

PLEIN
DROIT

Christel **Simler**

Les indispensables du
droit des biens

2^e édition

Synthèse du cours
Notions fondamentales
Exercices d'application



Partie I

La propriété

Les objectifs de la fiche

Maîtriser la qualification des meubles

Comprendre l'intérêt d'une telle qualification

Références jurisprudentielles

- Cass. civ. 3^e, 30 mai 1969, *Bull. civ. III*, n° 437
- Cass. civ. 3^e, 9 avril 1970, pourvoi n° 68-13956, *Bull. civ. III*, n° 234
- Cass. com, 21 déc. 1971, pourvoi n° 70-12033, *Bull. civ. IV*, n° 308

1. Classifications

La loi distingue les meubles et les immeubles (C. civ., art. 516). De la qualification d'un bien dépend son régime juridique. Pour illustration, l'aliénation d'un meuble n'est pas régie par les mêmes règles que celle d'un immeuble. Le transfert de meuble n'implique pas, en principe, versement de taxes et publication dans un registre. La détermination du tribunal compétent dépend également de la nature mobilière ou immobilière de l'objet du litige. Au sein de la catégorie des meubles, des subdivisions existent encore. Il est des « *meubles par leur nature* », des meubles « *par la détermination de la loi* » (C. civ., art. 527) et, enfin, des meubles par anticipation, création de la jurisprudence.

2. Les meubles par nature

Dans le sens courant, un meuble c'est une table, une chaise, un bureau autrement dit tout ce qui garnit notamment un logement. Dans le sens juridique, « *sont meubles par leur nature les biens qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre* »

(C. civ., art. 528). Cela inclut les meubles meublants (les meubles au sens courant) mais comprend également tous les biens susceptibles de mobilité tel qu'un stylo, une voiture, un bouquet de fleurs, un ordinateur, etc. Depuis une loi du 16 févr. 2015, les animaux ne sont plus qualifiés de meubles par nature par l'article 528 du Code civil. Ils sont, d'après le nouvel article 515-14 du même code, « *des êtres vivants doués de sensibilité. Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des biens* ». Ainsi, s'ils ne sont plus des meubles, les animaux demeurent traités comme des meubles.

3. Les meubles par détermination de la loi

L'article 529 du Code civil vise les « *meubles par détermination de la loi* ». Ces biens sont meubles, non par leur nature, mais parce que la loi les qualifie ainsi. Ce texte vise des droits personnels tels que les créances de sommes d'argent et les actions et parts sociales de société. Il convient d'inclure dans cette catégorie, les droits réels mobiliers (un droit d'usufruit sur un meuble, v. fiche 25) et les actions réelles mobilières (l'action en revendication d'un meuble, v. fiche 9) ainsi que l'ensemble des biens incorporels : une marque, un brevet, une œuvre littéraire et artistique, une clientèle, etc. Dans un souci de tout classer, tout bien, toute valeur, doit trouver sa place dans la classification des meubles et des immeubles. Ces « nouvelles » valeurs, qui font par ailleurs l'objet de dispositions spéciales, appartiennent à la catégorie des meubles.

4. Les meubles par anticipation

Le concept de meuble par anticipation est une création de la jurisprudence. Les meubles par anticipation sont des immeubles par nature qui sont fictivement traités comme des meubles dans une convention, parce que l'exécution de cette convention impliquera qu'ils deviennent meubles. Des récoltes encore sur pied sont vendues. Immeubles au moment de la conclusion du contrat de vente, ces récoltes sont néanmoins, et par anticipation, traitées comme des meubles parce que l'exécution du contrat implique leur détachement du sol. Ce n'est toutefois que dans le cadre d'un tel rapport contractuel que cette fiction peut jouer. Que toute plante soit susceptible d'être coupée ne fait pas de toute plante un meuble par anticipation. Ce n'est que lorsque l'exécution d'un contrat implique leur détachement qu'alors, au moment de sa conclusion, des végétaux encore enracinés sont fictivement traités comme s'ils étaient déjà meubles. Les juges ont retenu cette qualification pour des récoltes sur pied mais aussi pour des arbres à abattre ou des matériaux à extraire, objets de conventions.

