

# Titre 1.

## La notion de propriété

Il semble que ce soit, historiquement, la sanction du vol de la chose d'autrui qui ait entraîné la consécration de la propriété individuelle (J.-L. Halpérin, *Histoire du droit des biens*, Economica, 2008, p. 3). Le mot « propriété » est issu du terme latin *proprius*, lequel signifie propre, sans partage. Le propriétaire est celui qui peut se réserver la jouissance des utilités de la chose en repoussant tous les autres. Toutefois, l'étude de l'histoire et du droit comparé révèle que la notion de propriété est susceptible de multiples appréhensions, allant d'une superposition de droits sur une même chose à un concept unitaire de propriété. En effet, si le propriétaire est celui qui a le pouvoir d'exclure autrui, cet exclusivisme ne porte parfois que sur certaines utilités de la chose. Plusieurs droits de propriété se combinent alors sur une seule chose.

Même si la propriété privée était connue avant le droit romain, les compilations de Justinien présentent pour la première fois une conception unifiée du droit de propriété. Aux termes des Institutes, le *dominium* romain est une « pleine puissance dans la chose » (« *Plenam habere in rem potestas* », *Institutes de Justinien*, II, 4, 4). Il s'agit d'une domination complète de la chose. Le droit de propriété n'a en principe qu'un seul titulaire : l'indivision comme les « démembrements » de propriété sont temporaires car la propriété a vocation à reprendre un jour la plénitude de son étendue (J.-Ph. Lévy et A. Castaldo, *Histoire du droit civil*, Dalloz, 2002, n° 239, p. 316 ; R. Robaye, *Le droit romain*, 3<sup>e</sup> éd., Bruylant, 2006, p. 124).

L'Ancien Régime fut au contraire caractérisé par une division des pouvoirs sur les fonds de terre (la propriété mobilière étant en revanche conçue comme absolue et individuelle) : des « propriétés simultanées » (A.-M. Patault, *Introduction historique au droit des biens*, PUF, 1989, n° 1) coexistaient sur un même fonds, chacun n'ayant accès qu'à certaines de ses utilités.

La redécouverte du droit romain sur le continent européen – bien qu'il ait été déformé par les juristes de l'Ancien régime (F. Zenati, *op. cit.*, n° 232) – a permis de mettre fin à ce système féodal et de consacrer un droit de propriété unitaire sur la chose. Érigée, en France, au rang de droit de l'Homme par la Déclaration des Droits de l'Homme et Citoyen de 1789, la propriété individuelle est même sacralisée : chaque homme étant libre, il doit pouvoir jouir et disposer de ses biens de la manière la plus absolue, sous réserve de respecter les règles d'ordre public (C. civ., art. 544).

# Titre 1. La notion de propriété

|                      |   |   |  |
|----------------------|---|---|--|
| Évolution historique | Origine du droit de propriété                 | La sanction du vol de la chose d'autrui aurait entraîné la consécration de la propriété individuelle.<br><i>Proprius</i> signifie propre, sans partage : le propriétaire est celui qui peut se réserver la jouissance des utilités de la chose. |  |
|                      | Différentes conceptions du droit de propriété | En droit romain.  | Conception unifiée de la propriété dans les Compilations de Justinien : le <i>dominium</i> est une « pleine puissance de la chose ». Le droit de propriété porte sur toute la chose.                     |
|                      |   | Dans l'Ancien Droit.  | « Propriétés simultanées » sur un même fonds de terre : la propriété foncière était divisée entre propriété éminente et propriété utile. Le droit de propriété porte sur certaines utilités de la chose. |
|                      |   | Après la Révolution.  | Conception unitaire et individuelle de la propriété, déclinaison de la liberté. Le droit de propriété porte sur toute la chose.  |

Une telle conception unitaire et individuelle de la propriété est depuis lors partagée par tous les droits de la famille romano-germanique, fondés sur le droit romain.

En raison de son insularité et de l'importance des Cours de Westminster, l'Angleterre, préservée de l'influence du droit romain (R. David, C. Jauffret-Spinozi et M. Goré, *Les grands systèmes du droit contemporain*, 12<sup>e</sup> éd., Dalloz, 2016, n° 268, p. 256), est quant à elle restée attachée au système de propriété hérité de son histoire féodale en matière immobilière. La caractéristique de la propriété foncière anglaise est encore aujourd'hui l'éclatement en plusieurs droits portant sur la même terre. Loin d'avoir une vision absolutiste et unitaire de la propriété, le droit anglais reconnaît à chaque titulaire d'*estate* ou d'*interest* un ensemble de prérogatives (*rights and privileges*). Les droits fonciers se superposent sur une même chose au profit de différentes personnes. Le système de propriété anglais peut ainsi être qualifié de « linéaire », alors que celui de la famille romano-germanique est « collatéral ou allodial » (C.R. Noyes, *The Institution of Property – A Study of the Development, Substance and Arrangement of the System of Property in Modern Anglo-American Law*, Longmans, Green & Co. 1936, p. 514).

