



Tous droits réservés

DROIT DES BIENS

Séance 4 - La propriété individuelle : les restrictions de la propriété

I.	Les limitations d'origine légales.....	3
A)	Les servitudes.....	3
B)	La mitoyenneté.....	4
1)	Les murs.....	4
2)	Les clôtures.....	5
C)	La justification de l'utilité publique.....	5
1)	La phase administrative.....	6
2)	La phase judiciaire.....	6
II.	Les limitations du droit de propriété par la volonté des personnes.....	7
III.	Les limitations d'origine prétoriennes.....	8
A)	L'abus du droit de propriété.....	8
B)	Le trouble anormal de voisinage	9
1)	Les conditions d'application du trouble anormal de voisinage.....	9
a)	L'existence d'un trouble	10
b)	La caractérisation de l'anormalité	10
2)	La situation de voisinage.....	11
a)	Le régime du trouble anormal de voisinage	11
(i)	La qualité de la victime du trouble.....	11
(ii)	La qualité du responsable du trouble.....	12
3)	La prescription de l'action.....	12

a) Les causes d'exonération applicables.	12
(i) Le cas de force majeure.....	13
(ii) L'antériorité de l'activité.	13

Le droit de propriété a donc une première limite, « l'usage prohibé par les lois et les règlements »(I). Cependant, il existe d'autres limitations comme la volonté du propriétaire lui-même (II) et la création prétorienne (III).

I. Les limitations d'origine légales

Les limitations d'origines légales sont de trois ordres : l'existence d'une servitude (A), l'existence d'un mur mitoyen (B) et enfin, l'expropriation pour cause d'utilité publique (C).

A) Les servitudes

Le voisinage a toujours été une source de conflit. Il était donc opportun que les rédacteurs du Code civil puissent offrir des solutions juridiques aux conflits de voisinage et *a fortiori* dès lors que deux propriétés sont en concurrence sur un même droit.



Définition : L'**article 637 du Code civil** nous donne la définition de la servitude : « Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. ». Cette explication nous éclaire sur la fonction de la servitude : elle est présente pour aider un fonds, en empiétant sur un autre fonds. Il y a donc là un conflit entre propriétaires et propriétés. En effet, une propriété sert à l'autre, et l'autre utilise une partie de la propriété de l'autre. Il y a donc pour la propriété servante, une limitation du caractère absolu du droit de propriété.

L'**article 639 du Code civil** nous donne l'origine de la servitude : « Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires. ».

La servitude peut donc naître, de la situation des lieux, des obligations imposées par la loi ou de conventions entre propriétaires.

S'agissant des obligations imposées par la loi, l'**article 682 du Code civil** dispose que : « Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers. » Encore, une fois la servitude doit toujours être établie dès lors qu'elle est utile pour un des deux fonds.

Dès lors, l'**article 682 du Code civil créé par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804 et modifiée par la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967** en son **article 36** dispose que :

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. ».

Autrement dit, dès lors qu'aucune issue n'est possible sur la voie publique, la servitude peut être demandée par le propriétaire du fonds voisin, moyennant une indemnité. En ce sens, cette servitude sera d'origine légale.

La servitude, qu'elle que soit son origine, limite le droit de propriété du fonds servant.

B) La mitoyenneté

1) Les murs



Définition : La mitoyenneté se définit comme « tout mur servant de séparation entre deux fonds ». Comme dispose l'**article 653 du Code civil** « Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire. ».

La mitoyenneté suppose donc un mur qui sert deux fonds avec deux propriétaires distincts. Ce mur fait partie intégrante de la propriété de chacun. En ce sens l'**article 655 du Code civil** dispose que : « La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun. ».

On parle donc de copropriété, imposée par la loi. Cette dernière imposée par loi, engendre une limitation du droit de propriété concernant les deux propriétaires. En effet, l'un comme l'autre doivent se concerter en cas de construction, de modifications, ou d'améliorations. Cependant, il est possible d'abandonner son droit de mitoyenneté. En effet l'**article 656 du Code civil** dispose que : « Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne. ».

En pratique, les hypothèses sont rares, car, par définition le mur mitoyen sépare deux fonds accolés et donc soutiennent la propriété de chacun.

2) Les clôtures

L'**article 666 du Code civil** admet que le droit de mitoyenneté puisse également concerner les clôtures : « Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire. ».

Le droit de mitoyenneté impose l'entretien à frais commun pour les deux copropriétaires comme l'affirme l'**article 667 du Code civil**.

C) La justification de l'utilité publique

La limitation du droit de propriété peut être justifiée pour cause d'utilité publique. En réalité, il ne s'agit pas dès lors d'une limitation de la propriété, mais d'une privation de la propriété pour cause d'utilité publique. L'**article 545 du Code civil** dispose en ce sens que : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

La cession de sa propriété pour cause d'utilité publique se nomme l'expropriation. Le code de l'expropriation a été créée à cet effet. En effet, il reprend les deux grandes

phases de la procédure de l'expropriation : la phase administrative (1) et la phase judiciaire (2).