Les indispensables

- ◆ La qualification d'un bien est nécessaire à la détermination de son régime juridique.
- ◆ Il existe trois types de meubles : les meubles par nature, les meubles par détermination de la loi et les meubles par anticipation.
- ◆ Est meuble par nature tout bien susceptible de déplacement.
- ◆ Les animaux qui étaient traditionnellement qualifiés de meubles par nature ont été exclus de cette catégorie juridique. Ils demeurent néanmoins soumis au régime des meubles.
- ◆ Les meubles par détermination de la loi sont les droits personnels, les droits et les actions ayant pour objet un meuble ainsi que tous les biens incorporels.
- ◆ Un meuble par anticipation est un immeuble par nature qualifié, par anticipation, de meuble pour les besoins d'un contrat dont l'exécution implique son détachement du sol.

Fiche 2

Les immeubles

▣ Les objectifs de la fiche

Maîtriser la qualification des immeubles

Comprendre l'intérêt d'une telle qualification

Références jurisprudentielles

- Cass. civ. 3^e, 5 mars 1980, pourvoi n° 78-15535, *Bull. civ. III*, n° 51
- Cass. civ. 1^{re}, 5 mars 1991, pourvoi n° 89-14626, *Bull. civ. I*, n° 81
- Cass. com., 9 juin 2004, pourvoi n° 01-13349, *Bull. civ. IV*, n° 119
- Cass. com., 31 mars 2009, pourvoi n° 08-14180, *Bull. civ. IV*, n° 47

1. Les immeubles par nature

« *Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent* » (C. civ., art. 517). Le sol, le sous-sol et toutes les constructions fixées au sol sont immeubles par nature (C. civ., art. 518). Les accessoires incorporés à ces constructions sont également immeubles par nature (ils sont dénommés immeubles par incorporation). Il s'agit des canalisations (C. civ., art. 523) ou encore de l'installation électrique d'un bâtiment. La catégorie des immeubles par nature comprend enfin tous les végétaux attachés au sol. Une fois coupés ou cueillis, les végétaux sont meubles (C. civ., art. 520).

2. Les immeubles par destination

Un immeuble par destination est un meuble par nature traité fictivement comme un immeuble en raison du lien qui l'unit à un immeuble par nature dont il est l'accessoire. L'intérêt d'une telle qualification est de soumettre l'immeuble par destination et

l'immeuble par nature, auquel il est attaché, au même sort. Ainsi, lorsque l'immeuble par nature est vendu, la propriété des immeubles par destination est en principe également transférée. Lorsque l'immeuble par nature est hypothéqué, les immeubles par destination sont inclus dans l'assiette de la sûreté immobilière.

L'immobilisation par destination implique d'abord que le meuble traité fictivement comme un immeuble appartienne au même propriétaire que l'immeuble par nature dont il est l'accessoire. C'est la condition dite d'unité de propriétaire. Il doit ensuite exister, entre le meuble et l'immeuble par nature, un rapport de destination. Le meuble traité fictivement comme un immeuble doit être lié à l'immeuble par nature. Ce lien peut être économique ou matériel (C. civ., art. 524).

- Le lien est économique lorsque l'immeuble par destination est affecté au service et l'exploitation de l'immeuble par nature. Ainsi, un tracteur indispensable à l'exploitation des champs de son propriétaire est un immeuble par destination. L'affectation peut être agricole mais également industrielle (des machines indispensables à l'exploitation d'une usine) ou commerciale (du mobilier indispensable à l'exploitation d'un hôtel).
- Le lien est matériel lorsque l'immeuble par destination est attaché à l'immeuble par nature à perpétuelle demeure. Il faut que le propriétaire ait eu l'intention de créer un lien perpétuel entre l'immeuble par nature et l'immeuble par destination. L'article 525 du Code civil énumère les procédés d'attache qui font présumer cette intention. Ainsi, « *le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés* » (C. civ., art. 525 al. 1). Si l'attache peut être physique, elle peut également résulter d'un aménagement spécial de l'immeuble ou du meuble. Ainsi en plaçant une statue dans une niche pratiquée spécialement pour la recevoir (C. civ., art. 525 al. 4) ou en concevant une bibliothèque sur mesure aux dimensions exactes de son salon, le propriétaire manifeste l'intention de lier le sort des deux biens.

3. Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent

Dans un souci de concevoir la distinction des meubles et des immeubles comme une *summa divisio* englobant tous les biens, les droits et les actions ayant pour objet un immeuble sont également immeubles. L'article 526 vise l'usufruit d'un immeuble et les servitudes. Il s'agit plus largement de tous les démembrements de la propriété immobilière (v. fiche 24). Les actions réelles ayant pour objet un immeuble, telle que l'action en revendication d'un immeuble (v. fiche 9), sont également immeubles.

