

# LE DROIT DE PROPRIETE

## OBJECTIF

Distinguer la propriété, décrire la notion de possession

## SOMMAIRE

LE DROIT DE LA PROPRIETE.....	1
LES LIMITES AU DROIT DE PRORPRIETE.....	2
APPLICATIONS.....	3,4,5,6

I- LE DROIT DE PROPRIETE

1.1- QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DU DROIT DE PROPRIETE ?

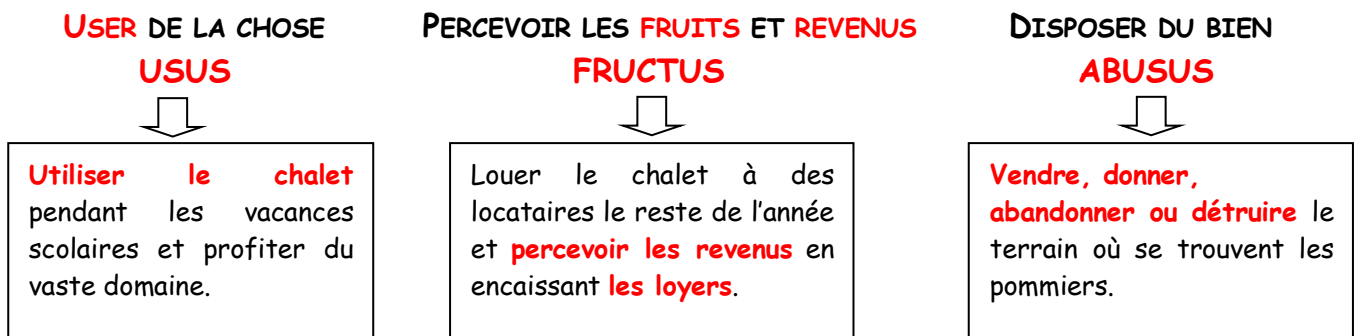
Valérie a hérité de ses grands-parents d'un chalet et de pommiers sur un terrain en Savoie.

➤ Elle est donc propriétaire, ce qui veut dire que, par *principe* :

