomètres experts. Le bornage amiable est constaté par un PV d'abornement.
- **Le bornage judiciaire** : lorsque l'un des voisins s'oppose au bornage. La délimitation revient au juge qui aura recours là aussi au géomètre expert.

Les effets du bornage (amiable ou judiciaire) :

- **Le bornage est déclaratif** : il n'est pas un acte de propriété. Il se contente de fixer les limites de la propriété.
- **Le bornage est définitif** : c'est-à-dire que dès lors qu'un bornage a été effectué, toute nouvelle demande de bornage est impossible.
- **Le bornage n'établit pas la preuve de la propriété** : il n'empêche pas un voisin d'intenter une action en revendication.

Définition La clôture

La clôture permet la délimitation de la propriété immobilière. La clôture est à la fois un droit et une obligation.

Selon l'art 647 du Code Civil, tout propriétaire peut clore son héritage. Mais la clôture connaît au moins deux limites :

- **1^{ère} limite** : une servitude peut empêcher le droit de se clore (par exemple, une servitude de passage ou une servitude d'écoulement des eaux, servitude de vue ou de non aedificandi...);
- **2^{nde} limite** : le droit de se clore ne doit pas être utilisé uniquement dans le but de nuire à autrui ou ne doit pas constituer un trouble de voisinage. À défaut, le juge imposera la destruction de la clôture.

Le droit de se clore n'est pas d'ordre public : donc des clauses contraires, notamment dans les règlements de copropriété, peuvent faire obstacle au droit de se clore.

En zone urbaine, la clôture est une obligation (art. 663 c. civ.).

Les frais engendrés par la clôture incombent au propriétaire actuel.

Il est possible qu'une clôture soit édiflée à frais communs. Elle sera alors mitoyenne.

Exercice : Quiz

[solution n°2 p.13]

Question 1

Est-ce que la responsabilité pour trouble anormal de voisinage est fondé sur la faute ?

- Oui
- Non

Question 2

Est-ce le fait pour un constructeur d'avoir obtenu un permis de construire l'exonère de sa responsabilité pour trouble anormal de voisinage lors de la réalisation de la construction ?

- Oui
- Non

Question 3

Qu'est-ce qu'un abus de droit ?

- Une intention de nuire
- Un trouble qui excède la normalité

V. Essentiel

Le droit de propriété se décompose en 3 attributs :

- L'usus qui est le droit d'usage, de se servir directement de son bien,
- Le fructus qui est le droit de jouir de la chose et d'en percevoir les fruits,
- L'abusus qui est le droit de disposer de la chose.

Bien que le droit de propriété est :

- Absolu : c'est-à-dire que seul le propriétaire concentre entre ses mains l'usus, le fructus et l'abusus. Le droit de propriété s'étend sur le bien lui-même, sur le dessus et le dessous du bien, sur ce qui est produit par le bien et sur tous les accessoires du bien.
- Exclusif : c'est-à-dire que le droit de propriété ne se partage pas. Le propriétaire est le seul à exercer un droit de propriété complet sur le bien.
- Et perpétuel : c'est le seul droit réel qui est imprescriptible.

Pourtant le droit de propriété connaît des limites.

Tout d'abord, un propriétaire qui exerce de façon abusive, peut-être condamné à verser des dommages-et-intérêts. Il y a abus dès lors que le propriétaire exerce son droit dans le but de nuire à autrui.

Ensuite en cas de trouble anormaux de voisinage, un propriétaire peut également voir sa responsabilité engagée.

Ensuite, le droit de propriété est limité par le bornage. Le bornage n'est pas obligatoire. Mais si un propriétaire le demande, il devient obligatoire pour son voisin.

Le bornage peut être amiable ou judiciaire.

Enfin, le droit de propriété est limité par la clôture qui permet la délimitation de la propriété immobilière.

VI. Auto-évaluation

A. Exercice

M. Cruchot, gendarme à Saint-Tropez, vient d'hériter du terrain de son grand-père, situé en Charente Maritime.

En raison de l'éloignement, M. Cruchot ne va que rarement sur ce terrain. Aussi, lors de sa dernière visite, M. Cruchot a constaté avec effroi que Fougasse, propriétaire d'un fonds limitrophe au sien a fait construire un mur afin de séparer les deux fonds contigus.

M. Cruchot a des doutes sur l'implantation du mur. Lorsqu'il en fait part à Fougasse, celui-ci lui précise que son terrain n'a pas été borné et qu'il s'est référé au plan figurant dans l'acte d'achat du son terrain.

M. Cruchot, ayant toujours un doute, souhaiterait vérifier. Fougasse refuse toute expertise amiable.

Question

[solution n°3 p.14]

Vous exposerez à M. Cruchot l'action qu'il doit intenter pour obtenir l'expertise en justice.