1) *La phase administrative.*

La privation de la propriété est un acte grave, mais consacré tant par la loi que par **l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 24 août 1789.**

La nécessité publique débute par une première phase que l'on qualifie d'administrative. Plusieurs étapes chronologiques doivent être respectées avant de rentrer dans la phase judiciaire :

- Premièrement, une **enquête préalable à l'initiative de l'État doit être réalisée**. Elle a pour objectif d'informer du projet d'expropriation pour cause d'utilité publique et de récolter les avis des citoyens.
- Une fois que cette enquête est réalisée, **une déclaration d'utilité publique est publiée**. Elle fait courir les délais d'exécution de la procédure d'expropriation (5 ans). Après l'expiration de ce délai si l'expropriation n'est pas réalisée, la déclaration d'utilité publique devient caduque.
- Puis, **une enquête parcellaire est réalisée**. Cette enquête doit permettre d'identifier les propriétaires et toutes informations utiles.
- Enfin, le préfet prend **un arrêté de cessibilité**. Cet arrêté de cessibilité doit permettre de déterminer les parcelles exactes à exproprier. Dès lors que l'arrêté est publié, ce dernier déclare cessibles les parcelles mentionnées.

Dès que toutes les étapes administratives sont respectées, la phase judiciaire peut commencer.

2) *La phase judiciaire.*



Définition : La phase judiciaire consiste à déclarer judiciairement le transfert de propriété entre les propriétaires expropriés et l'État. C'est ce que l'on appelle l'ordonnance d'expropriation.

Cependant, la possession du ou des biens par l'État ne pourra intervenir qu'après le versement de « la juste et préalable indemnité » due par l'État. Cette indemnité peut être fixée soit conventionnellement, ou à l'amiable, soit judiciairement.

II. Les limitations du droit de propriété par la volonté des personnes.

Question : Comment peut-on limiter son droit de propriété ?

Il est possible de limiter son droit de propriété par l'**insertion d'une clause d'aliénabilité**.



Définition : Cette clause est définie à l'**article 900-1 du Code civil** qui dispose que : « Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige. Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales. ».

Ces clauses peuvent être insérées dans un contrat ou dans un acte unilatéral (ex : donation). Elles visent à interdire à l'acquéreur ou au donataire par exemple, la possibilité d'aliéner le bien reçu.



Attention : Deux remarques doivent être faites sur cet article.

- La clause d'inaliénabilité n'intervient que dans deux cas précités : la donation, et le legs.
- La clause d'inaliénabilité n'est pas irréversible, le donataire ou le légataire peut toujours faire lever judiciairement cette clause et pouvoir disposer du bien.

De plus, pour être valables, ces clauses doivent être strictement appréciées en fonction de deux critères :

- La clause doit être temporaire, c'est-à-dire dans un certain laps de temps.
- La clause doit poursuivre un intérêt sérieux et légitime.

Les clauses d'inaliénabilité peuvent également être prévues dans un contrat de cession de parts sociales. On les retrouve donc en droit des sociétés. Ces dernières suivent le même régime que pour des particuliers.

III. Les limitations d'origine prétoriennes

Il existe deux grandes limitations créées par la jurisprudence. Il s'agit de la limitation créée par la théorie de l'abus du droit de propriété (A) et par le trouble anormal du voisinage (B).

A) L'abus du droit de propriété

Question : Qu'est-ce qu'abuser de son droit de propriété ?

Abuser de son droit de propriété signifie que le propriétaire l'utilise dans l'intention de nuire.



À retenir : Cette intention de nuire a été caractérisée par le célèbre arrêt dit « Clément - Bayard » : **Cass, 3 août 1915, n° 00-02.378**. Le propriétaire avait hissé des pics en fer afin que les ballons dirigeables qui passaient au-dessus de sa propriété dévient de trajectoire. Cette manœuvre a été qualifiée par la Cour de cassation « d'abus de droit » et ordonne l'enlèvement des pics en fer.

L'intérêt de cet arrêt est de retenir que le droit de propriété n'est pas absolu. En effet, on en peut abuser dans l'intention de nuire.

B) Le trouble anormal de voisinage

Le trouble anormal du voisinage n'est pas codifié par le Code civil. En revanche, cette théorie s'est créée par la pratique.



Définition : Le trouble anormal du voisinage correspond à une situation où un fonds cause à un autre un trouble. Ce trouble n'est pas fait dans l'intention de nuire (comme pour la théorie de l'abus de droit), mais doit être particulièrement anormal. Cette anormalité doit pouvoir être appréciée en fonction de plusieurs critères (nuisances sonores, olfactives, visuelles, destination des lieux ect). Enfin, le trouble anormal de voisinage ne se caractérise qu'en fonction de situations de voisinage. Le trouble anormal doit provenir d'une surface limitrophe ou avoisinante au fonds qui subit le trouble.