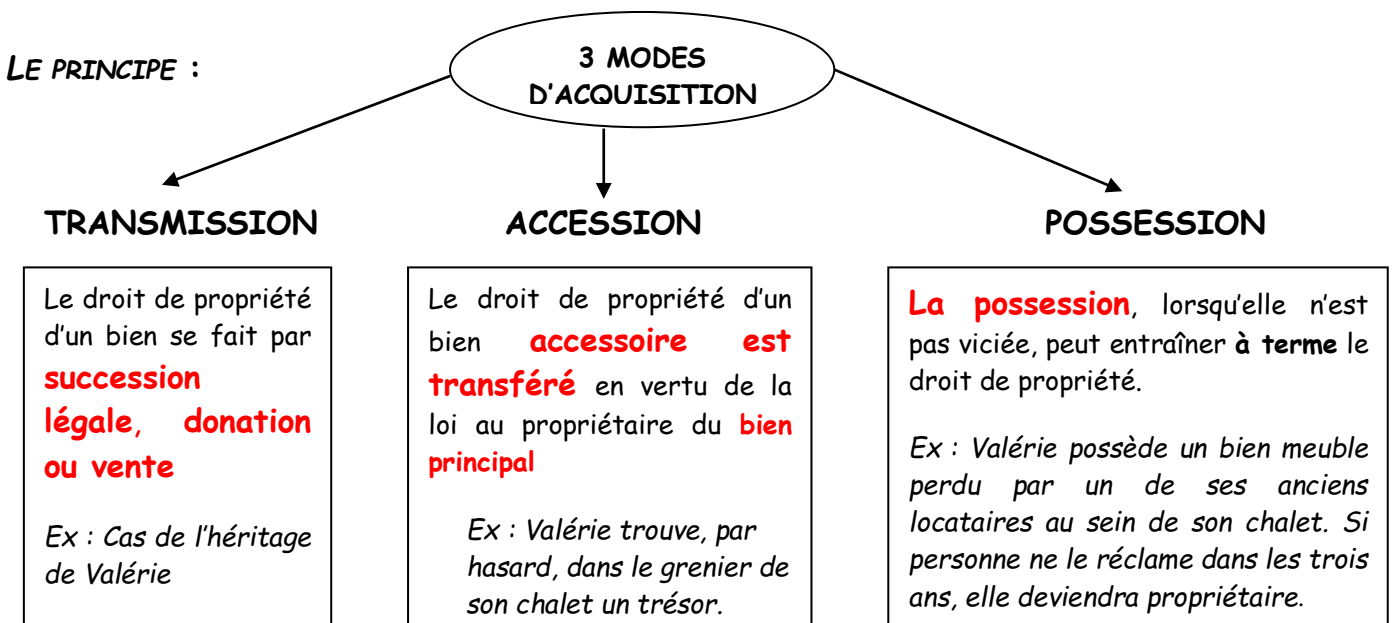


- Valérie peut disposer du chalet comme bon lui semble : **DROIT ABSOLU ET EXCLUSIF**
- Valérie est seule propriétaire de son bien : **DROIT INDIVIDUEL**
- L'héritage de Valérie se transmet de génération en génération : **DROIT PERPETUEL** (Durable).

➤ Elle peut :



2.2- QUELLES SONT LES MODES D'ACQUISITION DU DROIT DE PROPRIETE ?



## II- LES LIMITES AU DROIT DE PROPRIETE

L'exercice du droit de propriété est limité par les règles relatives au respect de l'intérêt général et du voisinage.

### 2.1- COMMENT S'APPLIQUE LE RESPECT DE L'INTERET GENERAL ?

- Par **expropriation** :  
C'est une procédure qui consiste à contraindre un propriétaire d'un bien immobilier à le céder à une personne publique (commune, département, région, Etat).  
*Exemple : Valérie doit céder une part de son terrain pour la construction d'un réseau ferroviaire (SNCF).*
- Par **règlement d'urbanisme et formalités administratives** (exemple : permis de construire).

### 2.2- COMMENT S'APPLIQUE LE RESPECT DU VOISINAGE ?

- Par des **protections contre l'abus de droit et les troubles du voisinage.**

*Exemple : Valérie est allée se plaindre au commissariat de police de tapage nocturne. En effet ; son voisin scie du bois à la tronçonneuse après 22 heures de manière répétée. Ceci provoque des aboiements de chiens intenses. La loi (Code pénal) réprime le tapage nocturne de 22 heures à 7 heures par des amendes de 300 à 750€ en cas de récidive.*

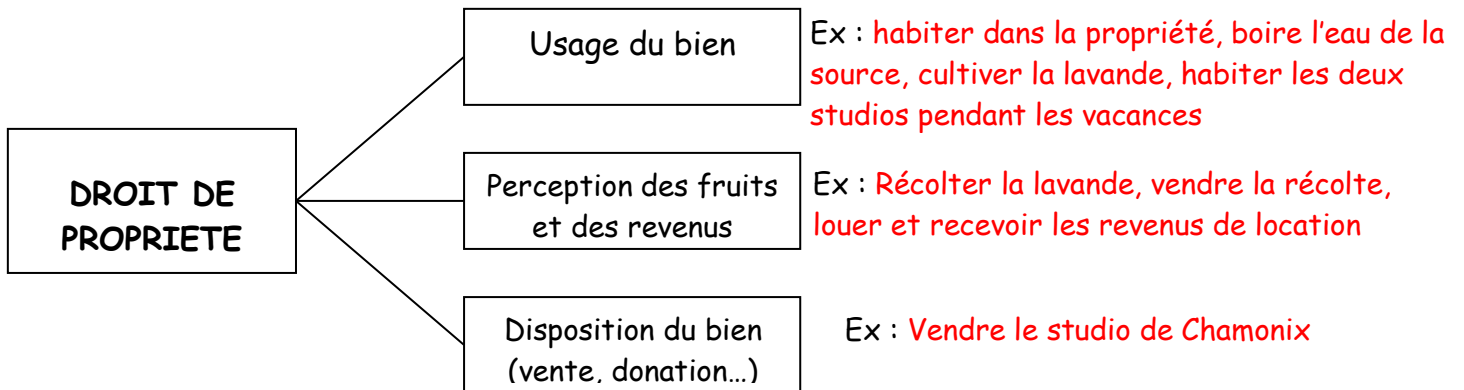
## III- APPLICATIONS

LES CARACTERES DU DROIT DE PROPRIETE  
LE DROIT **ABSOLU** ET **EXCLUSIF**

Art. 544 du Code civil – La propriété est 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.

