

Le droit de propriété et ses limites

« *C'est un droit naturel que de se rendre propriétaire* » disait John Locke dans son *Traité du gouvernement civil*. La question de la propriété et du droit de propriété est une question largement abordée par toute la tradition philosophique depuis l'Antiquité, des philosophes du Moyen Âge comme saint Thomas d'Aquin à ceux des Lumières comme Montesquieu, qui ont construit, chacun, une doctrine de la propriété.

Ce droit de propriété qui continue de faire controverse aujourd'hui, est cependant un droit très ancien. On trouve une trace de ce droit dans le Code Hammourabi¹ datant de 1792 avant J-C. Ce droit de propriété bien que fondamental peut être néanmoins limité.

Le droit de propriété, un droit fondamental ...

Le droit de propriété étant un droit essentiel se trouve défendu à plusieurs niveaux dans la hiérarchie des normes juridiques.

... à valeur constitutionnelle

En 1789, l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen disposait que : « *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* » ; tandis que l'article 2 citait la propriété au nombre des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. L'ancrage constitutionnel du droit de propriété est ainsi bien assuré. Aux termes de la décision du Conseil constitutionnel² (loi sur les nationalisations), « *les principes mêmes énoncés par la Déclaration des Droits de l'Homme ont pleine valeur constitutionnelle tant en ce qui concerne le caractère fondamental du droit de propriété dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique et qui*

L'auteur
Kevin TRODOUX



Président associé de Pierre Bretevil SAS
Chargé d'enseignement à l'Université

est mis au même rang que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression ». Le langage de la cour de cassation n'est pas différent. Ainsi, par exemple, a-t-il été jugé que le libre accès à sa propriété « *constitue un accessoire du droit de propriété, droit fondamental à valeur constitutionnelle* »³.

... à valeur conventionnelle

En 1952, le Premier protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'homme dispose dans son premier article « *Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international* ». En outre, le droit de disposer de ses biens constitue un élément traditionnel fondamental du droit de propriété⁴. Enfin, la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne y voit un « *droit fondamental de l'Union européenne* » par son article 17 : « *Toute personne a le droit de jouir de la propriété des biens qu'elle a acquis légalement, de les utiliser, d'en disposer et de les léguer. Nul ne peut être privé de sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, dans des cas et conditions prévus par une loi et moyennant en temps utile une juste indemnité pour sa perte. L'usage des biens peut être réglementé par la loi dans la mesure nécessaire à l'intérêt général* ».

... et légal

Conformément 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 par les règlements* ». Ainsi, le titulaire de ce droit peut exercer sur ses biens l'ensemble des prérogatives attachées au droit de propriété (occuper, louer, vendre, donner...). Si la propriété est l'exercice d'un droit fondamental, exclusif et absolu, il ne bénéficie pas du même régime de protection que d'autres droits fondamentaux et ne s'exerce que dans le cadre des limites que posent l'intérêt général et, parfois aussi, l'intérêt particulier d'un autre propriétaire.

Les limites du droit de propriété

La Cour européenne des droits de l'homme valide les atteintes au droit de propriété, dès lors qu'elles sont justifiées par la protection de l'intérêt général, mais aussi des intérêts privés.

Les limites légales et réglementaires

L'expropriation⁵

L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique de contraindre une personne ou une entreprise privée à céder la propriété de son bien, moyennant le paiement d'une indemnité. Cette procédure ●●●

1. La loi de Hammourabi par Charles Lejeune, bulletins et mémoires de la société d'anthropologie de Paris
2. n° 81-132 DC du 16 janvier 1982

3. 1ère Civ., 28 novembre 2006, pourvoi n° 04-19.134

4. CEDH, 13 juin 1979, Marckx c. Belgique, requête n° 6833/74

5. Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

●●● contribue notamment à la réalisation d'ouvrages publics et d'aménagements urbains.

Les droits de préemption

Le droit de préemption est une procédure permettant à une personne publique⁶ d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite. Ce droit peut également favoriser l'acquisition du bien par des personnes privées (locataire et indivisaire).

La fixation des loyers

Dans certaines communes où le nombre de candidats locataires est fortement supérieur à celui des logements proposés, les loyers des logements remis sur le marché sont encadrés⁷ et peuvent être augmenté en respectant certaines limites. (hors logement conventionnés soumis à des plafonds spécifiques).

La taxe sur les logements vacants

La taxe concerne les logements vacants⁸ situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Elle est exigible dès lors qu'un logement non meublé est vacant depuis au moins un an. Outre l'intervention du législateur pour limiter l'exercice du droit de propriété, le juge a souhaité également apporter son concours.

Les limites jurisprudentielles

L'abus de droit

Le droit de propriété peut parfois faire l'objet d'abus. Pour comprendre ce qu'est l'abus de propriété, on se réfère souvent à l'affaire Clément-Bayard de 1915⁹. En l'espèce, un homme avait acheté un terrain encerclé par une zone destinée à l'usage de dirigeables ; pour se venger de ses voisins, il avait érigé dans son propre terrain des pics très haut juste devant la piste des dirigeables. Si cet homme

avait effectivement le droit d'ériger ce qu'il voulait sur sa propriété, il y avait en l'espèce une intention de nuire, et une inutilité du dispositif, donc un abus du droit de propriété. Pour déterminer l'existence d'un abus de propriété, deux éléments doivent être pris en compte : l'intention de nuire et l'inutilité du dispositif. L'abus de droit étant reconnu, les constructions doivent être démolies et la responsabilité civile du propriétaire fautif est engagée.

