



Le droit de propriété sur les biens corporels

Notions abordées :

- Les biens corporels et incorporels
- Les attributs du droit de propriété : *usus, fructus, abusus*
- Les caractères absolu, exclusif et perpétuel du droit de propriété
- Le trouble anormal du voisinage

1. Qu'est-ce que le droit de propriété ?

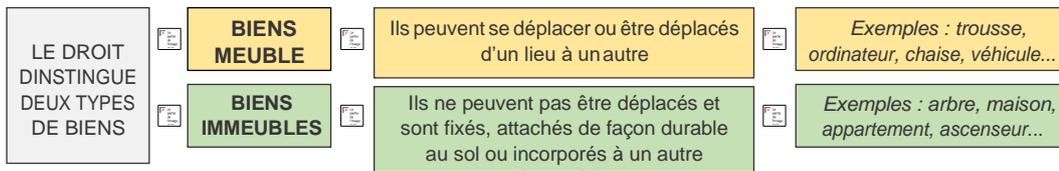
Le droit de propriété est un droit patrimonial, car il fait partie du patrimoine de l'individu. Les droits patrimoniaux ont une valeur pécuniaire/

- ils sont transmissibles (*ils peuvent être vendus ou donnés*),
- saisissables (*ils peuvent être saisis par les créanciers pour le remboursement d'une dette*) et
- non imprescriptibles (*ils ne sont pas liés à une personne tout au long de sa vie*).

Le droit de propriété peut porter sur des biens corporels ou des biens incorporels.

A. Les biens corporels

Les biens corporels désignent les biens ayant une existence matérielle que l'on peut toucher. Ils regroupent les biens meubles et les biens immeubles :



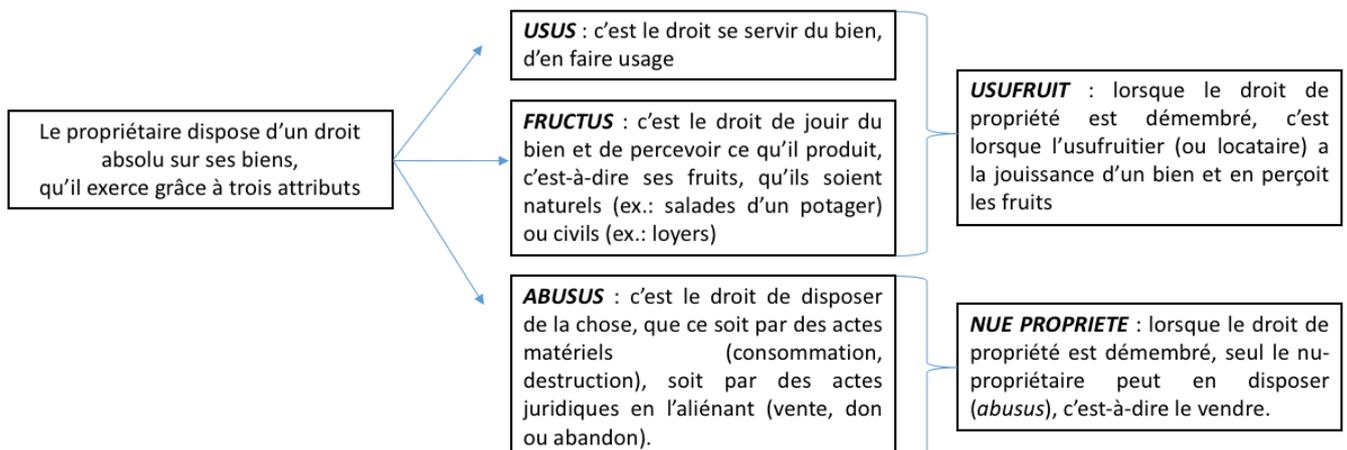
B. Les biens incorporels

Les biens incorporels sont des biens qui, contrairement aux biens corporels, n'ont pas d'existence matérielle. Il s'agit donc de biens que l'on ne peut pas toucher, par exemple des droits de propriété intellectuelle ou un droit de clientèle.

2. Quels sont les caractères du droit de propriété ?

A. Le caractère absolu du droit de propriété

Le droit de propriété a un caractère absolu : le propriétaire peut faire ce qu'il veut de son bien, dès lors qu'il ne trouble pas autrui. De ce caractère absolu du droit de propriété découlent trois attributs.



B. Le caractère exclusif du droit de propriété

Le droit de propriété a un caractère exclusif : le propriétaire est le seul à pouvoir user et disposer de son bien. Cependant, il arrive que plusieurs personnes détiennent la propriété d'un même bien (*propriété collective*) ou que le droit de propriété soit séparé entre l'usufruitier et le nu-propriétaire.

C. Le caractère perpétuel du droit de propriété

Le droit de propriété a un caractère perpétuel : le droit de propriété n'est pas limité dans le temps. Ainsi, tant que le bien existe, un droit de propriété peut s'exercer dessus.

3. Quelles sont les limites du droit de propriété ?

Bien que le propriétaire puisse, selon la loi, jouir de son bien de la manière la plus absolue, le droit prévoit des restrictions afin de protéger certains intérêts particuliers (*ceux des voisins par exemple*) et l'intérêt général.

3 types de limites au droit de propriété existent.



A. Les limites légales au droit de propriété

Tout d'abord, il existe des limites légales, qui ont été mises en place afin de protéger l'intérêt général :

- Règles d'urbanisme, par exemple l'obligation d'obtenir un permis de construire, de satisfaire aux conditions d'édification des immeubles qui doivent répondre à certaines normes esthétiques, hauteur des bâtiments, couleur ou matière des tuiles... ;
- Servitude de passage : la servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire ;
- Expropriation pour cause d'utilité publique : un propriétaire peut se voir privé de son droit de propriété dans le cadre de la construction d'édifices ayant une utilité collective (ex. : ligne TGV, auto- routes, centrales nucléaires...).

B. Les limites conventionnelles au droit de propriété

Les limites conventionnelles sont des accords entre propriétaires qui permettent de limiter leurs droits respectifs. Ils découlent de la liberté contractuelle.

C. Les limites jurisprudentielles au droit de propriété

Enfin, il existe des limites jurisprudentielles au droit de propriété. Elles sont issues de décisions de justice :

- Abus de droit : un propriétaire peut être responsable d'abus de droit lorsqu'il utilise son bien non pas pour son utilité personnelle, mais dans l'unique objectif de nuire à autrui (*si un propriétaire fait s'envoler de son terrain des ballons dirigeables et que son voisin érige sur son terrain un amas de carcasses de bois et de ferrailles aux extrémités pointues propres à percer les ballons du premier, l'abus de droit est constitué, Voir Affaire Clément-Bayard, Cass. civ. 1^{re}, 3 août 1915, 00-02.378*).
- Trouble anormal du voisinage : le propriétaire ne doit pas provoquer de gêne excessive pour ses voisins (ex. : odeur, bruit), ou le juge pourra alors ordonner la cessation du trouble et le versement de dommages et intérêts, s'il considère que le trouble est anormal (*Voir à propos des troubles qui peuvent être constitués par la présence d'un poulailler sur la parcelle du voisin : CA Riom, 1^{re} civ., 7 septembre 1995, cassé par Cass. civ. 2^e, 18 juin 1997, n° 95-20.652*).