

Galop d'essai
Droit civil des biens — Licence 3
Épreuve du 7 novembre 2024
Éléments de correction

NB : les deux sujets sont de difficultés analogues (la dissertation est peut-être un peu plus dure que l'arrêt en réalité). Les éléments de correction proposés ne sont pas exhaustifs, mais ne correspondent pas non plus à ce qui est nécessairement attendu.

DISSERTATION : « LA PROPRIÉTÉ DES DROITS »

<p>L'accroche proposée ici est un peu éloignée et sans doute un peu « perchée ». Ce qui compte c'est finalement la façon dont l'accroche est liée au sujet. Et par cette accroche, on doit pouvoir voir, immédiatement, les enjeux du sujet.</p> <p>La définition des termes du sujet fait partie des incontournables de l'introduction de la dissertation.</p> <p>Faire ressortir l'enjeu du sujet, les tensions qu'il soulève est un des rôles essentiels de l'introduction. S'il y a bien une chose qui doit apparaître dès les premières lignes, c'est ça !</p> <p>Le choix a été ici fait d'axer la réflexion sur une partie extrêmement théorique des enjeux du sujet (à savoir, la propriété du droit de propriété). D'autres pistes étaient évidemment envisageables et plus simples. On songe notamment à l'intérêt de reconnaître une propriété des droits (à savoir appliquer aux droits le même régime que les biens). On peut aussi s'intéresser aux</p>	<p>« <i>Cogito ergo sum</i> » ! La formule célèbre que l'on doit à Descartes, également connue dans sa version française (« je pense, donc je suis ») traduit la complexité, mais aussi la cohérence de la pensée humaine. Le débat philosophique autour du <i>cogito</i> revient à se demander si l'être humain doit faire l'expérience de son existence pour avoir la certitude d'exister. Or le simple fait de se poser la question revient à prouver l'existence de la pensée, et, partant, l'existence de la personne.</p> <p>La complexité de cette question philosophique trouve son équivalent en droit des biens à l'endroit de la propriété. En tant que droit, la propriété est souvent présentée comme le lien d'exclusivité qui se noue entre une personne et une chose. Mais en tant que lien, la propriété est également une chose. La propriété peut-elle alors être appropriée ? On voit apparaître dans cette question toute la complexité de la notion. Perçue tantôt comme un lien, tantôt comme un bien, la propriété est un de ces termes polysémiques du droit. Elle ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition satisfaisante.</p> <p>Si le législateur propose d'y voir « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue » (art. 544, C. Civ.), force est de constater qu'une telle définition est aujourd'hui remise en question. D'un point de vue méthodologique d'abord, la propriété est présentée dans cet article par son contenu : le droit de jouir et de disposer. Ensuite, sous l'angle du fond, et c'est la position adoptée par la théorie moderne de la propriété, la perte de l'un de ces droits (comme celle du droit de jouir par exemple) ne fait pas perdre la qualité de propriétaire. En d'autres termes, le propriétaire qui a confié la jouissance de son bien à un autre ne cesse pas pour autant d'être propriétaire. Il faut en déduire que la propriété n'est pas la somme des pouvoirs qu'elle confère sur la chose ; la propriété ne peut se définir par la simple lecture de l'article 544.</p> <p>En ce sens, la doctrine (moderne) a proposé de concevoir la propriété comme le rapport juridique d'exclusivité qui se crée entre la chose et son propriétaire. Mais ce lien d'exclusivité n'existe-t-il pas dans n'importe quel droit ? Le créancier qui agit contre son débiteur exerce un droit qui lui appartient à lui seul. L'usufruitier qui réclame ses fruits ou qui défend ses intérêts exerce un droit qui lui est propre. L'action en justice qui invoque une atteinte à une liberté ou un droit fondamental vise la protection d'un droit ou d'une liberté qui n'appartient qu'à celui qui agit. Quelle différence alors entre la propriété et les autres droits ? La propriété est-elle un droit comme les autres ? Avant de répondre à ces interrogations, il convient de s'interroger sur ce qu'est un droit.</p> <p>Comme le terme « propriété », celui de « droit » est susceptible de recouvrir plusieurs sens. On oppose ainsi traditionnellement le droit objectif des droits subjectifs. Le premier renvoie à la norme, aux règles de droit qui s'appliquent à telle ou telle situation juridique. Les seconds sont souvent, sinon toujours, présentés au pluriel et sont donc ceux visés par notre sujet. Les droits subjectifs ne font malheureusement l'objet d'aucune définition ni d'une véritable unanimité en doctrine. Les travaux de Savatier, de Jhéring et de Roubier autorisent néanmoins une approche globale de la notion. En ce sens, le droit subjectif pourrait être défini comme l'intérêt juridiquement protégé et porté par une volonté individuelle grâce aux voies de droit que lui offre le droit objectif. Défini de cette manière, le droit subjectif renvoie à deux catégories qui, elles, font bien l'unanimité. On distingue ainsi traditionnellement les droits personnels des droits réels. Les premiers ne sont autres que les droits de créance, les obligations. Les seconds renvoient à tous les droits que les individus peuvent avoir</p>
---	--

