

Le droit de propriété et les limitations apportées à son exercice



**Claire-Marie
Dubois**
Avocate
Associée



**Céline
Lherminier**
Avocate
Associée



**Tadjine
Bakari-Baroini**
Avocat
Directeur



**Emilie
Bacqueyrisses**
Avocate
senior



**Aliénor
de Roux**
Avocate
senior



**Myriam
Dahmane**
Avocate
à la cour



**Elie
Lellouche**
Avocat
à la cour

Article paru dans

26 Le droit de propriété et les limitations apportées à son exercice



Claire-Marie Dubois-Spaenlé,
*avocat au barreau de Paris,
associée en charge du droit immobilier –
Cabinet Seban & Associés*



Céline Lherminier,
*avocat associé, en charge du secteur
« Aménagement, urbanisme, foncier »,
Cabinet Seban & Associés*



Tadjdine Bakari-Baroini,
*directeur en charge du secteur « droit foncier »,
Cabinet Seban & Associés*



Aliénor de Roux,
*avocat senior référent,
Cabinet Seban & Associés*



Émilie Bacqueyrisses,
*avocat senior référent,
Cabinet Seban & Associés*



Myriam Dahmane,
*avocat senior,
Cabinet Seban & Associés*



Elie Lellouche,
*avocat junior,
Cabinet Seban & Associés*

Les Français aspirent toujours plus à devenir propriétaires.

Selon un sondage réalisé par l'Institut OpinionWay en février 2020, 92 % des personnes interrogées considèrent

comme « essentiel ou important » le fait de devenir propriétaire de son logement ¹.

1. Je n'ai malheureusement pas, malgré mes recherches, trouvé de sondages sérieux plus récents.

Selon une étude de l'INSEE datée de décembre 2020, la part des ménages ayant accédé à la propriété est de 58 % ; ce chiffre étant stable depuis 2010.

En revanche, le nombre de Français aspirant à devenir propriétaires progresse quant à lui chaque année régulièrement.

Accéder à la propriété, c'est s'assurer d'une certaine sécurité : être chez soi, se constituer un patrimoine.

Signe des temps d'ailleurs, les unes des hebdomadaires français consacrées à l'immobilier n'ont jamais été aussi nombreuses. J'ai ainsi pu recenser les titres suivants : « Tout ce que vous devez connaître avant d'acheter », ou : « Investir dans la pierre : c'est le moment », ou bien encore : « Où acheter ». Naturellement, je pourrais en citer bien d'autres.

L'immobilier fait vendre ; devenir propriétaire fait rêver.

Même si les aspirations des Français, depuis la Covid, évoluent, la pierre reste une valeur refuge. On délaissera les grandes métropoles au profit des villes moyennes. On privilégiera une maison avec jardin ou un appartement avec un extérieur.

Le Code civil définit le droit de propriété en son article 544 comme « 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 ».

Cet article 544 innerve tout le Code civil. En effet, tous les droits patrimoniaux (droits réels et personnels), leurs modes d'acquisition ou d'extinction (contrats, successions, etc.) s'ordonnent autour du droit de propriété².

La propriété est le seul droit qualifié d'absolu. La propriété est en effet absolue, car elle existe en elle-même et par elle-même. « Elle n'est pas un élément d'un autre droit ; elle ne se définit pas relativement à un autre droit qui lui servirait de référence »³.

La propriété est également absolue car elle est le régime de droit commun qui a vocation à s'appliquer à toute chose et à toute personne. La propriété est ainsi la même pour tous les sujets de droit, qu'ils soient riches ou pauvres. Les différences tiennent en effet non au régime applicable à la propriété, mais au régime de la personnalité. Ainsi, les mineurs et les personnes déficientes mentalement ne peuvent exercer leur droit sur le bien, car ils sont juridiquement incapables.

Enfin, la propriété est perpétuelle. En effet, le propriétaire peut disposer de la chose, la propriété ne s'éteint pas ; elle survit entre les mains du nouveau titulaire. La propriété dure aussi longtemps que la chose ; en revanche, elle ne peut survivre à la disparition de son objet et meurt avec lui.

