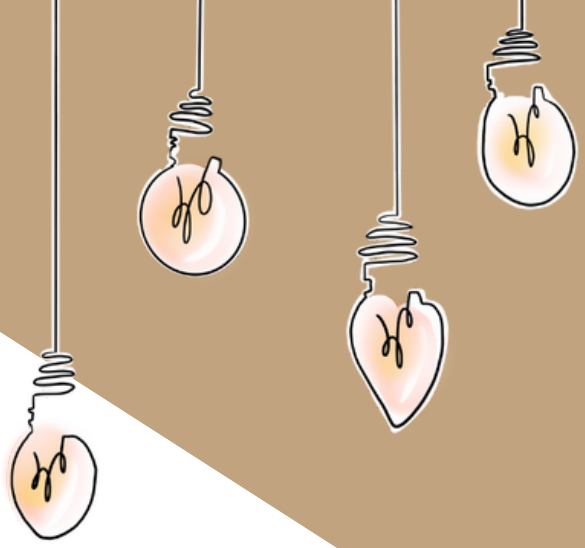
Juris Logic

Les restrictions de la propriété individuelle

Les limitations d'origine légale



Les servitudes	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.
La mitoyenneté	La mitoyenneté se définit comme « tout mur servant de séparation entre deux fonds ». La mitoyenneté suppose donc un mur qui sert deux fonds avec deux propriétaires distincts. Ce mur fait partie intégrante de la propriété de chacun. On parle de c**opropriété imposée par la loi.** Elle 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.
La justification d'utilité publique	1. Une **enquête préalable** à l'initiative de l'État doit être réalisée. 2. Une **déclaration d'utilité publique** est publiée. 3. Une **enquête parcellaire** est réalisée. 4. Le préfet prend un **arrêté de cessibilité**. 5. Ensuite, 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**.

Juris Logic

Les limitations du droit de propriété par la volonté des personnes

Cela est possible par l'insertion d'une **clause d'aliénabilité**. 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 justifiés 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 même à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales. ».

Les limitations du droit de propriété d'origine prétorienne

1 L'abus du droit de propriété

Il faut une **intention de nuire**. Cette intention de nuire a été caractérisée par l'**arrêt dit « Clément - Bayard » : Cass, 3 aout 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.

2 Le trouble anormal de voisinage

Le trouble anormal du voisinage correspond à une situation ou un fonds cause à un autre un trouble. Ce trouble n'est pas fait dans l'intention de nuire, mais doit être particulièrement anormal. Cette anormalité doit pouvoir être appréciée en fonction de plusieurs critères. 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.

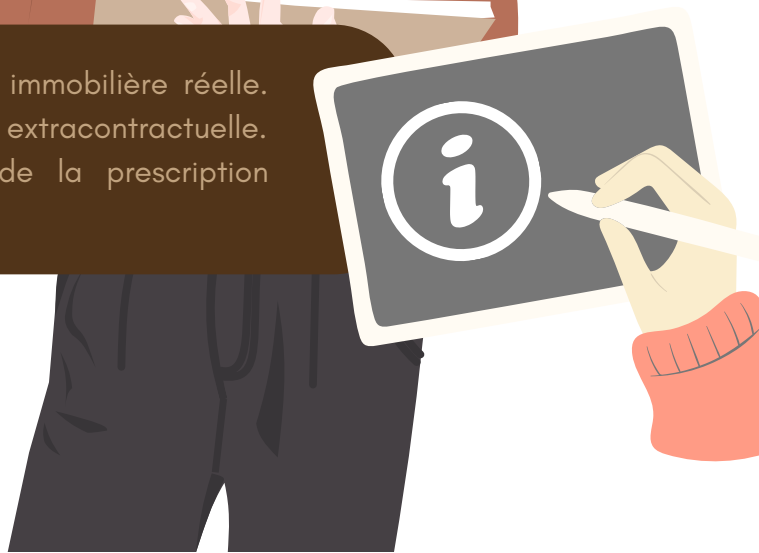
Juris Logic

Application du trouble anormal de voisinage

Il faut l'**existence d'un trouble**. 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.

La caractérisation de **l'anormalité** : il existe une obligation pour le juge de rechercher le caractère excessif du trouble invoqué par rapport aux inconvénients normaux du voisinage.

- Nuisances sonores,
- Nuisances visuelles,
- Nuisances esthétiques,
- Nuisances liées à la pollution.

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.

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.