<p>limites de la propriété des droits (y a-t-il des droits dont on ne peut/doit pas être propriétaire ? Ce qui implique de retenir une définition large des droits).</p> <p>Sur un sujet comme celui-ci, reformuler la problématique n'est pas réellement nécessaire, car il n'y a pas de réponse claire en droit positif.</p> <p>Le plan choisi n'est évidemment pas le seul possible. Il repose sur la volonté de partir du plus évident au moins apparent quand on réfléchit à la question.</p> <p>Dans ce premier paragraphe, il est fait état de l'apparition de la question de la propriété des droits. C'est une façon de réintroduire l'enjeu du sujet dans les développements. C'est le point de départ de votre pensée.</p> <p>Ici, la démonstration part d'une idée (soulignée) et est illustrée par un exemple tiré d'une partie du cours qui semble (de prime abord) éloignée du sujet.</p> <p>L'idée de cette 1^e sous-partie est finalement simple : montrer que la propriété des droits existe bel et bien en droit positif.</p> <p>La méthodologie ici adoptée permet d'expliquer l'analyse que vous faites du sujet : il est question de rentrer plus en</p>	<p>directement sur des choses telles que l'usufruit, la servitude, le droit d'usage et d'habitation ou un droit de jouissance.</p> <p>Chacun de ces droits porte en lui-même la marque d'une appartenance ou d'une exclusivité à l'égard de son titulaire : le créancier est seul à pouvoir en réclamer le paiement comme l'usufruitier est seul à pouvoir exercer la jouissance de la chose sur laquelle porte son droit. S'intéresser à cette appartenance revient donc à s'interroger sur la nature du lien qui unit le droit à son titulaire. Il s'agit, en d'autres termes, de savoir si les sujets de droit sont propriétaires de leurs droits subjectifs.</p> <p>L'état du droit positif révèle des incohérences ou au moins une forme d'ambivalence s'agissant de la propriété des droits. D'une certaine manière, le législateur reconnaît ainsi la possibilité d'être propriétaire de ses droits (I). Cette reconnaissance est pourtant lacunaire à bien des égards : incohérente avec le régime de la propriété et avec celui de certains droits, la propriété des droits n'a pas un champ d'application clairement défini (II).</p> <p style="text-align: center;">I. Une propriété possible des droits</p> <p>L'étude du droit positif révèle une prise de position, plus ou moins timide du législateur concernant la propriété des droits. Celle-ci peut être reconnue par la loi (A) ou simplement suggérée (B).</p> <p style="text-align: center;">A. Une propriété des droits reconnue</p> <p>Sujet controversé, la propriété des droits passe d'abord par l'utilité de sa reconnaissance. C'est ainsi que la propriété des créances a d'abord été reconnue. En effet, c'est pour permettre en pratique la cession des obligations qu'il a fallu reconnaître que les créances peuvent faire l'objet d'un droit de propriété. La réforme du droit des obligations de 2016 prévoit d'ailleurs un chapitre entier dédié aux opérations sur créances. Celles-ci sont ainsi perçues comme des objets de droit, des biens susceptibles d'être cédés, d'être saisis, d'être donnés ou légués.</p> <p>Déduire de ce constat, l'existence d'une propriété des droits est convaincante, mais méthodologiquement insatisfaisante. En effet, il s'agit alors de partir du régime juridique pour prouver l'existence de la notion, c'est-à-dire partir du résultat pour en déduire la cause. Le raisonnement est alors inversé.</p> <p>On observe pourtant qu'il existe bien d'autres cas où, de manière moins timide, <u>la loi reconnaît qu'un droit fasse l'objet d'une propriété. Il leur reconnaît même parfois une qualification parmi les catégories de biens</u>. On songe notamment aux immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent. L'article 526 du Code civil soumet ainsi l'ensemble des droits et actions qui portent sur un immeuble au régime des immeubles. En passant par cette fiction juridique, le législateur fait donc des droits, qui n'ont pas de corps et qui ne peuvent donc pas s'agréger au sol, des immeubles. La méthode est ici remise dans le bon sens : la loi qualifie ces droits de biens immeubles, et c'est à partir de cette qualification qu'on en déduit l'application du régime applicable à tous les immeubles (notamment en matière de prescription et de preuve).</p> <p>Ces premières pistes de réflexion qui reconnaissent l'existence d'une propriété des droits permettent en réalité de révéler les deux voies qui nous sont offertes pour déterminer s'il faut reconnaître une telle propriété.</p> <p style="text-align: center;">B. Une propriété des droits suggérée</p> <p>Deux méthodes sont envisageables pour répondre à la question soulevée ici : admettre l'existence d'une propriété des droits soit à voir dans ces droits des biens (et en découle nécessairement l'idée d'une propriété), soit à reconnaître l'appropriation des droits (sans forcément qu'on leur reconnaisse la qualification de biens).</p>
--	---

