

Concours : Premier concours

Epreuve : Dissertation de droit civil

CONSIGNES

- Remplir soigneusement, sur CHAQUE feuille officielle, la zone d'identification en MAJUSCULES.
- Ne pas signer la composition et ne pas y apporter de signe distinctif pouvant indiquer sa provenance.
- Numéroté chaque PAGE (cadre en bas à droite de la page) et placer les feuilles dans le bon sens et dans l'ordre.
- Rédiger avec un stylo à encre foncée (bleue ou noire) et ne pas utiliser de stylo plume à encre claire.
- N'effectuer aucun collage ou découpage de la feuille officielle. Ne joindre aucun brouillon.



"La protection du droit de propriété"

Raymond - Théodore Traplany affirmait que "La propriété, c'est la puissance de l'Homme exercée sur la nature physique des choses". Cette citation met en lumière la nécessaire protection du droit de propriété.

Caracté au sein de la DDHC (Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen) du 26 août 1789 comme un droit, "inviolable et sacré", "naturel et imprescriptible", le droit de propriété est défini par l'article 544 du Code civil comme "le droit de jouir et de 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". Le droit de propriété est désormais reconnu comme un droit fondamental à valeur constitutionnelle (Conseil constitutionnel 16 janvier 1989), mais aussi conventionnelle, si bien qu'il est protégé par l'article premier du protocole additionnel numéro un de la CEDH (Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme).

Le Code civil de 1804 adapte une conception individuelle de la propriété qui se caractérise par ses caractères : absolu, exclusif et perpétuel. Le propriétaire est alors désigné comme celui qui possède tous les pouvoirs sur la chose qu'il détient, à savoir l'usus, le fructus et l'abusus. Pourtant, l'évolution de la société a conduit à découvrir une conception collective de la propriété comme l'illustre l'exemple de la copropriété.

Traditionnellement, la propriété est un droit qui fait l'objet d'une protection tant légale que prétorienne, celle-ci étant intimement liée à la théorie du patrimoine élaborée par Aubry et Rau. Le droit de propriété est ainsi protégé contre les atteintes des tiers comme l'illustrent les dispositions relatives à l'empêchement et à l'accession. La protection du droit de propriété ne se limite néanmoins pas aux atteintes des tiers dès lors qu'elle englobe la protection de la propriété contre le temps. A ce titre, la propriété ne saurait s'éteindre par le non-usage et l'action en revendication ne saurait se prescrire. Si le juge a pour mission de protéger la propriété, force est de constater que de manière contemporaine, le droit de propriété tend à être canalisé afin d'assurer la paix sociale. Sans l'impulsion de l'urbanisation croissante, le rôle du juge est donc désormais également de concilier le droit de propriété avec le voisinage mais aussi avec l'intérêt général. A ce titre, tant des normes légales que jurisprudentielles ont pour finalité de canaliser le droit de propriété comme le révèle la construction prétorienne des troubles du voisinage, ou celle de l'abus de droit. Dès lors, il apparaît que la protection du droit de propriété connaît désormais des limites.

Aussi, il convient de se demander comment le juge assure-t-il un équilibre satisfaisant entre d'une part, la protection du droit de propriété et d'autre part, l'exigence de paix sociale qui suppose de canaliser la protection du droit de propriété avec le voisinage et l'intérêt général ?

Si l'approche traditionnelle de la propriété est fondée sur la protection (I), il semble qu'elle soit remplacée par une approche contemporaine fondée sur la canalisation du droit de propriété afin d'assurer la paix sociale (II) ce qui traduit un déclin de la protection du droit de propriété.

F) L'approche traditionnelle du droit de propriété : un droit à protéger.

La protection du droit de propriété s'effectue contre les atteintes des tiers (A) et contre les atteintes du temps (B).

A- La protection du droit de propriété contre les tiers

La protection du droit de propriété contre les tiers existe en présence de constructions sur le fonds d'autrui (1) et en l'absence de construction sur le fonds d'autrui (2).

(1) La loi protège le propriétaire du fonds sur lequel un tiers a effectué des constructions. En effet, l'article 555 du Code civil prévoit les règles applicables à l'accession de sorte que le propriétaire du fonds a le choix, soit de conserver la propriété des constructions, soit d'obliger le tiers à les enlever. Les dispositions sont favorables au propriétaire du fonds et assurent la protection du droit de propriété. Mais pour que ces dispositions s'appliquent, encore faut-il que les constructions aient été faites par un tiers (1^{er} civile 27 mai 1963).