● La famille Potier possède une propriété en Provence, alimentée par une source naturelle, sur laquelle elle cultive la lavande. La vente de cette production aux fleuristes et aux parfumeurs lui assure de confortables revenus. Les Potier sont également propriétaires de deux studios : l'un situé à Megève est loué à des vacanciers en été; celui de Chamonix sera vendu à des amis dans les jours prochains.

Répartissez sur le schéma ci-dessous les droits exercés par les Potier sur leurs biens.



Les Potiers peuvent-ils héberger des malfaiteurs sur leur propriété ? Justifiez votre réponse.

**Si les Potiers hébergeaient des malfaiteurs, ils feraient un usage prohibé par les lois ou par les règlements de leur propriété, par conséquent ils n'ont pas le droit d'héberger des malfaiteurs.**

Selon quelle règle de droit la source qui se trouve sur leur terrain appartient-elle aux Potiers ?

**La propriété est un droit exclusif et perpétuel. Il porte sur le dessus du sol (ex : culture) mais également sur le sous-sol (ex : carrières) et s'étend à ce qui s'incorpore ou s'unit au bien (ex : source).**

**LES CARACTERES DU DROIT DE PROPRIETE**  
**LE DROIT INDIVIDUEL**

M. Julien est propriétaire d'un appartement à Monaco. Il partage l'usage du jardin et de la piscine avec les copropriétaires de l'immeuble. En Bourgogne il possède, en indivision avec son frère, une maison familiale héritée de leurs parents. Ils sont d'ailleurs en conflit avec leur voisin au sujet de l'entretien du mur mitoyen qui sépare les deux propriétés adjacentes. Pour éviter de rechercher tous les ans une location pour les sports d'hiver, M. Julien a acheté en multipropriété une semaine de vacances dans un studio à Tignes.

Expliquez comment le droit de propriété, en principe individuel, peut dans certains cas devenir collectif.

**LES MODES D'ACQUISITION DU DROIT DE PROPRIETE  
LA TRANSMISSION**

Identifiez à l'aide d'une croix, le mode de transmission de la propriété pour les actes ci-après.

Affaires traitées à l'étude de Maître Beau, notaire à Nantes	Succession	Vente	Donation
Convocation des héritiers pour le règlement de la succession Villard portant sur un immeuble	X		
Signature de l'acte de donation d'une maison entre les parents Berton et leur fille			X
Etablissement de l'acte de vente d'un terrain à construire		X	

Par qui ces actes sont-ils rédigés ? Pourquoi ?

**Ces actes sont rédigés par un notaire (actes authentiques)**

**LES MODES D'ACQUISITION DU DROIT DE PROPRIETE  
L'ACCESSION**

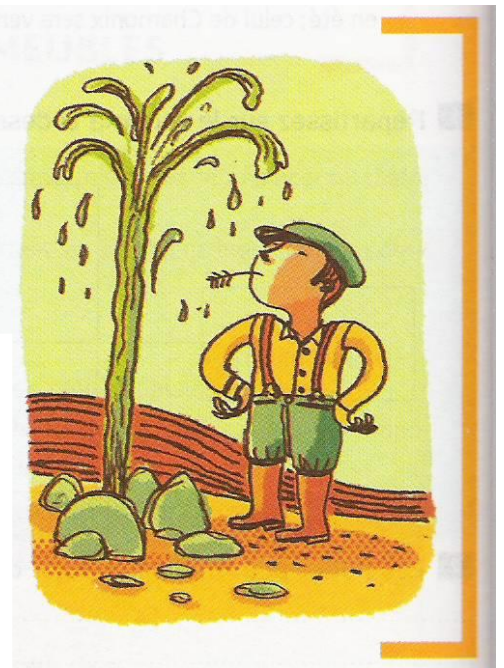
**Art. 546 du Code civil** – La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

**Art. 551 du Code civil** – Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire. [...]

**Art 552 du Code civil** – La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Une source naturelle s'est formée dans le champ de M. Lorrain. Ce dernier se demande s'il peut utiliser l'eau de la source pour construire un dispositif d'arrosage.

A l'aide des articles ci-dessus, apportez une réponse argumentée à ce propriétaire.