<p>détail dans les enjeux du sujet : si la propriété des droits est admise et que nous sommes propriétaires de biens, alors les droits sont des biens.</p> <p>Encore une fois, les éléments du cours qui n'apparaissent pas dans l'énoncé (donc la partie du cours sur la définition du bien) viennent nourrir la réflexion (au sujet de la propriété des droits).</p> <p>Questionner le raisonnement que vous venez de mener permet de faire avancer la démonstration. C'est aussi un moyen de montrer que vous avez du recul sur le sujet.</p> <p>Il y a clairement une prise de position ici (mais elle n'est pas obligatoire ; notez néanmoins qu'il est difficile de démontrer quelque chose lorsqu'on cherche à rester neutre.</p> <p>Reprendre et expliciter les schémas de pensée</p>	<p>La première piste impose de s'intéresser à la définition du bien en droit. En analysant le processus d'appropriation d'abord et celui du transfert de propriété ensuite, J.M. Mousseron constate que ce sont les utilités et la valeur de la chose qui ont besoin d'être réservées, de faire l'objet de la propriété. Pour lui, ces éléments préexistent à la qualification du bien juridique. Mais qu'est-ce que l'utilité et qu'est-ce que la valeur ? Quels liens entretiennent ces notions ?</p> <p>Le bien est ce qui est bon et, le Droit étant orienté vers les individus, il s'agit plus précisément de ce qui est bon pour l'Homme. L'utilité est une composante du bien-être, car ce qui est utile est orienté vers une fin voulue. Elle est alors nécessaire au bien, car l'utilité de telle chose permet de déterminer la capacité de cette chose à la satisfaction de telle personne.</p> <p>Les choses utiles ont de la valeur aux yeux de l'homme : il convoite la chose qui acquiert ainsi une valeur d'usage, il veut la faire sienne, car il y voit une utilité, il destine la chose à un usage. En ce sens, utilité et valeur d'usage semblent synonymes. Il convient en revanche de distinguer deux sortes de valeurs depuis les travaux d'Aristote : valeur d'usage et valeur d'échange.</p> <p>Or la première, subjective ou, du moins, orientée ou personnalisée, préexiste à la seconde. Dès lors que les valeurs d'usage ou les utilités que deux personnes voient dans une même chose se rencontrent — et que la chose a donc vocation à circuler — la société, et plus largement, le Droit doivent lui reconnaître une valeur d'échange. Il est alors possible d'affirmer que le droit se désintéresse de la valeur d'usage pour ne retenir que la valeur d'échange, car la première relève de la volonté individuelle — ou plus précisément de la convoitise d'un seul — quand la seconde fait entrer la chose dans le collectif. Or « l'altérité constitue la condition sine qua non de toute intervention du droit ».</p> <p>Le bien juridique correspond donc à une valeur qui, parce qu'elle est partagée par la collectivité, peut être échangée et doit être appropriée.</p> <p>À partir de cette définition du bien, il est possible de considérer que les créances, droits personnels, peuvent être qualifiées de biens et, par conséquent, faire l'objet d'un droit de propriété. En effet, il ne fait aucun doute désormais que la créance a une valeur. C'est ce qui fait tout l'intérêt de sa cession ; et si les créances cédées sont d'ordinaire des obligations de payer, toute obligation (même celle de faire ou de ne pas faire) est susceptible d'évaluation. Ainsi, toutes les créances ont une valeur, et toutes ont vocation à intégrer l'actif du patrimoine du créancier.</p> <p>La question se pose en revanche au sujet des autres droits. Les valeurs de l'usufruit, de la servitude ou du droit de jouissance peuvent sans doute être reconnues (on le voit par exemple avec la conversion d'un usufruit en capital ou en rente par exemple). Mais qu'en est-il des autres droits ? Faut-il considérer le droit au respect de la vie privée comme un objet de propriété ?</p> <p>La question invite à se pencher sur la seconde piste de réflexion. La Cour de cassation a reconnu dès 1985 qu'on peut être propriétaire de choses qui ne sont pas des biens. Elle l'a notamment fait au sujet des choses hors commerce (Com, 24 sept. 2003, n° 01-11504, Bull. Civ. IV, n° 147, D. 2003, p. 2683 ; RTD Civ. 2003, p. 703 ; Crim, 5 nov. 1985, n° 85-94640, Bull. Crim., n° 340). Ainsi, la qualification des droits comme étant des biens n'est pas nécessaire à la reconnaissance de leur appropriation. Mais celle-ci est-elle souhaitable ?</p> <p style="text-align: center;">II. Une propriété limitée des droits</p> <p>Si la propriété des droits est indéniablement possible, elle ne doit pas — et ne peut pas — porter sur tous les droits. Où l'on voit qu'une telle propriété doit être limitée dans son domaine (A), mais également parce qu'elle se heurte à des incohérences irrésolubles (B).</p> <p style="text-align: center;">A. Des limites quant au domaine</p>
---	--