La *personal property*, portant sur les meubles est, certes un droit simple et total sur la chose (M.-F. Papandréou-Deterville, *Le droit anglais des biens*, LGDJ, 2004, n° 244). Elle semble ainsi se rapprocher de la conception continentale de la propriété : « *Single and indivisible* », elle porte directement sur la chose sans l'intermédiaire de l'*estate* et permet au propriétaire du meuble d'en user, d'en jouir et d'en disposer. Toutefois, même si ses différentes composantes se trouvent souvent réunies entre les mains d'une seule personne, la propriété mobilière reste conçue comme une juxtaposition de droits sur la chose et ne peut être assimilée à la propriété absolue et unitaire des systèmes romanistes. « Le droit anglais des choses mobilières fait aussi partie du système linéaire et dérivé, où l'on part plus volontiers des différentes composantes d'un ensemble considéré comme éminemment divisible que d'un tout en principe indivisible » (M.-F. Papandréou-Deterville, *op. cit.*, n° 249).

Si l'appropriation individuelle est au contraire le principe en droit français depuis la Révolution (Chap. 1), des formes d'appropriation plurale restent admises : l'indivision, la copropriété des immeubles bâtis, la mitoyenneté, voire même, selon certains, des propriétés collectives familiales (Chap. 2).

|  |                                    |  |
|--|------------------------------------|--|
| <b>Différentes conceptions du droit de propriété en Europe</b> | <b>Systèmes romano-germaniques</b> | Influence du droit romain.<br>Propriété unitaire et individuelle : le droit de propriété porte sur toutes les utilités de la chose, même s'il peut être divisé (par ce que l'on a pris l'habitude d'appeler des « démembrements » de propriété).   |
|  | <b><i>Common Law</i></b>           | Propriété conçue comme un faisceau de droits sur une même chose :. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriété immobilière : superposition de droits fonciers sur un même fonds.</li> <li>• Propriété mobilière : même si ses composantes sont souvent réunies entre les mains d'une seule personne, elle est aussi conçue comme une juxtaposition de droits sur la chose.</li> </ul> |

## Chapitre 1. L'appropriation individuelle

Le droit de propriété est traditionnellement conçu comme un droit subjectif, c'est-à-dire « une prérogative reconnue à une personne par le droit objectif, pour la satisfaction d'un intérêt personnel » (G. Cornu, *Introduction au droit civil, op. cit.* n° 35). Il s'agit d'une « propriété-pouvoir » permettant à son titulaire de se réserver les utilités de la chose. « Venant consacrer un pouvoir absolu sur les biens et une autonomie de celui qui l'exerce par rapport à la sphère sociale », le Code civil est directement influencé par la conception libérale (J. Rochfeld, *Les grandes notions du droit privé*, 2<sup>e</sup> éd., PUF, 2013, p. 270) selon laquelle la propriété est une condition de la liberté individuelle.

Cette théorie individualiste et libérale a été remise en cause par certains auteurs, insistant sur la dimension sociale du droit de propriété. Déjà, Louis Josserand soutenait que les droits que régit le législateur « ne se réalisent pas abstraitement et dans le vide ; ils fonctionnent dans le milieu social et pour lui » (*De l'esprit des droits et de leur relativité. Théorie dite de l'abus des droits*, Dalloz, 1927, p. 2). Les prérogatives de l'individu ne sont pas sans limite et le titulaire d'un droit peut en abuser lorsqu'il l'exerce en contradiction avec la fonction qui lui a été reconnue par la société toute entière.

Plus avant, la conception chrétienne du droit de propriété insiste sur la nécessité d'une gestion des biens dans l'intérêt collectif (Jean XXIII, Encyclique, *Pacem in terris*, 1963, n° 22 : « La propriété privée comporte en elle-même une fonction sociale »). Pie XI affirmait ainsi que « L'autorité publique peut, [...] s'inspirant des véritables nécessités du bien commun, déterminer [...] l'usage que les propriétaires pourront ou ne pourront pas faire de leurs biens » (cité par P. Bigot, *Doctrine sociale de l'Église*, PUF, 1965, p. 241).

Contestant même l'existence d'un droit subjectif de propriété, Léon Duguit proposa quant à lui de la redéfinir comme une « fonction sociale » (L. Duguit, *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*, 2<sup>e</sup> éd., Alcan, 1920, La mémoire du droit, Réimpression 1999, p. 21) : le principe de l'interdépendance sociale dicterait au propriétaire ses devoirs envers la société. Ainsi, « le propriétaire a le devoir et partant le pouvoir d'employer sa chose à la satisfaction de besoins communs, des besoins d'une collectivité nationale toute entière ou de collectivités secondaires » (*op. cit.*, p. 165). Excessive, cette théorie n'a jamais été consacrée en droit positif.