Les indispensables

- ◆ Il existe trois catégories d'immeubles : les immeubles par nature, les immeubles par destination et les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent.
- ◆ Le sol, le sous-sol, les constructions fixées au sol et leurs accessoires incorporés ainsi que les végétaux attachés au sol sont immeubles par nature.
- ◆ Un immeuble par destination est un meuble par nature traité fictivement comme un immeuble en raison du lien qui l'unit à un immeuble par nature dont il est l'accessoire.
- ◆ L'immobilisation par destination implique la réunion de deux conditions. Le meuble et l'immeuble doivent appartenir au même propriétaire. Le meuble doit être indispensable à l'exploitation de l'immeuble (lien économique) ou attaché à l'immeuble à perpétuelle demeure (lien matériel).
- ◆ Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent les droits réels immobiliers et les actions réelles immobilières.

n° 1

La famille de Marc s'est agrandie récemment et ce dernier a souhaité faire l'acquisition d'une belle maison d'époque située non loin de Strasbourg. Dans le jardin, le vendeur avait fait installer une piscine posée sur une dalle de béton. L'installation de chauffage est électrique et Marc avait constaté, en visitant la maison, que les convecteurs étaient très récents et, selon lui, assez peu énergivores. Après la conclusion de la vente, en se rendant sur les lieux, Marc constate que la piscine a été retirée. La dalle de béton aux dimensions exactes du bassin est à présent nue. Tous les convecteurs électriques ont également disparu. Dans l'acte de vente, rien n'est dit sur la piscine et les convecteurs. Il y est simplement indiqué : « vente d'un terrain et d'une maison d'habitation, 8 rue des pommiers, parcelle n° 3/33, surface du terrain : 5 ares ».

► *Marc peut-il revendiquer la propriété de la piscine et des convecteurs ? Ces biens sont-ils inclus dans la vente ?*

n° 2

Jean, agriculteur bio spécialisé dans la production de céréales, est décédé. Il laisse dans son patrimoine de nombreux biens et notamment plusieurs hectares de terre plantés de céréales ainsi qu'un hangar (une bâtisse assez précaire abritant une moissonneuse-batteuse). Dans la maison d'habitation, dont il était propriétaire, se trouvent des éléments de cuisine préfabriqués faciles à démonter. Jean, en homme prévoyant, a rédigé un testament aux termes duquel il indique léguer à sa concubine l'intégralité de ses immeubles.

► *Quels sont les biens auxquels la concubine peut prétendre aux termes de ce testament ?*

Corrigé n° 1

La vente d'un terrain emporte transfert de la propriété de ce terrain et de tous ses accessoires. En l'espèce, Marc a acquis la propriété d'un terrain construit et ainsi de tous les immeubles attachés à ce terrain et à cette construction (immeubles par nature et immeubles par destination). Aussi convient-il de rechercher si la piscine et les convecteurs étaient des immeubles (inclus dans la vente) ou des meubles. Envisageons successivement chacun de ces biens.

La piscine. Les meubles par nature sont des biens susceptibles de déplacement (C. civ. art. 528). Pour être immeuble par nature, une construction doit être maintenue « *au sol non pas son seul poids, mais par un dispositif d'ancrage* » (Cass. civ. 2^e, 5 mars 2015, pourvoi n° 14-12.464). La piscine était posée et donc maintenue au sol par son seul poids. On peut ainsi qualifier la piscine de meuble par nature. Toutefois, un meuble par nature peut être fictivement traité comme un immeuble en raison de son lien avec un immeuble par nature. La piscine était-elle un meuble par nature attaché à perpétuelle demeure, autrement dit un immeuble par destination compris dans la vente ?

Un immeuble par destination est un meuble par nature traité fictivement comme un immeuble en raison du lien qui l'unit à un immeuble par nature. Deux conditions cumulatives sont nécessaires pour qu'un meuble soit immobilisé par destination : il faut une unité de propriétaire et un rapport de destination (un lien entre le meuble par nature et l'immeuble par nature).

