

Fiche de Synthèse : Le Droit de Propriété

Définition (Art. 544 C.civ.)

- 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 la loi ou les règlements. C'est le droit réel le plus complet.

I. Théorie Générale du Droit de Propriété

A. Attributs (Prérogatives du propriétaire)

- **Usus** : Droit d'utiliser la chose.
- **Fructus** : Droit d'en percevoir les fruits (ex: loyers).
- **Abusus** : Droit d'en disposer (détruire, vendre, donner).

B. Caractères

1. **Caractère Absolu** : Confère les pouvoirs les plus complets (usus, fructus, abusus).

◦ **Limites** :

▪ **Intérêt général** :

- Expropriation pour cause d'utilité publique.
- Réglementation d'urbanisme (PLU : interdictions de construire, style architectural).
- Servitudes d'utilité publique (passage lignes électriques, exploitation sous-sol d'intérêt public).

▪ **Intérêts privés (protection des voisins)** : Obligation de ne pas causer de dommages.

- **Abus de droit** : Exercice du droit dans l'intention de nuire à autrui et sans utilité pour le propriétaire (cf. Arrêt Clément-Bayard, 1915 : construction de carcasses en bois avec tiges de fer pour nuire à des dirigeables).

- *Sanction* : Responsabilité civile (dommages-intérêts), cessation du trouble.

- **Troubles anormaux de voisinage** : Dépassement des inconvénients normaux (odeurs, bruits excessifs). Responsabilité même sans faute. Appréciation souveraine des juges.

- *Sanction* : Mesures pour cesser le trouble, dommages-intérêts.

2. **Caractère Individuel (Exclusif)** : En principe, le propriétaire est seul à exercer ses prérogatives.

- **Exceptions :**

- **Démembrement de propriété** (ex: usufruit).
- **Indivision** (plusieurs propriétaires sur un même bien).
- **Copropriété des immeubles bâtis** : Chaque copropriétaire a un lot (partie privative + quote-part des parties communes). Gestion par syndicat des copropriétaires (représenté par un syndic).

3. **Caractère Perpétuel** : Dure aussi longtemps que la chose. Ne s'éteint pas par le non-usage (sauf prescription acquisitive par un tiers). Change de titulaire mais le droit subsiste (sauf exceptions, ex: brevet limité dans le temps).

II. Acquisition de la Propriété

Soit par acte juridique (volontaire), soit par fait juridique.

A. Par Acte Juridique (Contrat)

- **À titre onéreux** : Contrat de vente (transfert contre un prix).
- **À titre gratuit** : Donation (transfert sans contrepartie).
- **Effets** : Transfert immédiat de la propriété dès l'échange des consentements (contrat consensuel - Art. 1138 C.civ. anc.). L'acheteur supporte les risques dès la conclusion.
 - **Limites au transfert immédiat** :
 - Clause de réserve de propriété (paiement total, livraison).
 - Nature de la chose (meuble à fabriquer, chose fongible : transfert à l'achèvement/individualisation).
 - Intérêt des tiers (matière immobilière : opposabilité aux tiers si publication de la vente/donation par acte notarié).

III. Étendue du Droit de Propriété

A. Objet du Droit de Propriété

1. **Dimension Spatiale (Art. 552 C.civ.)** : La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.
 - **Propriété du dessus** : Exploitation, opposition à tout empiètement. Présomption de propriété des constructions/plantations.
 - *Limites* : Servitudes légales (distances de construction, vues, passage lignes électriques, couloirs aériens).
 - **Propriété du dessous** : Exploitation (fouilles). Opposition à empiètement souterrain.

- *Limites* : Interdiction d'exploiter si richesses d'intérêt national (mines) ou patrimoine historique (cité romaine). Expropriation possible.

2. Conséquence de la Dimension Spatiale : l'Accession (Art. 546 C.civ.)

- La propriété d'une chose donne droit à tout ce qu'elle produit et à ce qui s'y unit (naturellement ou artificiellement).
 - Ex: loyers, constructions sur son terrain.

B. Les Démembrements du Droit de Propriété

Droits réels conférant une partie des attributs de la propriété.

1. L'Usufruit (Art. 578 C.civ.)

- **Définition** : Droit de jouir des choses dont un autre (le nu-propiétaire) a la propriété, à charge d'en conserver la substance.
- **Attributs** : Usufruitier a l'usus et le fructus. Nu-propiétaire a l'abusus.
- **Constitution** :
 - *Légale* : Ex: conjoint survivant.
 - *Contractuelle* : Ex: vente en viager avec réserve d'usufruit.
- **Régime juridique** :
 - *Usufruitier* : Utilise, perçoit les fruits, jouit "en bon père de famille" (conserver, entretenir). Peut céder son droit d'usufruit (durée liée à sa propre vie). Paie taxe d'habitation et foncière.
 - *Nu-propiétaire* : Peut disposer du bien (céder nue-propiété). Doit respecter droits de l'usufruitier. Effectue les grosses réparations.
- **Extinction** : Décès de l'usufruitier (max 30 ans si PM), terme contractuel, non-usage pendant 30 ans. Restitution du bien au nu-propiétaire.

2. Les Servitudes

- **Définition** : Charge imposée à un fonds (fonds servant) pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds (fonds dominant) appartenant à un propriétaire différent. Démembrement conférant un droit réel sur le fonds servant.
- **Types** :
 - **Servitudes légales** :
 - *Intérêt des fonds voisins* : Passage en cas d'enclave, servitudes de vues (distances à respecter).
 - *Intérêt général (administratives)* : Passage le long du littoral, passage lignes électriques.
 - **Servitudes contractuelles (du fait de l'homme)** : Convenues entre propriétaires pour l'utilité d'un fonds (obligations de ne pas faire, ex: ne pas bâtir au-delà

d'une hauteur).

- **Servitudes par prescription acquisitive (usucapion)** : Exercice d'une charge pendant 30 ans sans opposition.
- **Conclusion** : Le propriétaire du fonds servant ne doit pas empêcher l'exercice de la servitude. Le propriétaire du fonds dominant peut agir en justice pour la faire reconnaître (action confessoire). Servitude inséparable du fonds, se transmet aux acquéreurs successifs.