B. Test

Exercice 1 : Quiz

[solution n°4 p.14]

Question 1

Est-ce qu'un propriétaire peut s'opposer à l'exploitation photographique de son bien ?

- Oui
- Non

Question 2

Que signifie viager ?

- C'est une espèce particulière de vente
- Un droit qui dure la vie d'une personne et qui ne va pas au-delà

Question 3

Est-ce que le droit de propriété se perd par le non-usage ?

- Oui
- Non

Question 4

Est-ce que la propriété du sol entraîne la propriété du sous-sol et la propriété du dessus ?

- Oui
- Non

Question 5

Est-ce que demander au juge la destruction d'un empiètement de 5 centimètres, ce qui entraînera malheureusement la destruction de toute la maison, constitue un abus de droit ?

- Oui
- Non

Solutions des exercices

Exercice p. 6 Solution n°1**Question 1**

Quels sont les attributs du droit de propriété ?

Usus

Fructus

Abusus

 Toutes les propositions. Ces trois éléments constituent le droit de propriété.


Question 2

Quels sont les attributs de l'usufruit ?

Usus

Fructus

Abusus

 L'usus et le fructus. L'usufruitier peut se servir du bien, le mettre en location et percevoir les loyers par exemple.


Question 3

Quel est l'attribut de la nue-propriété ?

Usus

Fructus

Abusus


 L'abusus. La faculté de vendre le bien n'appartient pas à l'usufruitier mais au nu-propriétaire.

Exercice p. 9 Solution n°2**Question 1**

Est-ce que la responsabilité pour trouble anormal de voisinage est fondé sur la faute ?

Oui

Non

 Non, même si l'auteur du trouble n'a pas commis de faute. C'est l'anormalité des troubles qui est source de responsabilité et non la faute.

Question 2

Est-ce le fait pour un constructeur d'avoir obtenu un permis de construire l'exonère de sa responsabilité pour trouble anormal de voisinage lors de la réalisation de la construction ?

- Oui
- Non
- Non, encore une fois, c'est l'existence du trouble qui entraîne la responsabilité.

Question 3

Qu'est-ce qu'un abus de droit ?

- Une intention de nuire
- Un trouble qui excède la normalité
- Conformément à la jurisprudence de 1915, il y a abus lorsqu'il y a une intention de nuire lorsqu'une personne exerce son droit.

p. 10 Solution n°3

Rappel des faits

Fougasse a construit un mur pour séparer son terrain de celui de Cruchot, son voisin. Celui-ci n'est pas sûr que Fougasse a respecté la délimitation de leurs propriétés respectives. Le terrain de Fougasse n'a pas été borné.

Problématique : quels sont les moyens dont dispose Cruchot pour s'assurer que les limites de sa propriété ont été respectées ?

Tout d'abord, pour demander un bornage, aucun bornage antérieur ne doit être auparavant accompli.

En l'espèce, Cruchot nous informe que le terrain de Fougasse n'a jamais été borné.

En conséquence, Cruchot peut demander un bornage.

Ensuite, aux termes de l'article 646 du Code civil, « *Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës* ». Pour que ce texte s'applique, plusieurs conditions doivent être réunies. D'une part, les terrains doivent être contigus. D'autre part, les terrains ne doivent pas être séparés par des frontières naturelles.

En l'espèce, les terrains appartenant à Cruchot et à Fougasse sont bien contigus et ne semblent pas être séparés par des frontières naturelles.

En conséquence, Cruchot peut saisir le juge judiciaire pour exercer une action en bornage et délimiter son fonds avec celui de Fougasse. Le juge désignera un géomètre-expert pour y procéder. Et les frais seront partagés à frais communs.

Exercice p. 10 Solution n°4

Question 1

Est-ce qu'un propriétaire peut s'opposer à l'exploitation photographique de son bien ?

- Oui
- Non
- En principe non, sauf trouble anormal.

Question 2

Que signifie viager ?

- C'est une espèce particulière de vente
- Un droit qui dure la vie d'une personne et qui ne va pas au-delà
- Un droit viager est un droit qui dure la vie d'une personne et qui ne va pas au-delà.

Question 3

Est-ce que le droit de propriété se perd par le non-usage ?

- Oui
- Non
- Non parce que le droit de propriété est perpétuel.

Question 4

Est-ce que la propriété du sol entraîne la propriété du sous-sol et la propriété du dessus ?

- Oui
- Non
- Oui, en raison du caractère absolue du droit de propriété.

Question 5

Est-ce que demander au juge la destruction d'un empiètement de 5 centimètres, ce qui entraînera malheureusement la destruction de toute la maison, constitue un abus de droit ?

- Oui
- Non
- Non, la Cour de Cassation autorise la destruction de l'empiètement même s'il est minime.