<p>(qui correspondent normalement à votre brouillon) permet de rendre votre propos plus clair. C'est un peu comme si vous faisiez un cours à votre lecteur, mais pour présenter un point de vue (et pas de simples connaissances)</p> <p>Ce passage est révélateur de ce qui est attendu dans une dissertation : le style employé traduit la volonté de convaincre : il s'agit de « forcer » votre lecteur à adhérer à votre façon de penser.</p> <p>La transition entre les sous-parties est aussi un moyen de résumer votre démonstration.</p> <p>La dernière sous-partie est le point d'arrivée de votre raisonnement, de votre démonstration.</p> <p>C'est aussi l'occasion de sortir légalement du sujet (mais pas complètement) notamment pour voir que la réflexion dépasse le cadre que vous avez choisi de traiter, car TOUT est lié en droit.</p>	<p>La difficulté de la propriété des droits est de savoir si tous les droits sont susceptibles d'être appropriés. Ici encore, il est possible de passer soit par la qualification des droits en biens, soit par l'appropriation c'est-à-dire par le pouvoir d'exclure les autres. Selon la grille de lecture choisie, certains droits seront ou non objet de propriété.</p> <p>En effet, il est des droits qui ont précisément pour but d'exclure les autres. Le droit au respect de la vie privée ou le droit à l'autodétermination de la personne humaine sur son corps en sont un parfait exemple. En s'intéressant au contenu de ces droits et à leur mise en œuvre, on s'aperçoit qu'ils sont protégés contre les intrusions, contre les atteintes. Mais à la différence du droit de créance, ces droits sont attachés à la personne juridique : ils ne peuvent donc pas être cédés et ne peuvent encore moins être saisis. Il y a, dans tous les droits fondamentaux, cette idée qu'ils ne peuvent pas être perdus (sauf à perdre la personnalité juridique). Ils ne peuvent ainsi faire l'objet d'acte de disposition et l'indétermination de leur contenu, qui empêche d'identifier des actes de jouissance à leur égard, les rapproche davantage de la liberté que du droit subjectif.</p> <p>S'ils permettent une exclusion d'autrui, ces droits ne peuvent pas non plus recevoir d'évaluation monétaire. S'il est vrai que leur atteinte peut donner lieu à une indemnisation, ce n'est pas le droit en lui-même qui est évalué, mais bien l'atteinte qui lui est portée. L'absence de toute valeur d'échange milite en faveur d'une disqualification de ces droits comme des biens juridiques.</p> <p>Que faut-il en déduire ? Si certains droits peuvent facilement entrer dans le schéma des biens et faire ainsi l'objet d'une propriété, d'autres droits sont en revanche incompatibles avec la définition du bien juridique et avec celle du droit de propriété. Il n'y aurait, sauf à prendre chacun des droits individuellement, aucun moyen de distinguer ceux qui sont appropriables et ceux qui ne le sont pas.</p> <p>L'incertitude quant au domaine de la propriété des droits se poursuit dans l'incohérence que l'idée même d'une telle propriété engendre.</p> <p style="text-align: center;">B. Des limites quant à la nature ?</p> <p>La principale difficulté que soulève cette reconnaissance de la propriété des droits réside finalement dans la propriété du droit de propriété... Conçue initialement comme un droit absolu et sacré, la propriété a fait l'objet de nombreuses évolutions ces dernières années.</p> <p>L'instrumentalisation du droit de propriété en révèle l'utilité et laisse penser qu'on pourrait envisager le droit de propriété comme un bien, objet de propriété. En effet, la propriété est désormais comme un moyen au service d'une fin, un outil parmi d'autres. On songe notamment à la propriété réservée qui sert de garantie, à l'accession immobilière qui permet de revendiquer des choses qui se trouvent sur notre terrain, à la propriété collective qui dénature l'exclusivité du droit de propriété pour en faire un outil de gestion entre plusieurs personnes. Ces exemples révèlent bien l'idée que la propriété, en tant que droit, est un objet, un bien qu'on utilise pour assouvir ses envies, voire ses besoins.</p> <p>Force est en réalité de voir qu'il est impossible de reconnaître un droit de propriété sur le droit de propriété. À l'image des droits fondamentaux (ex. : droit au respect de la vie privée), le droit (et non son objet) est incessible, inaliénable, insaisissable. Il est autant attaché à la personne juridique que ses libertés. Deux solutions s'offrent alors à nous : soit il faut dire que la propriété des droits ne concerne pas tous les droits (mais le problème soulevé plus haut de savoir alors quels droits sont susceptibles d'appropriation et quels droits en sont exclus revient), soit il faut considérer que la propriété n'est pas un droit (mais peut-être une liberté).</p>
--	--