Le droit d'user et de ne pas user de la chose sont deux façons d'exercer le droit de propriété. Aussi la propriété ne s'éteint-elle pas par le non-usage. Cependant, si une autre personne que le propriétaire use de la chose à sa place, il

peut, sous réserve que certaines conditions soient cumulativement réunies, l'acquérir par prescription. Les conditions à réunir sont expressément mentionnées à l'article 2261 du Code civil, qui dispose que « pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue, et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ».

L'action en revendication de propriété est imprescriptible. La Cour de cassation a, dans un arrêt de principe, affirmé que la propriété ne se perdant pas par le non-usage, l'action en revendication pouvait être engagée aussi longtemps que le défendeur ne justifiait pas lui-même être devenu propriétaire de l'immeuble revendiqué par le résultat d'une possession contraire réunissant tous les caractères exigés pour la prescription acquisitive⁴.

Ainsi, le droit de propriété défini dans le Code civil est consacré dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, qui le qualifie d'« inviolable et sacré » en son article 17.

Aux termes d'une décision du 16 janvier 1982⁵, le Conseil constitutionnel a reconnu le caractère fondamental du droit de propriété et le place ainsi sur le même plan que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression au nombre des « droits naturels et imprescriptibles de l'Homme » dont la conservation constitue un des buts de la société.

Cette garantie constitutionnelle sera ensuite renforcée lors de l'introduction de la question prioritaire de constitutionnalité puisque, dès les premières décisions en la matière, ledit Conseil n'a pas manqué de reconnaître que les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen constituaient des normes de référence irrévocables dans le cadre du contrôle *a posteriori* des lois⁶.

Ainsi, le droit de propriété constitue un principe fondateur de la démocratie ; pas de démocratie sans propriété.

Toutefois, la protection apportée au droit de propriété prévue à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ne s'applique qu'en cas de privation de ce droit.

En effet, dès sa consécration en tant que droit fondamental, le Conseil constitutionnel a affirmé que toutes les restrictions ne seraient pas examinées selon un standard unique. Le Conseil a ainsi opéré une distinction entre la privation du droit de propriété qui, elle, relèvera du régime protecteur de l'article 17, et les autres formes d'ingérences qui, elles, ne relèveront que de l'article 2.

De simples atteintes qui n'entraînent pas de privations ne suffisent pas à ce que soit mis en œuvre le régime protecteur de l'article 17.

Dans tous les cas de restrictions du droit de propriété, le Conseil s'attachera à vérifier que ces dernières sont justi-

2. V. Fr. Terré et Ph. Simler, *Droit civil. Les biens* : Précis Dalloz, 8^e éd., 2010, n° 81.

3. Ch. Atias, *Droit civil, Les biens* : LexisNexis, 11^e éd., 2011.

4. Cass. req., 12 juill. 1905 ; H. Capitant, Fr. Terré et Y. Lequette, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, t. 1 : Dalloz, 11^e éd., 2000, n° 61.

5. Cons. const., 16 janv. 1982, n° 81-132 DC : *JurisData* n° 1982-300012.

6. Cons. const., 18 juin 2010, n° 2010-5 QPC, SNC Kimberly Clark : *JurisData* n° 2010-030705.

fiées par des raisons légitimes. Cependant, le degré d'exigence n'est pas identique pour la privation de liberté, laquelle doit répondre à une « *nécessité publique légalement constatée* », alors que les autres atteintes doivent plus simplement « *satisfaire* » un objectif d'intérêt général.

Certains auteurs ont ainsi comparé le droit de propriété à un artichaut.

En effet, même si on lui retire une série d'attributs, il reste lui-même ; sauf si l'on touche au cœur, auquel cas il disparaît.

Le cœur est touché à coup sûr en cas d'expropriation, de dépossession ou bien encore de nationalisation.