En ce sens, l'**article 651 du Code civil** dispose : « la loi assujettit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention ». Cet article laisse sous-entendre, qu'il peut exister un régime de responsabilité indépendamment de toute obligation légale ou de convention liant des propriétaires respectifs.

Il sera donc question dans un premier temps de déterminer les conditions dans lesquelles le trouble peut être caractérisé (1) pour pouvoir déterminer le régime du trouble anormal de voisinage (2). Enfin nous rappellerons qu'il existe des causes d'exonérations applicables (3).

1) Les conditions d'application du trouble anormal de voisinage

Pour pouvoir caractériser le trouble anormal du voisinage, il faut pouvoir réunir trois conditions cumulatives. En effet, il s'agira de mettre en exergue la présence d'un trouble (a), qu'il faudra caractériser d'anormal (b), relevant d'une situation de voisinage (c).

a) L'existence d'un trouble

Il arrive régulièrement que le voisinage présente des inconvénients. Ils doivent être dans une certaine mesure supportable. En ce sens, les magistrats doivent apprécier si le trouble allégué présente un caractère excessif par rapport aux inconvénients allégués par la victime du trouble. Les juridictions ont en ce sens, un pouvoir d'appréciation souverain « les juges du fond apprécient souverainement en fonction des circonstances de temps et de lieu la limite de la normalité des troubles de voisinage » : **Cass. Civ 3°, 3 novembre 1977**. Cependant, la Cour de cassation « contrôle toujours l'anormalité du trouble de voisinage » : **Cass. Civ 3°, 6 juillet 1988**.

b) La caractérisation de l'anormalité.

L'appréciation du trouble doit révéler un caractère d'anormalité. Il existe une obligation pour le juge de rechercher le caractère excessif du trouble invoqué par rapport aux inconvénients normaux du voisinage.

La Cour de cassation a jugé que : « les juges du fond doivent rechercher si les nuisances même en l'absence de toute infraction aux règlements n'excèdent pas les inconvénients normaux du voisinage » : **Cass. Civ 3°, 24 octobre 1990, n° 88-19.383**.

Plusieurs exemples de troubles anormaux du voisinage sont donnés par la jurisprudence :

- **Nuisances sonores** : les nuisances sonores peuvent constituer des troubles anormaux du voisinage. La jurisprudence l'a admis concernant des bruits provenant d'appareils électroménagers d'un appartement : **Cass. Civ 2°, 3 janvier 1969** ; pour des bruits provenant d'une usine : **Cass. Civ 2°, 11 mai 1966**. Plus récemment, il a été admis que le bruit provenant de batraciens était constitutif d'un trouble anormal de voisinage : **Cass. Civ 2°, 14 déc.2017, n° 16-22.509**.
- **Nuisances visuelles** : la privation de vue constitue également un trouble anormal de voisinage et notamment, la privation d'ensoleillement : **Cass. Civ 2°, 28 avril 2011**.

- **Nuisances esthétiques** : La jurisprudence a rappelé que la gêne esthétique était constitutive d'un trouble anormal de voisinage : **Cass. Civ 2°, 24 fevr.2005 n° 04-10.362.**
- **Nuisances liées à a la pollution** : la jurisprudence a admis que les troubles liés à la pollution ou à un risque sanitaire peuvent être considérés comme des troubles anormaux de voisinage. En l'espèce, la fumée corrosive : **Cass. Civ 1^{er}, 1er mars 1977.**

2) *La situation de voisinage.*

Le trouble anormal doit provenir d'une situation de voisinage. Cependant, il n'est pas nécessaire que les fonds soient mitoyens ou contigus, pourvu qu'ils soient dans une zone géographiquement proche du fonds subissant les nuisances.

a) Le régime du trouble anormal de voisinage

S'agissant du régime de l'action en réparation du trouble anormal de voisinage, il ne peut être admis que si la victime du trouble est identifiée (i) ainsi que le responsable (2) et que l'action n'est pas prescrite (ii).

(i) La qualité de la victime du trouble

La jurisprudence a rappelé que : « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage s'applique à tous les occupants d'un immeuble en copropriété, quel que soit leur titre d'occupation » : **Cass. Civ 2°. 17 mars 2005, n° 04-11.279.**

L'intérêt à agir de la victime est donc caractérisé et ce peu importe qu'elle agisse à titre de propriétaire, locataire ou encore que l'action soit intentée par le syndic de copropriété : **Cass. Civ 3° 21, mai 2008, n° 06-20.587.**

(ii) La qualité du responsable du trouble

Le responsable du trouble anormal de voisinage peut revêtir plusieurs fonctions. Ainsi, il a été jugé que le propriétaire d'un immeuble donné en location est responsable des troubles causés par ses locataires ; **Cass. Civ 3°, 17 avril 1996, n° 94-15.876**. De même que le constructeur pendant le chantier qu'il effectue (*in solidu*) avec le propriétaire de l'immeuble) : **Cass. Civ 3°. 22 juin 2005, n° 03-20.068**.