- Seul celui qui est à la fois propriétaire du meuble et de l'immeuble auquel il se rattache peut conférer à ce meuble la qualité d'immeuble par destination. La piscine avait été installée par le vendeur. La piscine et le terrain appartenaient au même propriétaire. Il y a bien unité de propriétaire.
- Le lien entre l'immeuble par nature et le meuble immobilisé peut être économique ou matériel. C'est ici un lien matériel qu'il convient de rechercher. Est immeuble par destination le mobilier que le propriétaire a attaché au fonds à perpétuelle demeure. Il y a notamment attache à perpétuelle demeure lorsque le meuble est fixé de telle sorte qu'il ne puisse pas être retiré sans être détérioré. Il en est de même lorsqu'un aménagement démontrant la volonté du propriétaire de lier le meuble à l'immeuble peut être observé. La piscine n'était pas ancrée dans le sol. Elle était maintenue au sol par son seul poids. Mais la dalle en béton coulée aux dimensions exactes de la piscine pourrait être regardée par les juges comme une manifestation de la volonté du propriétaire de lier les deux biens à perpétuelle demeure. À l'image de la statue posée dans une niche conçue spécialement pour la recevoir, la piscine a été posée sur une dalle spécialement coulée pour la recevoir. Il appartient aux juges du fond d'apprécier souverainement la pertinence de cette argumentation pour retenir ou non l'immobilisation par destination.

Les convecteurs électriques. Les convecteurs observés lors de la visite de la maison ont été retirés par le vendeur. Quelle est la nature juridique de ces convecteurs électriques ? Sont-ils des meubles par nature qui sont demeurés la propriété du vendeur ? Sont-ils des immeubles par incorporation ou des immeubles par destination devenus propriété de Marc par l'effet de la vente ?

Avant d'être fixés, les convecteurs étaient sans aucun doute susceptibles de déplacement et donc meubles par nature. Après installation, les convecteurs sont-ils des immeubles par nature (immeubles par incorporation) comme le sont les tuyaux, canalisations et autres accessoires incorporés à l'immeuble ? Le seul fait que des convecteurs soient fixés au mur et branchés à une prise ne suffit probablement pas pour caractériser une incorporation. On peut citer à ce sujet un arrêt de la Cour de cassation dans lequel cette dernière reproche à des juges du fond d'avoir qualifié les convecteurs d'immeubles par nature « *sans rechercher si ces appareils, et non leur installation électrique, étaient indissociablement liés à l'immeuble et ne pouvaient être enlevés sans porter atteinte à son intégrité* » (Cass. civ. 3^e, 23 janv. 2002, pourvoi n° 99-18102). Autrement dit, si l'installation électrique est sans aucun doute immeuble par nature, il n'en est pas nécessairement de même des convecteurs eux-mêmes.

Les convecteurs sont-ils des immeubles par destination ?

- Seul celui qui est propriétaire à la fois des objets mobiliers et de l'immeuble au service duquel ils sont placés peut avoir immobilisé ces objets mobiliers. Les convecteurs ont été installés par le propriétaire de l'immeuble par nature. La condition d'unité de propriétaire est remplie.
- L'immobilisation par destination implique un lien entre l'immeuble par nature et le meuble immobilisé. Envisageons l'existence d'un lien matériel. Est immeuble par destination le mobilier que le propriétaire a attaché au fonds à perpétuelle demeure. Il y a notamment attache à perpétuelle demeure lorsque le meuble est fixé de telle sorte qu'il ne puisse pas être retiré sans être détérioré. Il appartient aux juges d'apprécier souverainement s'il y a attache à perpétuelle demeure ou non. La réponse n'est pas évidente. La Cour de cassation a ainsi approuvé une cour d'appel d'avoir écarté l'immobilisation par destination en relevant qu'un « *avantage du chauffage électrique consiste dans la mobilité et l'interchangeabilité des radiateurs, que ceux-ci étaient simplement vissés et reliés à l'installation par des dominos, et que leur enlèvement a seulement laissé sur le mur quelques traces faciles à cacher, sans fracture ni détérioration* » (Cass. civ. 3^e, 7 juill. 1981, pourvoi n° 80-12516, non publié). C'est en considération du procédé d'attache choisi et des éventuelles détériorations causées lors de leur enlèvement que les juges pourraient qualifier les convecteurs de l'espèce d'immeubles par destination. À défaut, ils sont meubles par nature et leur propriété n'a pas été transférée à Marc.

Corrigé n° 2

Aux termes de l'article 516 du Code civil, « *tous les biens sont meubles ou immeubles.* » La concubine de Jean a reçu par testament l'ensemble des immeubles de Jean. Il convient d'identifier, parmi les biens de Jean, ceux qui appartiennent à la catégorie des immeubles et reviennent à la concubine de Jean par l'effet du testament. « *Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent* » (C. civ., art. 517). Parmi les biens de Jean, l'on trouve des immeubles par nature et des immeubles par destination auxquels sa concubine peut prétendre.