Dans sa dimension individuelle, la propriété reste le pouvoir d'une personne sur ses biens (Section 1). Sa dimension collective ne peut toutefois être occultée, interdisant au propriétaire de nuire à autrui et lui imposant même parfois la prise en compte d'intérêts collectifs (Section 2).

## Chapitre 1. L'appropriation individuelle

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Débat doctrinal sur le fondement du droit de propriété</b> | <b>Conception individualiste et libérale</b> | La propriété est un droit subjectif : le pouvoir reconnu au propriétaire de se réserver les utilités de la chose.  |
|   | <b>Conceptions sociales</b>                  | Nécessité de prendre en compte la dimension sociale des droits subjectifs : interdiction de nuire à autrui en exerçant ses droits (L. Josserand).                            |
|   |  | Nécessité d'une gestion des biens privés dans l'intérêt collectif (conception chrétienne du droit de propriété).   |
|   |  | La propriété n'est pas un droit subjectif mais une « fonction sociale » : le propriétaire a le devoir d'employer sa chose à la satisfaction des besoins communs (L. Duguit). |

## **Section 1 : Dimension individuelle : la « propriété pouvoir »**

Le droit de propriété est classiquement présenté par la doctrine comme un droit patrimonial et, plus précisément, comme un droit réel, c'est-à-dire un pouvoir direct de la personne sur la chose (par opposition aux droits personnels, lesquels permettent d'exiger d'une personne une certaine prestation : cf. *infra*). Droit réel le plus complet, il permet à son titulaire d'accéder à toutes les utilités de la chose : le propriétaire est celui qui peut tout à la fois utiliser son bien, en jouir et en disposer. Le droit de propriété est ainsi défini comme la somme de l'*usus*, du *fructus* et de l'*abusus*, et considéré comme la source des autres droits réels, lesquels n'en sont que des fractions, des « démembrements » (Pothier, *Traité du droit de domaine, de propriété*, p. 106). L'avant-projet de réforme du droit des biens réalisé sous l'égide de l'Association Henri Capitant en 2009 propose de consacrer une telle analyse en intitulant son titre IV « Des démembrements de la propriété ».

À la suite des travaux de Ginossar (*Droits réels, propriété et créance. Élaboration d'un système rationnel des droits patrimoniaux*, LGDJ, 1960), il est toutefois permis de douter de la pertinence de l'assimilation de la propriété aux autres droits réels, lesquels portent sur la chose d'autrui. Comme les droits personnels (ou droits de créance), les droits réels ont en effet une structure obligationnelle (cf. *infra*) : ils supposent une obligation à la charge d'une personne déterminée – le propriétaire de la chose objet du droit réel –, même si celle-ci est souvent de ne pas faire. Seul le droit de propriété n'a pas de sujet passif. Cette différence de nature avec les autres droits réels devrait conduire à reconnaître sa spécificité : le droit de propriété ne saurait être valablement qualifié de droit réel, et même plus largement de droit patrimonial. Il s'agit d'une « relation d'appartenance » (F. Zenati, *Essai sur la nature juridique de la propriété, op. cit.*, p. 14).

Deux conceptions doctrinales du droit de propriété coexistant, il convient de présenter plus en détails la théorie « classique » (Sous-section 1), avant de développer la théorie dite « moderne » (Sous-section 2).

## Section 1 : Dimension individuelle : la « propriété pouvoir »

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Théorie doctrinale « classique » de la propriété</b>     | Majoritaire depuis le xx <sup>e</sup> siècle.                  | Le droit de propriété est un droit patrimonial, appréciable en argent.   |
|   |  | Parmi les droits patrimoniaux, le droit de propriété est un droit réel, c'est-à-dire un pouvoir direct sur la chose.   |
|   |  | Le droit de propriété est le droit réel le plus complet, regroupant l' <i>usus</i> , le <i>fructus</i> et l' <i>abusus</i> . Il est la source de tous les autres droits réels, lesquels n'en sont que des « démembrements ». |
| <b>Théorie doctrinale « moderne » du droit de propriété</b> | Développée à la suite des travaux de S. Ginossar et F. Zenati. | Le droit de propriété n'a pas de structure obligationnelle (absence de sujet passif) contrairement aux droits patrimoniaux (qu'ils soient personnels ou réels).  |
|   |  | Le droit de propriété n'est donc pas un droit réel, ni même plus largement un droit patrimonial.   |
|   |  | Le droit de propriété est une « relation d'appartenance ».   |