<p>L'accroche permet ici de cibler immédiatement le thème non pas de l'arrêt, mais de ses enjeux. C'est ce qu'il faut privilégier lorsque vous ne vous servez pas d'une citation.</p> <p>Le rappel des faits permet de faire le tri et de les réorganiser pour insister sur les points qui mettent la problématique en valeur.</p> <p>Le rappel des thèses qui s'opposent fait ressortir à son tour les tensions de l'arrêt, c'est-à-dire les oppositions conceptuelles qui sont à l'œuvre et qui feront l'objet de votre analyse.</p> <p>La solution de la Cass est l'objet de votre analyse. Il est donc logique qu'un début d'explication accompagne sa présentation. C'est ce début d'explication qui permet aussi d'amener doucement votre démonstration et donc votre plan.</p> <p>Le plan choisi ici est classique et revient à étudier le sens et la portée de l'arrêt. D'autres plans étaient envisageables bien sûr.</p> <p>La nouvelle rédaction des arrêts de la Cass permet de comprendre le raisonnement qu'elle mène. Elle cite par exemple les arrêts antérieurs sur lesquels elle se fonde. Ce sont ces fondements qu'il</p>	<p>Le fait et le droit correspondent à deux univers qui s'entremêlent ; souvent la situation concrète trouve une traduction exacte dans une situation juridique. Mais il arrive également que le droit choisisse d'ignorer une réalité concrète, une situation factuelle. Protection de l'ordre public, choix politique, incompatibilité technique entre le fait et les règles de droit applicables, les raisons pour le droit objectif de refuser de reconnaître un droit subjectif sont nombreuses. L'arrêt rendu par la troisième chambre civile le 15 février dernier en offre une nouvelle illustration.</p> <p>En l'espèce, la propriétaire d'un terrain est expropriée pour cause d'utilité publique. Comme le commande l'article 545, la femme ainsi expropriée devait être indemnisée pour la perte de sa propriété. Des difficultés sont cependant nées concernant l'évaluation de cette indemnité, car l'expropriation concernait non seulement un terrain, mais aussi une construction qu'elle avait édifiée sans permis de construire et malgré la nature inconstructible de la parcelle. L'expropriée faisait alors valoir que l'action pénale en démolition de cette construction était prescrite, l'immeuble construit n'était donc plus illicite et ouvrait alors droit à une indemnisation.</p> <p>La cour d'appel estima que cet argument créait une « contestation sérieuse sur le fond du droit » et, en application de l'article L. 311-8 du code de l'expropriation [pour cause d'utilité publique], proposa deux indemnisations alternatives, selon que le caractère illicite de la construction serait ou non reconnu.</p> <p>L'expropriante (une société d'économie mixte) forma un pourvoi : la prescription de l'action pénale étant sans incidence sur le caractère licite ou illicite de la construction, aucune « contestation sérieuse » n'existait et il n'y avait pas lieu de fixer des indemnités alternatives.</p> <p>Se posait ainsi la question de savoir si l'immeuble irrégulièrement construit et dont la démolition n'est plus possible doit faire l'objet d'une indemnité d'expropriation.</p> <p>Par son arrêt du 15 février dernier, la troisième chambre civile répond négativement et censure l'arrêt d'appel. Elle énonce alors que « faute pour son propriétaire de pouvoir invoquer un droit juridiquement protégé au jour de l'expropriation, la dépossession d'une construction édifiée irrégulièrement et située sur une parcelle inconstructible, n'ouvre pas droit à indemnisation, même si toute action en démolition est prescrite à la date de l'expropriation ». Elle considère ainsi que l'expropriation d'une construction illicite n'ouvre pas droit à indemnisation. Fixant ainsi les limites de l'indemnisation en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, la Cour de cassation soulève de nombreuses interrogations tenant à la relation qui lie la personne et le bien illicitement construit. Celui-ci ne mérite aucune protection (I), mais il ne peut faire l'objet d'aucun droit (II).</p> <p style="text-align: center;">I. Le rejet d'une protection juridique du bien illicitement construit</p> <p>Par cet arrêt, la Cour de cassation vient refuser, de façon catégorique, l'indemnisation lorsqu'elle repose sur l'expropriation d'un bien illicitement construit (A), ce qui revient à nier l'existence de tout droit de propriété sur un tel bien (B).</p> <p style="text-align: center;">A. L'exclusion de l'indemnité pour expropriation du bien illicitement construit</p> <p>L'arrêt commenté confirme une solution déjà établie en droit de l'expropriation. Depuis plusieurs décennies, la jurisprudence considère en outre que seule la perte d'un « droit juridiquement protégé » ouvre droit à indemnisation, ce qui exclut, selon elle, tous les biens construits ou exploités de manière illicite (v. par ex. : Civ. 3e, 3 déc. 1975, n° 75-70.061 ; Civ. 3e, 15 juin 1977, n° 76-70.305 : ce sont les arrêts cités par la Cour elle-même).</p> <p>Ces solutions, comme celle rendue le 15 février dernier, sont fondées sur l'équilibre auquel parvient l'article 545 du Code civil entre la protection de la propriété privée et l'intérêt général. En effet, si une personne ne peut en théorie être privée de sa propriété (au nom de sa protection à l'échelle</p>
---	---