Les immeubles par nature. Les immeubles par nature sont les choses qui ne peuvent ni se déplacer, ni être déplacés. Le sol et les sous-sols, les végétaux attachés au sol ainsi que les constructions fixées dans le sol et tout ce qui s'y incorpore sont des immeubles par nature.

Les hectares de terre dont Jean avait la propriété sont des immeubles par nature. Les bâtiments sont immeubles par nature s'ils sont attachés au sol. Le patrimoine de Jean se compose notamment d'une maison d'habitation. On peut légitimement supposer que cette maison dispose de fondations, qu'elle est ancrée au sol et n'y repose pas simplement par son poids (Cass. civ. 2^e, 5 mars 2015, pourvoi n° 14-12.464). La maison d'habitation est donc également immeuble par nature. Un hangar est également immeuble par nature s'il est solidement ancré au sol. Les faits précisent toutefois que le hangar est une bâtisse assez précaire. Il n'est pas dit s'il dispose ou non de fondations. Si ce hangar dispose d'un ancrage au sol suffisant, il est un immeuble par nature. À défaut, il est susceptible de déplacement et appartient alors à la catégorie des meubles par nature (mais pourrait, nous le verrons, être qualifié d'immeuble par destination).

Les végétaux sont des immeubles par nature s'ils sont attachés au sol. Jean laisse dans sa succession des champs de céréales. Celles qui sont encore plantées sont des végétaux attachés au sol et appartiennent à la catégorie des immeubles par nature.

Les immeubles par destination. Un immeuble par destination est un meuble par nature traité fictivement comme un immeuble en raison du lien qui l'unit à un immeuble par nature. La moissonneuse-batteuse et les éléments de cuisine sont susceptibles de déplacement. Ils sont par nature des meubles. Le hangar, s'il n'est pas fixé au sol, est également un meuble par nature. Ces meubles peuvent-ils être qualifiés d'immeubles par destination en raison de leur lien avec les terres ou la maison ? Deux conditions cumulatives sont nécessaires pour qu'un meuble soit immobilisé par destination : il faut une unité de propriétaire et un rapport de destination.

- Seul celui qui est propriétaire à la fois des objets mobiliers et de l'immeuble dont ils sont l'accessoire peut avoir immobilisé ces objets mobiliers. La moissonneuse-batteuse, le hangar (s'il est un meuble par nature) et les éléments de cuisine appartenaient à Jean. La maison et les fonds de terre appartenaient également à ce dernier.
- Le lien entre l'immeuble par nature et le meuble immobilisé peut être économique ou matériel. Envisageons successivement ces deux liens. Il y a lien économique lorsque l'immeuble par destination a été placé pour le service et l'exploitation de l'immeuble par nature. Pour être qualifié d'immeuble par destination, il faut que le meuble par nature soit indispensable à l'exploitation de l'immeuble par nature. Jean était propriétaire d'une exploitation agricole spécialisée dans la production de céréales. Ainsi, les meubles par nature appartenant à Jean et placés au service de l'exploitation de ses terres sont immeubles par destination. La moissonneuse-batteuse et le hangar (s'il est par nature un meuble), certainement indispensables à l'exploitation agricole, sont des immeubles par destination. Est également immeuble par destination le mobilier que le propriétaire a attaché au fonds à perpétuelle demeure. Il y a notamment attache à perpétuelle demeure lorsque le meuble est fixé de telle sorte qu'il ne puisse pas être retiré sans être détérioré. Il est dit que les éléments de cuisine sont facilement démontables. Ils ne sont pas attachés au fonds à perpétuelle demeure. Ils ne peuvent donc pas être qualifiés d'immeuble par destination. Ce sont des meubles par nature.

En conclusion, reviennent à la concubine de Jean parce qu'ils sont immeubles : les hectares de terre, la maison, le hangar (en qualité d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination), les céréales encore plantées et la moissonneuse-batteuse.

Fiche 3

Le droit de propriété

Les objectifs de la fiche

Connaître les composantes et les caractères de la propriété
Maîtriser la terminologie

Références jurisprudentielles

- Cass. Ass. plén., 23 juin 1972, pourvoi n° 70-12960, Bull. AP. n° 3
- Cass. civ. 3^e, 5 juin 2002, pourvoi n° 00-16077, Bull. civ. III, n° 129