Le caractère absolu de la propriété ne signifie pourtant pas qu'elle est illimitée. Des limites existent et relativisent l'absolutisme des pouvoirs du propriétaire.

Ainsi, le droit de propriété est composé de trois attributs : l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*.

Le propriétaire a donc la jouissance du bien qui suppose le droit, à la fois, d'user et de jouir. Le propriétaire peut user de la chose ou ne pas en user. Il peut aussi percevoir ses fruits ou décider de ne pas les percevoir.

Titulaire de l'*usus*, le propriétaire a le choix quant à l'usage de son bien. Il choisit l'usage auquel il destine l'immeuble. Cependant, il existe des restrictions qui peuvent résulter de l'intérêt particulier, ou bien encore de l'intérêt public.

Tel est le cas d'un bien grevé d'usufruit ou d'une servitude, ou bien encore d'un legs ou d'une donation assorti(e) de charges. Il en sera de même d'un bien compris dans une copropriété ou pas, à qui la destination de location meublée de tourisme sera interdite.

Le propriétaire a également le droit de jouir de la chose et d'en percevoir les fruits ; c'est le *fructus*. Le *fructus* ne se confond pas avec l'*usus*, ils s'excluent même souvent dans la mesure où l'usage d'un bien suppose de ne pas en percevoir les fruits : on ne peut pas, à la fois, habiter sa maison et la louer⁷.

7. J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *Traité de droit civil, Les biens : LGDJ*, 2^e éd., 2010.

Là encore, le droit aux fruits peut être limité lorsqu'il est concurrencé par un droit réel (nue-propriété/usufruit). De même, certaines réglementations peuvent s'appliquer. Ainsi, les mines et carrières ne peuvent être exploitées que par l'État ou en vertu d'une autorisation. Le propriétaire d'une carrière ne peut ainsi plus l'exploiter librement quand son exploitation n'atteint pas une mise en valeur suffisante de la substance (*C. minier*, art. 109).

Enfin, le propriétaire peut disposer de la chose : c'est l'*abusus*.

Seulement, là encore, des restrictions sont possibles et parfaitement régulières. Ainsi, le droit de disposition devrait permettre au propriétaire de choisir librement l'acquéreur de son bien. Or, des droits de préemption consentis à des particuliers ou à la puissance publique contreviennent à ce droit. Le propriétaire n'est pas libre de céder son bien à la personne de son choix ; il doit d'abord offrir la cession selon les circonstances du bien au preneur à bail ou à l'indivisaire. Ce n'est que lorsque celui-ci refuse qu'il peut céder le bien librement. Plus encore, l'État, ses établissements publics, les collectivités territoriales sont titulaires également d'un droit de préemption qui vient s'ajouter aux droits de préemption ci-avant évoqués.

L'objet de ce dossier est donc d'approfondir la notion même de droit de propriété, de déterminer de manière exhaustive ses attributs, d'approfondir la notion de démembrement et d'aborder la notion de dissociation de propriété.

Ce dossier permet enfin d'analyser certaines restrictions apportées au droit de propriété avec, pour chacune d'elles, un rappel exhaustif des conditions à réunir indispensables à leur régularité et, parfois même, quand le droit l'autorise, la description des conditions et la procédure à mettre en œuvre pour les lever.

Claire-Marie Dubois-Spaenlé

avocat au barreau de Paris,
associée en charge du droit immobilier –
Cabinet Seban & Associés

²⁷ **Le droit de propriété : démembrement et dissociation de ses attributs**, Claire-Marie DUBOIS-SPAENLÉ, Elie LELLOUCHE

²⁸ **Les servitudes : une atteinte régulière à l'exercice du droit de propriété**, Claire-Marie DUBOIS-SPAENLÉ, Myriam DAHMANE

²⁹ **Droit de préemption : le droit de propriété face à l'intérêt général**, Céline LHERMINIER, Tadjdine BAKARI-BAROINI