<p>faut expliquer, analyser, et peut-être critiquer. C'est à cette occasion que les éléments de cours, de TD, du code sont utiles.</p>	<p>constitutionnelle et à l'échelle européenne [v. notamm. art. 2 et 4, DDHC, et art. 1, protocole 1^{er}, CESDH]), une réserve a été prévue par le code, et ce, dès 1804. Il s'agit de l'hypothèse où le bien, objet d'une propriété privée, doit basculer dans le domaine public pour servir à l'intérêt général. Cette « atteinte » à la propriété privée n'en est pas une pour deux raisons : la première tient à la théorie de la fonction sociale de la propriété. Selon les auteurs de cette théorie, le propriétaire d'un bien est tenu de l'exploiter pour le bien de la société. Or rien de plus social que de délaissier la propriété privée du bien au profit de l'administration. Par ailleurs, et c'est là qu'intervient l'article 545 du Code civil, la privation de la propriété doit toujours faire l'objet d'une contrepartie.</p>
<p>Remettre l'arrêt dans son contexte, c'est justifier son commentaire ; il s'agit d'expliquer pour il mérite l'analyse. Dire que l'arrêt est novateur ou s'inscrit dans une lignée jurisprudentielle ne suffit pas.</p>	<p>C'est sur la question de cette contrepartie que l'arrêt innove. En effet, l'indemnité d'expropriation est en théorie évaluée en fonction de la valeur du bien qui fait l'objet de l'expropriation. C'est d'ailleurs ce que rappelle la cour lorsqu'elle énonce que « les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ». En ce sens, dès lors qu'un propriétaire est exproprié d'un terrain et qu'il a édifié une construction dessus, il doit être indemnisé de la valeur du terrain, mais également de la valeur de la construction (ou du moins de la plus-value que la construction apporte audit terrain).</p> <p>En l'espèce, la Cour considère que la construction édifiée sans autorisation de construire n'est pas susceptible de faire l'objet d'une indemnisation. Pour rejeter cette indemnisation, elle nie l'existence d'un droit juridiquement protégé sur cette construction.</p>
<p>Proposer plusieurs pistes de lecture montre que vous prenez du recul dans votre analyse de l'arrêt.</p>	<p style="text-align: center;">B. Le déni de la propriété du bien illicitement construit</p> <p>En énonçant que la personne expropriée n'avait pas en l'espèce de droit juridiquement protégé, la Cour de cassation rejette l'idée d'une propriété qui aurait pour objet cette construction. Plus exactement, son raisonnement vise à considérer que si le bien est construit en contrariété aux dispositions légales, il ne peut faire l'objet d'un droit de propriété valable, et, à défaut d'un droit de propriété, il n'y a rien à indemniser. Le raisonnement paraît simple et clair... il n'en est rien. Plusieurs pistes de lecture sont ici possibles : le refus de reconnaître le droit de propriété peut résulter du refus de considérer la chose juridiquement ou du refus de reconnaître le droit sur la chose.</p>
<p>Les références aux ouvrages n'étaient pas ici attendues. Mais l'analyse a été vue en cours : il s'agit de réfléchir à ce qui rend une chose appropriable. C'est la réflexion qui importe, pas l'éventuel parti ou l'angle d'attaque que vous choisissez d'adopter.</p>	<p>S'agissant d'abord de la chose en elle-même, les exemples de choses qui sont contraires aux lois et dont l'existence est rejetée par le système juridique ne manquent pas. On songe notamment à ces objets qu'on qualifie traditionnellement de choses hors-commerce. Définie de façon négative, cette catégorie correspond à toutes les choses qui ne peuvent faire l'objet de convention. C'est ce que prévoyait l'ancien article 1128 du Code civil. Certains auteurs considèrent la « chose » hors-commerce comme un bien juridique (v. par ex. FR. ZÉNATI & TH. REVEÏ, Les biens, PUF 2008, n° 24 et s.), quand d'autres considèrent en revanche que la propriété dépasse la distinction entre chose et bien (FR. TERRÉ & PH. SIMLER, Droit des biens, Précis Dalloz 2015, n° 14). La Cour de cassation a pourtant déjà reconnu à leur égard l'existence d'un droit de propriété (Com, 24 sept. 2003, n° 01-11504, Bull. Civ. IV, n° 147, D. 2003, p. 2683 ; RTD Civ. 2003, p. 703 ; Crim, 5 nov. 1985, n° 85-94640, Bull. Crim., n°340). Était-ce le cas de l'immeuble litigieux de notre arrêt ? La troisième chambre civile semble le refuser. Il aurait été intéressant de savoir ici si la propriétaire expropriée avait, pendant ses années de jouissance, subi les impôts fonciers liés à la construction illégale. On regrettera d'ailleurs que l'argument n'ait pas été invoqué par l'une ou l'autre des parties.</p>
<p>Dans tous les arrêts que vous avez à analyser (particulièrement en droit des biens), il est nécessaire de revenir à vos connaissances fondamentales (ici celles qui relient le fait et le droit).</p>	<p>S'agissant ensuite du lien qui relie la personne à la chose, entre la propriétaire du terrain et la construction illégale qu'elle y a édifiée, il convient d'observer que le lien dont il est question ici est nécessairement juridique, il n'est simplement pas « juridiquement protégé ». En ce sens, elle rejette la qualification de droit de propriété, droit absolu et sacré qui mérite toute la protection que peut lui offrir le droit objectif. Mais lorsqu'est établie une relation entre une personne et une chose et que ce lien n'est pas la propriété, il faut se tourner vers les autres qualifications qui autorisent une telle relation : deux options sont alors offertes par nos catégories juridiques ; il s'agit de la possession et de la détention.</p>

II. Le rejet d'une situation factuelle à l'endroit du bien illicitement construit

En refusant de reconnaître l'existence d'un droit juridiquement protégé à la personne qui a fait construire un bien en contravention des autorisations légales, la troisième chambre civile refuse en réalité de reconnaître l'existence même de la situation. Elle ne reconnaît ainsi ni le droit ni le fait, elle laisse la chose en dehors du système juridique (A), ce qui engendre une situation de non-droit qui, du point de vue du rôle de l'État, est particulièrement discutable (B).