Il a ainsi été jugé que l'accession ne saurait s'appliquer dans les rapports entre usufruitier et nu-propriétaire (3^e civile 22 février 1984). De la même façon, la jurisprudence protège le propriétaire du fonds sur lequel un tiers a étendu une construction au-delà des limites de son héritage. En cette hypothèse, ce n'est pas l'accession qui protège le droit de propriété mais les dispositions relatives à l'empiètement. La constatation d'un empiètement permet au propriétaire du fonds de solliciter la démolition de l'ouvrage sans que cette demande puisse dégénérer en abus (3^e civile 7 juin 1990). Cette interprétation présoignée est particulièrement favorable à la protection du droit de propriété. Pour autant, cette protection de la propriété contre l'empiètement semble connaître un assouplissement impulsé par le contrôle de proportionnalité.

Le Cour de cassation a ainsi décidé que les juges du fond doivent rechercher si la démolition n'est pas disproportionnée au regard du droit à la vie privée (3^e civile 19 décembre 2019) et si le rattachement de la construction n'est pas suffisant (3^e civile 10 novembre 2016). La propriété demeure protégée contre les tiers même en présence d'un contrôle de proportionnalité.

(2) La loi protège le propriétaire d'un fonds contre les atteintes des tiers même en l'absence de construction de ces derniers sur le fonds d'autrui. En effet, l'article 647 du Code civil permet à tout propriétaire d'un fonds de clore son héritage. Cette disposition permet ainsi de protéger la propriété en la délimitant et en évitant que des tiers pénètrent sur cette dernière. La seule limite imposée par la loi est celle de l'existence d'une servitude de passage. Effectivement, il résulte de la jurisprudence que le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de passage conserve le droit de se clore à la condition de ne pas porter atteinte au droit de passage (3^e civile 21 novembre 1969). Pour autant, la propriété demeure protégée dès lors que le propriétaire du fonds clos peut contraindre le titulaire d'un droit de passage à surmonter les barrières qui clôturent son fonds (3^e civile 6 juin 1969). Le droit de propriété est donc protégé contre les atteintes des tiers. Cette protection a été récemment renforcée sous l'impulsion du juge européen. À ce titre, il a été décidé que le jugement qui contraint l'époux débiteur d'une prestation compensatoire à céder un de ses biens à son épouse, est contraire au droit de propriété (CEDH 10 juillet 2014, *Lilhan c/ France*). Ainsi, la protection du droit de propriété justifie de ne pas contraindre l'époux débiteur d'une prestation compensatoire à céder à son épouse un bien sur lequel il exerce la propriété. Le droit de propriété fait donc l'objet d'une protection contre les tiers.

Si le droit de propriété est protégé contre les atteintes des tiers, il l'est également contre les atteintes du temps.

B- La protection du droit de propriété contre le temps

La protection du droit de propriété contre le temps résulte du caractère perpétuel du droit de propriété (1) et de l'absence de prescription de l'action en revendication (2).

(1) Le droit de propriété est perpétuel et il ne saurait s'éteindre par le non-usage (3^e civile 22 juin 1983). Le propriétaire est donc libre d'user de son bien mais aussi

Concours : Premier concours

Epreuve : Dissertation de droit civil

CONSIGNES

- Remplir soigneusement, sur CHAQUE feuille officielle, la zone d'identification en MAJUSCULES.
- Ne pas signer la composition et ne pas y apporter de signe distinctif pouvant indiquer sa provenance.
- Numéroté chaque PAGE (cadre en bas à droite de la page) et placer les feuilles dans le bon sens et dans l'ordre.
- Rédiger avec un stylo à encre foncée (bleue ou noire) et ne pas utiliser de stylo plume à encre claire.
- N'effectuer aucun collage ou découpage de la feuille officielle. Ne joindre aucun brouillon.



de ne pas user de celui-ci. Il s'agit par ces dispositions de protéger le droit de propriété et de ne pas contraindre le propriétaire à user de sa chose contre sa volonté. Du fait de son caractère perpétuel, le droit de propriété justifie la réintégration du propriétaire dans ses droits, alors même que la perte de son fonds résultait des forces de la nature (lors. as. plénière 23 juin 1972). En l'espèce, le fonds avait été recanstitué par la nature. Ceci illustre parfaitement la manière dont la propriété est protégée contre les atteintes qui résultent du temps qui passe. De la même façon, il a été décidé que le droit de demander l'élagage des branches de la propriété voisine était une action imprescriptible compte tenu du caractère perpétuel de la propriété (3^e civile 27 avril 2017). Le caractère perpétuel du droit de propriété permet donc de protéger efficacement ce droit contre le temps.