³⁰ **Copropriétaire et propriétaire face au phénomène des locations de courte durée Airbnb**, Claire-Marie DUBOIS-SPAENLÉ, Émilie BACQUEYRISSSES

³¹ **La révision des conditions et charges grevant les dons et legs**, Claire-Marie DUBOIS-SPAENLÉ, Aliénor de ROUX

27 Le droit de propriété : démembrement et dissociation de ses attributs



Claire-Marie DUBOIS-SPAENLÉ,
avocat au barreau de Paris,
associée en charge du droit immobilier – Cabinet Seban & Associés



Elie LELLOUCHE,
avocat junior,
Cabinet Seban & Associés

1. - LES ATTRIBUTS D'UNE PROPRIÉTÉ PARTAGÉE

- A. - Sur les pouvoirs de l'usufruitier
- B. - Sur les pouvoirs du nu-propriétaire

2. - LE DROIT DE PROPRIÉTÉ : DU DÉMEMBREMENT À LA DISSOCIATION ?

- A. - L'exemple du bail réel solidaire

1° Les objectifs du bail réel solidaire

2° Les caractéristiques du BRS

3° BRS et dissociation du droit de propriété

- B. - L'usufruit locatif

– Bien que fondamentalisé par de nombreux textes, le droit de propriété n'a pour autant jamais revêtu un caractère d'unité immuable, notamment avec le principe du démembrement.

– Jusqu'alors bien ancré en droit français, le démembrement du droit de propriété a cependant été appelé à évoluer vers la dissociation, notamment grâce à l'essor de plusieurs nouveaux outils tels que le bail réel solidaire.

28 Les servitudes : une atteinte régulière à l'exercice du droit de propriété



Claire-Marie DUBOIS-SPAENLÉ,
avocat au barreau de Paris,
associée en charge du droit immobilier – Cabinet Seban & Associés



Myriam DAHMANE,
avocat senior,
Cabinet Seban & Associés

1. - LES SERVITUDES INSTITUÉES PAR LE CODE CIVIL

- A. - Les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux
- B. - Les servitudes légales établies par la loi ou les règlements

1° Sur les distances à respecter pour certaines plantations et constructions

2° Sur les servitudes de vue et de jour

3° Sur les servitudes de passage pour cause d'enclave

2. - LES DIFFÉRENTES MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES RÉSULTANT DU FAIT DE L'HOMME

- A. - Acquisition des servitudes par prescription
- B. - Servitudes par destination du père de famille
- C. - La constitution des servitudes par titre

3. - LES SERVITUDES PARTICULIÈRES INSTITUÉES PAR CONVENTION

– Il était impossible de faire un dossier sur le droit de propriété et ses restrictions sans consacrer un article aux servitudes.

– Qu'elles soient légales ou conventionnelles, le propriétaire d'un fonds voit son héritage limité quant à leur usage.

29 Droit de préemption : le droit de propriété face à l'intérêt général



Céline LHERMINIER,
avocat associé,
en charge du secteur « Aménagement, urbanisme, foncier »,
Cabinet Seban & Associés



Tadjine BAKARI-BAROINI,
directeur en charge du secteur « droit foncier »,
Cabinet Seban & Associés

1. - LA PRÉEMPTION : UNE VOIE D'ACQUISITION STRICTEMENT ENCADRÉE

- A. - Les limitations apportées au droit de propriété
- B. - La préemption : une atteinte au droit de propriété strictement encadrée par la loi

1° La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement limitativement énumérées

2° La satisfaction de l'intérêt général

2. - LA NOTION D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS : POINT DE VIGILANCE SUR L'OBJET DE LA PRÉEMPTION

3. - SUR LA NÉCESSITÉ DE JUSTIFIER DE LA RÉALITÉ ET DE L'ANTÉRIORITÉ D'UN PROJET

4. - FOCUS SUR LES GARANTIES ET PROTECTIONS APPORTÉES AU PROPRIÉTAIRE

- A. - Le droit à l'information par l'obligation de motivation de la décision de préemption
- B. - Le recueil de l'avis du service des domaines : une garantie sur la pertinence du prix proposé
- C. - Le strict contrôle sur le délai pour exercer le droit de préemption
- D. - Sur l'encadrement imparfait de la procédure de fixation du prix devant la juridiction de l'expropriation
- E. - Sur la possibilité de rétrocession du bien en cas d'utilisation ou d'aliénation non conforme à la décision de préemption