A. Le rejet d'une relation de fait entre la personne et la construction illicite

En rejetant l'existence d'un droit de propriété sur la construction illicite, la troisième chambre civile rejette par là même l'apparence de ce que révèle la situation de fait. En s'interrogeant sur la nature de cette relation de fait entre la personne et la construction illicite, il est naturel de songer à la possession et à la détention. On enseigne traditionnellement que la distinction entre ces deux notions repose sur un critère subjectif, ou plus précisément, psychologique. La personne qui a la chose entre ces mains doit avoir la croyance profonde d'être propriétaire de la chose. La possession est cette réunion du *corpus* et de l'*animus*. Et il était légitime de se demander si, dans l'espèce soumise à la Cour, il était bien question d'une telle possession. La troisième chambre civile semble le penser, elle emploie d'ailleurs le terme « dépossession » pour qualifier la situation. Comment l'expliquer et que faut-il en déduire ?

On observe d'abord que si la propriétaire du terrain savait pertinemment que sa construction était illégale et qu'elle ne pouvait donc légitimement s'estimer propriétaire de ladite construction, ce n'était que tant que l'action qui pouvait remettre en cause cette situation (c'est-à-dire l'action qui est fondée sur cette illégalité) était encore possible. La prescription de cette action permettait en l'espèce à cette femme de s'estimer propriétaire. La qualification de possesseur semble donc juste. Son articulation avec le droit de l'expropriation l'est tout autant ; l'indemnité d'expropriation concerne la protection d'un lien juridique à la chose et non d'un lien factuel (quand bien même ce lien factuel est reconnu par le droit) et la possession n'est rien d'autre qu'une relation de fait : pas de propriété, pas d'indemnité. C'est ce que vient nous rappeler ici la Cour de cassation.

Ainsi, en énonçant que le droit dont tentait de se prévaloir la propriétaire du terrain (posseuse de l'immeuble illégal) n'est pas un droit juridiquement protégé, la Cour de cassation refuse non pas la reconnaissance du caractère juridique de la situation factuelle, mais sa protection juridique. En d'autres termes, le recours à la notion de possession permet de reconnaître la situation de fait, mais pas de la sanctionner. Il semble alors se dégager de l'arrêt une gradation dans la relation qu'entretiennent le fait et le droit, des degrés de juridicité aux différentes situations concrètes : le fait peut être ignoré du droit (c'est le fait), le fait peut être pris en compte par le droit (c'est le fait juridique), le fait peut être transformé en droit (c'est le droit subjectif qui est sanctionné par le droit objectif).

Une fois cette remarque faite, on observe pourtant que la Cour de cassation mentionne bien un droit et non un fait à l'endroit de la possession. Alors s'agissait-il vraiment d'un droit (certes non juridiquement protégé) ? Il est permis d'en douter. Le droit subjectif est ou n'est pas, et il a cette particularité de bénéficier de la protection du système juridique. Son titulaire peut ainsi requérir l'aide de l'État pour obtenir sa reconnaissance, sa mise en œuvre ou sa défense. Autrement dit, le droit subjectif est l'intérêt particulier qui est sanctionné par le système juridique. Dès lors que cet intérêt se crée en dehors du cadre juridique, il paraît logique que la sanction étatique disparaisse : l'intérêt individuel ne peut exister en tant que droit subjectif. Mais était-ce vraiment le cas en l'espèce ? N'y a-t-il pas un paradoxe à reconnaître l'existence d'une possession tout en rejetant l'idée d'une situation juridiquement protégée ? La possession bénéficie pourtant bien d'un régime juridique. Il faut en déduire que l'emploi des termes est ici maladroit : si elle a bien songé à parler de dépossession plutôt que d'expropriation, la Cour semble viser un droit qui n'en a pas les attributs. Il faut alors en déduire qu'il n'y a pas de droit : la possesseuse de l'immeuble irrégulièrement construit se retrouve dans une situation de fait qui existe en dehors du droit, ou du moins qui semblait être en dehors du droit.

Il n'y a évidemment pas de « bonne direction » à prendre, mais il est important de s'intéresser aux conséquences juridiques de l'arrêt.

Ici, comme dans d'autres décisions, il était intéressant de se pencher sur les catégories juridiques du droit des biens. Les relations qui peuvent exister juridiquement entre une personne et une chose sont la propriété, la possession ou la détention. Il faut donc réfléchir aux critères de qualification de chacune de ces notions.

Tirer les conséquences de votre analyse permet de mener la réflexion au bout et de ne pas s'arrêter à de simples observations.

Les éléments de réflexion sur le droit subjectif impliquaient de mobiliser des connaissances vues en L1 (introduction au droit) qui font partie de ces fondamentaux que vous devez maîtriser (pour n'importe quelle matière).