1. Les composantes du droit de propriété

Parmi les droits réels (droits directs sur une chose), le droit de propriété est le plus complet. Il permet à son titulaire d'exercer sur la chose toutes les prérogatives possibles (*la plena in re potestas*). Il confère au propriétaire le droit d'user de la chose – l'*usus* –, le droit de recueillir les fruits de la chose – le *fructus* – et le droit de disposer de la chose – l'*abusus* –. L'*usus* permet à son titulaire d'utiliser le bien, de s'en servir suivant sa nature. Si le bien est une maison, le propriétaire a le droit de l'habiter. Si le bien est une voiture, il a le droit de la conduire. Si le bien est une pomme, il a le droit de la manger. Le *fructus* est le droit de percevoir les fruits de la chose. Les fruits sont ce que produit périodiquement la chose, sans altération de sa substance (les pommes du pommier, les céréales produites par la terre, les loyers d'un appartement mis en location, etc.). L'*abusus* est le droit pour le propriétaire de disposer de sa chose matériellement (la détruire) et juridiquement (la vendre, donner, abandonner, hypothéquer, etc.).

2. Le caractère absolu du droit de propriété

Absolu ne signifie pas sans limite. La loi encadre l'exercice du droit de propriété. « *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* » (C. civ., art. 544). Les limites imposées au propriétaire sont nombreuses. À titre d'exemple, le propriétaire d'un terrain ne peut y construire sans se conformer aux règles de l'urbanisme. La destruction des immeubles est également restreinte (un permis de démolir est requis). Limite ultime, le propriétaire peut même être exproprié !

Absolu, ne signifie pas non plus discrétionnaire. Le droit de propriété est susceptible d'abus. Si le propriétaire peut user de son bien comme il l'entend, il ne doit pas agir dans le seul but de nuire à autrui (v. fiche 4).

Par absolu, il faut entendre que le droit de propriété est le plus complet des droits réels. Il confère à son titulaire toutes les utilités de la chose : l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*. Aucun autre titulaire de droit réel n'a de prérogatives aussi étendues sur la chose.

3. Le caractère exclusif du droit de propriété

Le droit de propriété est un droit exclusif. Le propriétaire est le seul à pouvoir jouir de sa chose. Il a le pouvoir d'exclure toute autre personne de cette jouissance. Le propriétaire dispose pour cela d'une action spécifique, l'action en revendication, qui lui permet de revendiquer la propriété de sa chose lorsqu'il en est dépossédé (v. fiche 9).

4. Le caractère perpétuel du droit de propriété

Par perpétuel, on entend que la propriété ne se perd pas par non-usage. « *Le droit de propriété est imprescriptible [...]* » (C. civ., art. 2227). Celui qui se désintéresse même pendant des années de sa chose en est toujours le propriétaire. La propriété n'est pas susceptible de prescription extinctive (elle ne se perd pas par l'écoulement du temps). La propriété est en revanche susceptible de prescription acquisitive. Aussi celui qui se désintéresse trop longtemps de sa chose s'expose-t-il au risque qu'un tiers possesseur puisse invoquer une acquisition de la propriété de la chose par prescription (v. sur la prescription acquisitive, fiches 15 et s.).

Le droit de propriété est également dit perpétuel en ce qu'il dure aussi longtemps que la chose sur laquelle il porte. Son existence n'est pas limitée à une certaine durée. Mais cette perpétuité paraît bien relative lorsque la chose est consommable (chose qui disparaît par le premier usage que l'on en fait, comme la nourriture, l'essence, l'argent, etc.). La perpétuité de la propriété est plus flagrante quand elle porte sur un fonds de terre qui n'est pas susceptible de disparaître.

Les indispensables

- ◆ La propriété confère à son titulaire le droit d'user, de tirer des fruits de sa chose et d'en disposer.
- ◆ Le droit de propriété est absolu en ce qu'il confère à son titulaire toutes les utilités de la chose. Il n'est en revanche ni illimité (il peut être restreint par la loi) ni discrétionnaire (il est susceptible d'abus).
- ◆ Le droit de propriété est exclusif. Son titulaire peut exclure tout tiers de la jouissance de sa chose. En cas de dépossession, il peut agir en revendication.
- ◆ Le droit de propriété est perpétuel en ce qu'il ne se perd pas par non-usage. Il est imprescriptible.
- ◆ Le droit de propriété est également perpétuel en ce qu'il dure aussi longtemps que la chose sur laquelle il porte. Il n'est pas limité dans le temps.