**M. Lorrain peut utiliser l'eau qui se trouve sur son terrain (sa propriété). L'article 546 et 551 du CC précisent que la propriété donne droit sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. L'article 552 du CC précise aussi que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. En conclusion M. Lorrain est propriétaire de tout ce qui se trouve sous son sol et sur son sol.**

**LES MODES D'ACQUISITION DU DROIT DE PROPRIETE  
LA POSSESSION**

La possession est le fait de se comporter comme un propriétaire à l'égard d'un bien sans en avoir le titre de propriété. Selon l'article 2279 du Code civil, « En fait de meuble, la possession vaut titre. Néanmoins celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose peut la revendiquer pendant trois ans à compter du jour de la perte ou du vol. » Pour les immeubles, la personne qui possède un bien en devient propriétaire en général au bout de 10 ans, dans un délai de 30 ans si elle est de mauvaise foi.

Précisez, à l'aide d'une croix, si les situations ci-après constituent des cas de possession ou de propriété.

SITUATIONS	POSSESSION	PROPRIETE
Lucie pense être la propriétaire d'un bracelet trouvé il y a quatre ans		X
Depuis 5 ans, deux jeunes squattent un appartement non occupé par son propriétaire.	X	
Depuis 1975, Jean utilise un abri de pêche abandonné. Il estime en être le propriétaire.		X

**LES LIMITES AU DROIT DE PROPRIETE  
LE RESPECT DE L'INTERÊT GÉNÉRAL**

**Expropriation**

Par arrêté, un préfet avait autorisé l'expropriation d'un propriétaire pour permettre à une commune d'aménager une place verte.

Cette décision a été annulée par la juridiction administrative car une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée ou à des intérêts généraux ne sont pas excessifs par rapport aux avantages qu'elle présente. En l'espèce, le peu d'intérêt de la place pour cette commune de 300 habitants ne justifiait pas l'expropriation envisagée.

Recherchez les raisons pour lesquelles l'expropriation a été jugée illégale.

**La juridiction administrative a décidé que la mesure d'expropriation était disproportionnée par rapport à l'intérêt général d'une place verte.**

**La place verte, pour la juridiction administrative, apporte peu d'intérêt aux habitants, n'est pas d'utilité publique et donc ne justifie pas l'expropriation.**

**LES LIMITES AU DROIT DE PROPRIETE  
LE RESPECT DU VOISINAGE**

**La mitoyenneté et les servitudes**

Certaines contraintes sont imposées par la loi aux propriétaires de biens:

- **mitoyenneté**: respect des règles relatives aux plantations, haies communes, clôtures séparatives de propriété (hauteur, distance);
- **droit de passage**: obligation de laisser circuler un voisin sur son terrain, si la propriété de celui-ci se trouve enclavée, et d'y faire passer des canalisations;
- **servitude de vue**: respect des hauteurs, des dimensions, de distances (fenêtres, terrasses...) entre les propriétés voisines.

Indiquez d'une croix si les deux exemples ci-dessous concernent la mitoyenneté ou les servitudes.

SITUATIONS	MITOYENNETE	SERVITUDE
Jules n'a aucun accès direct à la route pour cultiver ses terrains agricoles. Son voisin doit le laisser passer sur sa propriété pour s'y rendre.		X Servitude de passage
Béatrice demande à sa voisine de participer aux travaux d'entretien de la clôture commune qui sépare les deux propriétés.	X	

**Les troubles de voisinage**

Selon la jurisprudence, « nul ne doit causer à autrui des désagréments qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage ». Ce principe permet au plaignant d'agir en responsabilité contre son voisin, même en l'absence de faute. Seul le juge est compétent pour apprécier si le trouble est anormal.

Par exemple, des arbres sont plantés à bonne distance, mais leur propriétaire est tenu pour responsable de la gêne excessive causée au voisin, car les feuilles tombées ont bouché sa gouttière.

Expliquez le principe qui permet d'exercer une action en responsabilité pour trouble de voisinage.

**Il y a trouble anormal de voisinage lorsque le comportement des voisins cause une gêne importante ou un préjudice excessif, bien supérieur à ce que la vie en société est amenée à tolérer couramment.**

**Les tribunaux sont conduits à sanctionner ces troubles du voisinage quand le seuil de tolérance est dépassé : nuisances causées par le bruit, les odeurs, les plantations envahissantes...**

**Le juge a toute liberté pour apprécier le préjudice. Il peut condamner l'auteur du trouble à prendre les mesures appropriées pour le faire cesser et à verser des dommages-intérêts au plaignant.**