Si le propriétaire peut être tenu pour responsable d'un trouble anormal de voisinage, *de facto* le copropriétaire peut également être condamné : **Cass. Civ 3°. 20 février 1973**, sauf si le copropriétaire a agi concernant la jouissance de ses parties privatives conformément au règlement de copropriété : **Cass. Civ 3°, 10 novembre 1998, n°, 96-15.483**.

3) La prescription de l'action.

Le trouble anormal de voisinage n'est pas une action immobilière réelle. C'est une action personnelle fondée sur la responsabilité extracontractuelle. De ce fait, cette action est soumise aux délais de la prescription quinquennale depuis **la réforme du 17 juin 2008** : **Cass. Civ 2°. 13 septembre 2018, n° 17-22.474**.

Dès lors pour que la victime du trouble soit recevable à agir en justice, il ne faut pas que la prescription soit acquise. Autrement dit, il faut agir dans les cinq ans qui suivent la cessation du trouble. Si l'action est introduite plus de cinq ans après la cessation du trouble, les magistrats du fond pourraient relever une fin de non-recevoir tirée de la prescription conformément aux dispositions de l'**article 122 du Code de procédure civile**.

a) Les causes d'exonération applicables.

Dès lors que les conditions de l'action en justice pour trouble anormal du voisinage sont remplies et que les parties sont identifiées, il est possible que le « responsable du trouble » puisse être exonéré de sa responsabilité. En effet, deux causes excluent

la responsabilité extracontractuelle pour ce dernier : le cas de force majeure (i) et l'antériorité de l'activité (ii).

(i) Le cas de force majeure

L'**article 1218 du Code civil** dispose que

« Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. »



À retenir : La force majeure se caractérise par trois conditions cumulatives : l'imprévisibilité, l'irrésistibilité et l'extériorité.

Dès lors que ces conditions sont réunies, il existe un cas de force majeure.

Dans le cadre d'un trouble anormal de voisinage, le cas de force majeure exonère le responsable (quel que soit sa qualité) du trouble subi par la victime. En ce sens, la jurisprudence a admis que : « les juges du fond ont souverainement apprécié que des troubles qui en raison de leur durée, ne résultaient pas d'un cas de force majeure, excédaient les inconvénients normaux du voisinage » : **Cass. Civ 2°, 5 février 2004 n° 02-15206.**

(ii) L'antériorité de l'activité.

Si une activité cause un trouble, mais que cette dernière était antérieure à l'installation de la victime, alors le trouble anormal de voisinage ne peut être retenu. En effet, la jurisprudence a rappelé que l' : « antériorité de la décision administrative de construire un aéroport par rapport à l'acquisition de leur parcelle par les riverains » est constitutif d'une cause d'exonération : **Cass. Civ 2° .14 juin 2007, n° 05-19.616.**



À retenir : Le droit de propriété est en principe absolu.

Cependant, il existe des limitations d'origine légales. En effet, par l'effet de la loi le droit de propriété de chaque personne (physique ou morale) peut être restreint voir anéanti. Les limitations d'origines légales se retrouvent à travers le mécanisme des servitudes et de la mitoyenneté. L'anéantissement du droit de propriété relève quant à lui de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il est également possible de limiter le droit de propriété par la volonté unilatérale d'une personne. En effet, il existe ce que l'on appelle, la clause d'inaliénabilité. Ces clauses permettent de limiter dans le temps et pour une raison sérieuse et légitime l'accès à la propriété d'une personne. Attention ces clauses ne sont valables que si elles sont insérées dans un acte juridique. De plus, il est toujours possible pour la personne (physique ou morale) lésée dans son droit d'accès instantané à la propriété, de demander la levée de cette clause devant le tribunal compétent.

Enfin, la jurisprudence a créé deux mécanismes pour limiter le droit de propriété. Il s'agit de l'abus de droit et du trouble anormal du voisinage. L'abus de droit réside dans l'appréciation de l'abus de son droit de propriété, qui se matérialise par l'intention de nuire du propriétaire véhément. Le trouble anormal du voisinage quant à lui, permet de caractériser une situation où le trouble commis par un voisin est excessivement anormal et engendre un préjudice pour le voisin qui subit le trouble. La différence entre ces deux situations est que l'intention de nuire n'est pas caractérisée dans la qualification du trouble anormal de voisinage.