Fiche 4

Les limites portées au droit de propriété

▣▣▣▣ ➔ Les objectifs de la fiche

Identifier les circonstances d'un exercice abusif du droit de propriété

Connaître les règles régissant la responsabilité pour troubles du voisinage

Références jurisprudentielles

- Cass. civ. 27 nov. 1844, GAJC, n° 79-80
- Cass. req. 3 août 1915, pourvoi n° 00-02378, GAJC n° 67 (affaire Clément-Bayard)
- Cass. civ. 3^e, 4 févr. 1971, pourvoi n° 69-14964, *Bull. civ. III*, n° 80
- Cass. civ. 3^e, 30 oct. 1972, pourvoi n° 71-13473, *Bull. civ. III*, n° 576

1. Généralités

Le droit de propriété est un droit absolu, il n'est pas pour autant sans limite. Outre les limites imposées par l'intérêt de la collectivité (règles de l'urbanisme, expropriation pour cause d'utilité publique, etc.), le propriétaire ne doit pas, dans l'exercice de son droit, commettre un abus ni causer un trouble anormal du voisinage.

2. Abus de droit

Le droit de propriété n'est pas un droit discrétionnaire. Il est susceptible d'abus. Dans la fameuse affaire Clément-Bayard, un propriétaire avait installé sur son terrain des pics métalliques au bout de longs mâts dans l'unique but de crever les ballons dirigeables de son voisin. Dans une autre affaire, un propriétaire avait fait édifier un mur dans l'unique but de priver ses voisins de vue et de lumière, puis y avait fait inscrire des propos désobligeants à leur rencontre. Ces propriétaires, qui ont agi dans le seul but de nuire à autrui, ont commis un abus de droit. Leur intention malveillante a été déduite de l'absence d'utilité de leur comportement et du dommage qu'ils ont causé à autrui.

3. Troubles anormaux du voisinage

Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage. Cette règle, à l'origine jurisprudentielle, figure depuis 2024 à l'article 1253 du Code civil. Elle permet de sanctionner celui qui cause un trouble anormal à son voisin. Il s'agit d'une responsabilité sans faute. La seule preuve de l'anormalité du trouble suffit en principe à engager la responsabilité de son auteur. L'auteur comme la victime du trouble peuvent être propriétaires, locataires ou occupants des lieux avec ou sans titre. Le trouble sanctionné peut être de toute nature (odeurs, bruit, vibrations, émanations, fumées, privation d'ensoleillement, trouble esthétique, etc.). Il doit dépasser les nuisances que tout voisin peut être normalement amené à subir. L'appréciation de l'anormalité du trouble est faite *in concreto* par le juge. Ce qui est normal à la campagne (le chant du coq, par exemple) peut être considéré comme anormal en ville.

La loi organise toutefois l'exonération de l'auteur du trouble anormal causé par une activité antérieure à l'installation du voisin victime. Une telle exonération était déjà prévue pour des activités limitativement énumérées. Depuis que la responsabilité pour trouble anormal du voisinage a fait son entrée dans le Code civil, l'exonération est possible pour toute activité « *quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement* ». « *Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal* » (C. civ., art. 1253 al. 2). L'exonération de l'agriculteur pré-occupant est prévue dans des conditions encore plus larges. Ce dernier n'engage pas sa responsabilité alors même qu'il a modifié les conditions d'exercice de ses activités depuis l'installation de son voisin et que le trouble anormal subi s'en est trouvé aggravé, lorsque la modification résulte de « *la mise en conformité de l'exercice de [ses] activités aux lois et aux règlements* » ou qu'elle n'est pas « *substantielle* » (CRPM, art. L. 311-1-1).

4. Sanctions

Que le préjudice soit dû à un exercice illégitime (abus de droit) ou légitime (trouble anormal) de la propriété, il doit en principe cesser et être réparé. Toutefois, le juge judiciaire n'a pas compétence pour ordonner la cessation d'un trouble anormal du voisinage lorsque l'activité à l'origine du trouble a été autorisée par l'administration.

Les indispensables

- ◆ Le droit de propriété connaît des limites justifiées par l'intérêt de la collectivité ou par les rapports de voisinage.
- ◆ Le propriétaire ne doit pas exercer son droit de façon abusive. Commet un abus de droit, le propriétaire qui exerce son droit dans le seul but de nuire à autrui.
- ◆ Cette intention malveillante est déduite de la preuve du dommage subi par le voisin et de la preuve de l'absence d'utilité de l'acte dommageable pour le propriétaire.
- ◆ Le propriétaire qui a commis un abus de droit doit cesser son comportement abusif et réparer le dommage subi.
- ◆ Le propriétaire ne doit pas causer à ses voisins un trouble anormal. Ce régime de responsabilité sans faute créé par la jurisprudence a été codifié.
- ◆ La seule preuve de l'anormalité du trouble subi (appréciée *in concreto* par les juges) permet d'engager la responsabilité de son auteur.
- ◆ À certaines conditions, la loi organise toutefois l'exonération du responsable lorsque le trouble est causé par une activité antérieure à l'installation du voisin victime.
- ◆ Outre la réparation du trouble anormal causé, le juge peut ordonner sa cessation (si du moins il ne résulte pas d'une activité autorisée par l'administration).