(2) La protection du droit de propriété contre le temps résulte également de l'absence de prescription de l'action en revendication. En effet, même si les articles 2226 et 2227 du Code civil ont soulevé des interrogations quant au caractère prescriptible ou non de l'action en revendication, la jurisprudence a affirmé que l'action en revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive (1^{er} civile 2 juin 1993). Cette interprétation prétorienne est de nature à protéger efficacement le droit de propriété et à mettre fin à des interrogations issues de la loi du 17 juin 2008. Effectivement, tout en confirmant l'imprescriptibilité du droit de propriété, cette loi prévoyait une prescription quinquennale applicable aux actions mobilières ainsi qu'une

prescription trentenaire applicable aux actions immobilières. L'affirmation du caractère perpétuel et de l'absence de prescription de l'action en revendication, est donc une forme de protection du droit de propriété contre le temps. Le dernier ne saurait faire perdre au propriétaire, la possibilité de revendiquer son droit sur un bien.

L'approche classique du droit de propriété en fait donc un droit à protéger contre les atteintes des tiers contre les atteintes du temps. Pour autant, à cette approche traditionnelle s'est substituée une approche plus actuelle faisant du droit de propriété un droit à concilier afin d'assurer la paix sociale qui confirme un déclin de la protection.

II) L'approche contemporaine du droit de propriété : un droit à concilier

La volonté d'assurer la paix sociale conduit tant le juge que le législateur à concilier le droit de propriété avec le voisinage (A) ainsi qu'avec l'intérêt général (B) ce qui tend à faire décliner la protection du droit de propriété.

A- La conciliation du droit de propriété avec le voisinage

La conciliation du droit de propriété avec le voisinage résulte de dispositions légales (1), mais aussi prétoriennes (2).

(1) Le législateur assure la conciliation du droit de propriété avec le voisinage en prévoyant à l'article 646 du Code civil que tout propriétaire peut contraindre son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage s'effectue alors aux frais communs. Le propriétaire d'un fonds peut donc légalement être contraint, à la demande de son voisin, à borner son fonds. Il s'agit d'une disposition légale qui tend à concilier la protection de la propriété avec le voisinage dans la finalité d'assurer la paix sociale. Dans le même objectif, la loi prévoit la possibilité de limiter la protection de la propriété par l'établissement de servitudes. L'article 637 du Code civil définit la servitude comme une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un autre héritage. La servitude légale la plus

emblématique est la servitude légale de passage. En effet, le propriétaire d'un fonds enclavé qui n'a aucune issue sur la voie publique ou une issue insuffisante, peut réclamer un passage sur le fonds de ses voisins. Cette faculté est conditionnée au versement d'une indemnité proportionnée au dommage occasionné. Cet exemple illustre la conciliation légale du droit de propriété en raison du voisinage afin d'assurer la paix sociale. De la même façon, le législateur a édicté des dispositions applicables aux plantations voisines. A ce titre, l'article 672 du Code civil prévoit que tout voisin peut exiger que les plantations du propriétaire du fonds qui sont plantées à une distance moindre que la distance légale soient arrachées au réduct. Ceci illustre la conciliation du droit de propriété avec le voisinage pour assurer la paix sociale. Enfin, les articles 675 et suivants du Code civil édictent des dispositions limitant la possibilité pour le propriétaire d'effectuer des vues sur la propriété de son voisin. Ceci assure une conciliation entre la protection de la propriété et le voisinage.