– Derrière la pluralité de droits de préemption se cache une prérogative exorbitante de droit commun, permettant une substitution à l'acquéreur d'un bien, que son propriétaire a décidé d'aliéner, et apportant, de ce fait, une limitation au droit de propriété du vendeur.

– L'exercice du droit de préemption est donc strictement encadré par le Code de l'urbanisme et la jurisprudence et ne se justifie que pour satisfaire un intérêt général suffisant, et la réalisation d'opérations et d'actions d'aménagement définies par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

30 Copropriétaire et propriétaire face au phénomène des locations de courte durée Airbnb



Claire-Marie DUBOIS-SPAENLÉ,
avocat au barreau de Paris,
associée en charge du droit immobilier – Cabinet Seban & Associés



Émilie BACQUEYRISSÉS,
avocat senior référent,
Cabinet Seban & Associés

1. - COPROPRIÉTÉ ET DROIT D'USAGE

- A. - Le principe de la liberté d'usage
- B. - Mais une liberté encadrée

2. - PROPRIÉTÉ ET DROIT D'USAGE

- A. - Une atteinte de la liberté d'usage du propriétaire
 - 1° L'encadrement du changement d'usage

2° La sanction du non-respect du dispositif de changement d'usage

- B. - Une atteinte encadrée de la liberté d'usage du propriétaire

1° Une atteinte proportionnée

2° Une atteinte limitée

– Les prérogatives des copropriétaires sur les parties privatives de leur lot comportent des restrictions inhérentes à l'exercice de droits concurrents à l'intérieur de l'immeuble.

– Dans certaines copropriétés, la location touristique répétée est interdite ; dans d'autres, elle est peut-être mise en œuvre sous certaines conditions.

– L'observation du respect de l'usage d'habitation restreint donc le droit des propriétaires, toutefois de manière encadrée.

31 La révision des conditions et charges grevant les dons et legs



Claire-Marie DUBOIS-SPAENLÉ,
avocat au barreau de Paris,
associée en charge du droit immobilier – Cabinet Seban & Associés



Aliénor de ROUX,
avocat senior référent,
Cabinet Seban & Associés

1. - LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE DE RÉVISION

- A. - Les auteurs de la demande en révision
- B. - Les conditions ouvrant droit à la révision
- C. - Les délais
- D. - La procédure d'autorisation

2. - LA PROCÉDURE JUDICIAIRE DE RÉVISION

- A. - Les parties à l'instance
 - 1° Demandeurs à l'instance
 - 2° Défendeurs à l'instance
- B. - La mise en œuvre de la procédure de révision judiciaire
 - 1° Publicité obligatoire

2° Les délais

3° Compétence du tribunal judiciaire

4° La voie reconventionnelle

- C. - Les conditions ouvrant droit à la révision judiciaire

1° Un changement de circonstances

2° Le caractère extrêmement difficile

3° Le caractère sérieusement dommageable

- D. - Les mesures pouvant être ordonnées par le juge judiciaire

1° La diversité des mesures de révision possibles

2° La publicité facultative de la décision

- Un bien immobilier peut entrer dans le patrimoine d'une personne, que l'on appellera le « *gratifié* » grevé d'une charge qui en restreindra l'usage, voire en interdira la vente.
- De nombreux biens sont donnés à des hôpitaux, à des fondations, ou bien encore à des associations en vue d'en faire un usage précis (accueil des orphelins, des personnes en grande précarité).
- Au fil du temps, cette charge, qui restreint le droit de propriété, devient trop lourde, il faut alors en demander la révision.