Les troubles anormaux du voisinage

Le fait d'user de son droit de propriété peut entraîner des troubles au sein du voisinage. Pour les éviter, il est nécessaire de délimiter les droits respectifs de chacune des parties, délimitation d'autant plus difficile que les particuliers ont de plus en plus de droits et que les nuisances se sont accrues.

Les bruits de comportement peuvent être sanctionnés dès lors qu'ils troublent de manière anormale le voisinage, de jour comme de nuit. Les bruits de comportement sont tous les bruits provoqués de jour comme de nuit : par un individu locataire, propriétaire ou occupant (cri, talons, chant...) ou par une chose (instrument de musique, chaîne hi-fi, outil de bricolage ...) ou par un animal. Lorsque ces bruits sont commis la nuit, entre 22h et 7h, on parle de tapage nocturne. En journée, ces bruits peuvent causer un trouble anormal de voisinage dès lors qu'ils sont répétitifs, intensifs ou qu'ils durent dans le temps.

Les bruits d'activité peuvent être sanctionnés dès lors qu'ils troublent de manière anormale le voisinage. Ce sont tous les bruits provoqués de jour comme de nuit : par une activité professionnelle ou de loisir, organisée de façon habituelle ou soumise à autorisation (manifestation culturelle, sportive...) ou par une activité considérée comme bruyante, c'est-à-dire les bruits de chantiers (marteaux-piqueurs et autres), les infrastructures de transport (autoroute, avion...) et les lieux diffusant de la musique.

6. Article L210-1 du Code de l'urbanisme

7. Article 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

8. Article 232 du Code général des impôts

9. Cour de cassation, 3 août 1915 N° de pourvoi: 00-02378

Les nuisances provoquées par des odeurs peuvent, dans certains cas, être considérées comme un trouble anormal de voisinage et, à ce titre, être sanctionnées. C'est le juge qui apprécie au cas par cas le caractère anormal de la nuisance en fonction notamment de son intensité, de sa fréquence, de sa durée, de l'environnement dans lequel elle se produit, du respect de la réglementation en vigueur. Les nuisances olfactives peuvent être considérées comme un trouble anormal de voisinage, qu'elles soient provoquées par un particulier (barbecue, amoncellement d'ordures, utilisation intempestive de fumier...) ou par une société (odeurs dégagées par un restaurant, par un site d'élevage ...). La responsabilité pour trouble anormal de voisinage, en raison de la proximité entre les habitations et donc de la tendance évidente à l'apparition de troubles excessifs, ne repose pas sur l'existence d'une faute. En effet, la personne peut agir dans son droit, et ne pas commettre de faute ; pour autant, l'exercice de ce droit peut avoir pour effet de troubler la jouissance de ses voisins. Par conséquent, la responsabilité est fondée non sur la faute, mais sur le dommage anormal : c'est une responsabilité sans faute.●

OPINION

Si le droit de propriété est essentiel, il n'est pas illégitime que le législateur intervienne pour encadrer, voire limiter ce dernier. En période de crise économique et de tension sur le marché immobilier, le propriétaire d'un bien immobilier a une responsabilité sociale ; il doit nécessairement habiter ou louer son bien lorsque ce dernier se situe dans une zone de forte tension. La crise de l'immobilier en région parisienne ne permet pas à un propriétaire de laisser son bien vacant, aussi la taxe sur les logements vacants se doit d'être très dissuasive et la fiscalité locative allégée.●

K.T.

FACE À LA FOLIE RÉGLEMENTAIRE

PASSEZ À L'ACTION REJOIGNEZ L'UNIS!

PLUS QUE JAMAIS, C'EST LE MOMENT D'ADHÉRER !

Vous êtes Syndic de copropriété,
Agent immobilier, Gestionnaire locatif,
Marchand de biens, ou Expert immobilier ?

Rejoignez-nous !

Au quotidien et à vos côtés, l'UNIS vous apporte un lobbying efficace pour la défense de vos intérêts, un référencement de partenaires sélectionnés pour des services privilégiés, et organise rencontres et événements, régionaux et nationaux, pour créer du lien entre les adhérents.

- L'expertise d'un service juridique réactif, disponible, spécialisé par métier.
- Des formations de qualité, proches de chez vous, actualisées, à tarif attractif.
- Un intranet et une application smartphones avec tous nos services en ligne.
- Une communication et une information régulières : E-letters, guides, revues...
- L'accès à CLAMEUR, l'observatoire de référence des marchés locatifs privés.

Pour les nouveaux adhérents et créateurs de société, contactez Marie-Alice au 01 55 32 01 08 ou sur adhesion@unis-immo.fr

50%

**DE RÉDUCTION SUR
LES TARIFS D'ADHÉSION**

unis-immo.fr



Mieux vivre l'immobilier