

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

Législation (544 du code civil)

"Le 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 les lois ou règlements".

Composantes du droit de propriété

Le droit de propriété s'étend sur la chose possédée, mais aussi : ses accessoires, ses fruits, ses produits et tout ce qui s'y incorpore.

Caractères

Absolu

Un propriétaire a le droit de faire ce qu'il veut de sa possession, hors ce qui est illégal.

Exclusif

Personne d'autre que le propriétaire ne peut faire ce qu'il veut de la propriété.

Perpétuel

La propriété reste à disposition du propriétaire, puis ses héritiers après sa disparition.

Limites du droit de propriété

L'expropriation

C'est une procédure légale permettant à une personne publique (État, etc.) de priver une personne (physique ou morale) de sa propriété ou de son droit réel immobilier. Le motif est l'intérêt général et le propriétaire va recevoir une indemnisation.

- **Phase administrative** : vérifie l'utilité du projet nécessitant l'expropriation.
- **Phase judiciaire** : transfert de la propriété de la personne expropriée à l'État (à l'amiable ou par la saisie du juge d'expropriation du Tribunal de Grande Instance).

Les servitudes

- **Définition**

C'est un droit réel immobilier rattaché à un fond. Il est de caractère perpétuel et transmis avec le fond.

➤ **Lois régissant les servitudes**

- Article 639 du Code civil : décrit la nature des servitudes (dérivant de la situation naturelle des lieux, nature légale, du fait de l'homme) ;
- Article 688 du Code civil : la servitude peut être continue ou discontinue ;
- Article 689 du Code civil : la servitude peut être apparente ou non apparente.

➤ **Effets**

Le propriétaire du fond dominant exerce sa servitude sans intervention du propriétaire du fond servant. Néanmoins, les charges d'entretien lui sont incombées.

➤ **Exemples**

La servitude de passage, la servitude de vue, la servitude de plantation, la servitude de bornage, la servitude de clôture, la servitude à tour d'échelle.

La mitoyenneté

➤ **Définition**

Une clôture entre deux voisins est une copropriété.

➤ **Droits et obligations**

- Partage des frais d'entretien entre les voisins ;
- Construction contre la clôture ou y pratiquer des ouvertures → avec l'accord du voisin ;
- Appuyer des plantations ou surélever la clôture → sans l'accord du voisin.

Limites dans l'intérêt des tiers

➤ **Protection des tiers**

Obligation de protection de certaines personnes vulnérables (locataires par exemple).

➤ **Troubles de voisinage**

Sanctionnés par la loi.