Jean avait des envies de nature. Il a donc quitté Paris, accompagné de toute sa famille, pour s'installer dans une jolie maison à colombages du centre historique d'un petit village de province. Le plaisir d'avoir quitté le bruit, les tensions et la pollution de Paris n'a pas duré. Son nouveau voisinage lui apporte de nouveaux désagréments. Les bruits et les odeurs causés par l'exploitation agricole voisine sont, selon Jean, difficilement supportables, surtout depuis que l'agriculteur utilise un nouveau fertilisant issu de la fermentation de déchets alimentaires. Mais ce sont également les odeurs et les aboiements des dix chiens de son voisin direct qui sont, selon Jean, inacceptables. Ces dix chiens passent leur journée dans une cour d'une trentaine de mètres carrés jouxtant son propre jardin. Installé dans le village depuis à peine trois mois, Jean est déjà en conflit avec ses deux voisins. Il exige réparation et cessation des dommages qu'ils lui font supporter. En réponse à ses plaintes, l'un de ses voisins (le propriétaire des dix chiens) envisage de demander à son tour réparation pour le trouble causé par les cris des enfants de Jean (enfants, selon lui, mal élevés qui excitent ses chiens).

► Réagissez.

Corrigé

Celui « *qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte* » (C. civ., art. 1253 al. 1). Un voisin, qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant à tout autre titre doit veiller à ne pas causer à son entourage un trouble anormal du voisinage. Les désagréments provoqués par une exploitation agricole, les odeurs et les aboiements de dix chiens, les cris d'enfants « mal élevés » sont-ils des désagréments que tout voisin doit supporter ou bien constituent-ils, au contraire, des troubles anormaux du voisinage qu'il convient de sanctionner et réparer ?

La responsabilité pour troubles anormaux du voisinage est une responsabilité de plein droit. L'existence d'une faute n'a pas à être prouvée. La preuve de l'existence d'un trouble et de son anormalité suffit. Le trouble peut être causé par des odeurs, du bruit, des vibrations, des émanations, des fumées, une privation d'ensoleillement, etc. En l'espèce, Jean se plaint des odeurs causées par l'exploitation agricole voisine. Il se plaint également du bruit et des odeurs causés par la présence de dix chiens dans la cour de son voisin. Le voisin de Jean, quant à lui, se plaint du bruit causé par les enfants de Jean. Tous ces troubles sont *a priori* susceptibles d'engager la responsabilité de leurs auteurs, à condition, toutefois d'être anormaux.

Pour que l'occupant des lieux engage sa responsabilité pour trouble anormal du voisinage, le trouble causé doit dépasser les nuisances que tout voisin peut être normalement amené à subir. Pour être qualifié d'anormal, le trouble doit être grave et continu. Un dommage qui n'intervient qu'une fois n'est pas constitutif d'un trouble anormal du voisinage. Les trois troubles envisagés durent depuis un certain temps. L'anormalité du trouble est appréciée souverainement par les juges. Cette appréciation est faite *in concreto*. Appréciations successivement chacun des troubles invoqués soit par Jean, soit par son voisin.

L'exploitation agricole. Jean est gêné par les odeurs et le bruit causés par l'exploitation agricole voisine. La maison de Jean est située dans un petit village à proximité d'une exploitation agricole. Il n'est pas certain que les juges retiennent l'anormalité d'un trouble causé par une exploitation agricole dans une zone rurale. Cette question relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si, l'anormalité du trouble était néanmoins retenue, une antériorité pourrait-elle être invoquée en défense par l'exploitant ? La prise en compte de l'antériorité du trouble est organisée par l'article 1253 al. 2 du Code civil. Ce texte renvoie à l'article L. 311-1-1 du Code rural et de la pêche maritime qui pose les conditions spécifiques de l'exonération de la responsabilité de l'agriculteur. Lorsque Jean s'est installé, son voisin exerçait déjà son activité agricole sonore et nauséabonde. En principe, pour être exonéré de sa responsabilité, l'auteur d'une activité antérieure source de dommages doit avoir poursuivi son activité dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal. Jean pourrait