B. Le rejet de l'application des règles de droit à la construction illicite

Il en va de même de la prescription extinctive, dont nous avons parlé, mais que vous connaissez surtout de vos cours de droit des obligations (L2).

Faire le lien entre les matières est nécessaire. Là où il est souvent demandé de vous concentrer sur la matière dans laquelle vous commentez l'arrêt, il est possible d'en sortir dans la dernière sous-partie notamment. Cela permet de faire le lien entre les différentes disciplines, de voir la portée de l'arrêt en dehors du seul droit des biens, car toutes les branches du droit sont nécessairement liées les unes avec les autres.

La maladresse de la Cour de cassation peut en réalité s'expliquer par la perturbation qu'apporte la prescription extinctive. On observe en effet que l'idée d'un droit non juridiquement protégé semble avoir en l'espèce des conséquences particulières sur le rôle qui est traditionnellement attribué à la prescription. Dans d'autres arrêts, la Cour de cassation a pu considérer que la situation factuelle qui est créée en violation de règles légales ne pouvait être protégée par le système juridique. Mais l'espèce révélait une particularité tenant à ce critère de conformité au droit, car l'action permettant d'y remédier était prescrite.

L'action en démolition dont il était question ici est une action réservée aux pouvoirs publics qui se prescrit par dix ans à compter de l'achèvement des travaux. Et l'action était en l'espèce prescrite. Or la prescription est, en tant qu'outil au service de la paix sociale, une façon pour le droit d'entériner une situation de fait, longue et paisible. L'idée est de considérer que ce qui n'est pas remis en cause pendant un certain laps de temps doit être considéré comme acquis. On le voit bien avec la prescription des actions en nullité. Lorsqu'un contrat est susceptible d'annulation, c'est parce qu'une de ces conditions de validité fait défaut. L'acte est donc bien contraire aux exigences légales et l'action en nullité offerte aux parties est un moyen d'y remédier. Mais dès lors que cette action est prescrite, la situation contractuelle qui est née de l'acte, pourtant irrégulier, est juridiquement protégée. Dans le cas du contrat comme dans celui de l'arrêt étudié, il s'agit de couvrir une irrégularité du droit. Le rôle même de la prescription est de permettre à une situation où le fait sort du cadre juridique de réintégrer le système juridique par un réalignement du droit sur le fait. Or l'arrêt vient nous dire que la situation irrégulière ne doit pas être reconnue même lorsque l'action qui peut la remettre en cause est prescrite.

Il aurait été possible de justifier la solution de la Cour de cassation en se rangeant derrière la théorie processualiste de la prescription. Celle-ci considère que la prescription permet l'extinction de l'action, mais pas du droit. En ce sens, il s'agirait pour la Cour de considérer que seule la possibilité de démolir l'immeuble contraire aux lois est éteinte, mais le droit, pour l'administration, de rejeter l'existence de l'immeuble irrégulièrement construit demeure. Cette première piste n'est pas très convaincante, car il faudrait admettre que toutes les actions prescrites ne permettent pas de consolider une situation irrégulière... On retombe alors dans la problématique du droit qui n'en est pas un. Par ailleurs, cette théorie reposerait sur l'idée que les personnes publiques ont un droit subjectif à rejeter l'existence d'une situation particulière. En d'autres termes, il s'agirait de leur permettre d'ignorer un fait lorsqu'elles le souhaitent.

À la réflexion, un argument peut militer en faveur de la solution de la Cour de cassation et réside dans la distinction entre prescription extinctive et prescription acquisitive. Si le passage du temps permet d'entériner une situation de fait (en droit), la marque de ce temps peut prendre deux voies différentes. Si la prescription extinctive permet de protéger une situation juridique par l'impossibilité de la discuter, la prescription acquisitive permet en revanche de transformer le fait en droit : n'est-ce pas finalement le sens de l'adage « *error communis facit jus* » ? Or les délais de chacune de ces prescriptions n'étaient pas les mêmes ici. L'action en démolition se prescrivait par dix ans à compter de l'achèvement des travaux, l'usucapion se prescrit par trente ans en cas de mauvaise foi et dix ans si le possesseur est de bonne foi. Mais en l'espèce, les dix ans de l'usucapion ne pouvaient commencer à courir qu'à compter de l'expiration du délai de l'action en démolition (moment où la possessseuse pouvait légitimement se croire propriétaire), rapportant le délai d'usucapion à vingt ans à compter de la fin des travaux. Il faut en déduire qu'éteindre l'action qui remet en cause la situation n'est pas reconnaître la juridicité de la situation de fait.

Quoiqu'il en soit, la décision reste surprenante ou du moins paradoxale dans la façon dont elle est formulée. Au-delà de cette maladresse terminologique créant un droit qui n'est pas juridiquement protégé, la question de la validité de la situation face à la prescription de l'action qui peut la remettre en cause aurait sans doute dû inviter la Cour de cassation à fonder sa décision sur d'autres principes, tels que ceux de la responsabilité civile délictuelle et le principe de réparation intégrale du préjudice.