(2) Le juge assure également la conciliation du droit de propriété avec le voisinage en découvrant des servitudes ou en élaborant des constructions telles que la théorie des troubles du voisinage. S'agissant des servitudes, les juges ont découvert la servitude dite "à tour d'échelle" qui permet de passer entre les murs adjacents du propriétaire d'installer sur son fonds un échafaudage nécessaire à la réalisation de travaux (3^e civile 15 jan 2012). Cette servitude précaire assure une conciliation entre le droit de propriété et le voisinage au nom de la paix sociale. Le juge a également élaboré une théorie jurisprudentielle destinée à limiter la propriété au nom du voisinage par la théorie des troubles du voisinage. Autrefois fondée sur l'ancien article 1384 du Code civil, la théorie des troubles anormaux du voisinage a désormais un fondement autonome (2^e civile 20 jan 1990). Elle permet à celui qui subit un trouble répétitif qui dépasse un seuil de tolérance causé par l'usage de sa propriété par le propriétaire, d'obtenir réparation de son préjudice (3^e civile 24 octobre 1990). Cette théorie constitue une conciliation du droit de propriété en raison du voisinage qui ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété (2^e civile 23 octobre 2003). La conciliation du droit de propriété avec le voisinage est donc effective.

Si la protection du droit de propriété doit se concilier avec le voisinage, elle doit également être conciliée avec l'intérêt général.

B - La conciliation du droit de propriété en raison de l'intérêt général

L'intérêt général justifie que le droit de propriété soit assoupli en raison de l'usage ou de la situation du bien objet de la propriété (1) mais aussi en raison du péril encouru par le bien (2).

(1) L'usage abusif du droit de propriété est sanctionné depuis l'arrêt *Clément Bayard* (Chambre des requêtes 3 août 1915). Il résulte de cette jurisprudence que l'installation sur un terrain d'un dispositif ne présentant aucune utilité et n'ayant d'autre but que de nuire à autrui, constitue un abus du droit de propriété. Afin d'apprécier l'abus, le juge prend en compte l'utilité de l'acte et son caractère préjudiciable (Civ 30 octobre 1972). La caractérisation de l'abus de droit justifie la condamnation du propriétaire à réparer le préjudice résultant de son abus (3^e civ 30 octobre 1972). Ainsi, l'usage du bien objet de la propriété peut être limité sur le fondement de l'intérêt général afin d'assurer la paix sociale. Si l'usage de la propriété peut être limité par l'intérêt général, le droit de propriété peut également être limité en raison de la situation du bien comme l'illustre l'expropriation pour cause d'utilité publique. En effet, l'article 545 du Code civil prévoit que nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique moyennant une juste et préalable indemnité. L'expropriation constitue une limitation du droit de propriété justifiée par l'intérêt général. La protection du droit de propriété est donc conciliée avec l'intérêt de la collectivité.

(2) L'intérêt général justifie également une limitation du droit de propriété du fait du péril encouru par le bien, objet de la propriété. L'exemple le plus illustratif réside dans l'indivision qui est un droit de propriété démembré.

Si en principe les décisions se prennent à l'unanimité ou à la majorité pour protéger le droit de propriété, l'article

Concours : Premier concours

Epreuve : Dissertation de droit civil

CONSIGNES

- Remplir soigneusement, sur CHAQUE feuille officielle, la zone d'identification en MAJUSCULES.
- Ne pas signer la composition et ne pas y apporter de signe distinctif pouvant indiquer sa provenance.
- Numéroté chaque PAGE (cadre en bas à droite de la page) et placer les feuilles dans le bon sens et dans l'ordre.
- Rédiger avec un stylo à encre foncée (bleue ou noire) et ne pas utiliser de stylo plume à encre claire.
- N'effectuer aucun collage ou découpage de la feuille officielle. Ne joindre aucun brouillon.



815-5 du Code civil prévoit qu'un individu peut être autorisé par le juge à passer seul un acte pour lequel le consentement du coindividu serait nécessaire si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun. C'est donc l'intérêt commun des coindividus qui justifie de limiter le droit de propriété. De la même façon, l'article 815-6 du Code civil précise que le Président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun. La loi permet donc de passer outre le refus d'un coindividu ce qui limite son droit de propriété au nom de l'intérêt général.

En définitive, le droit de propriété fait l'objet d'une protection efficace qui ne l'empêche pas d'être limité avec des intérêts supérieurs afin d'assurer la paix sociale. La conciliation effectuée par le législateur et par le juge semble assurer un équilibre satisfaisant entre des intérêts antagonistes. La protection de la propriété n'empêche pas qu'elle puisse être cédée par contrat. Les règles protectrices du droit des obligations assurent alors une protection du consentement s'agissant de la cession du droit de propriété.

N°

.../...

N°

.../...