

5 - DROIT DES BIENS - Romain Boffa

1. Un bon millésime – L'année 2014 est un bon millésime pour le droit des biens. Cette discipline, réputée pour sa stabilité – aucune réforme d'ensemble depuis 1804, aucun projet de loi en cours –, a connu des changements très importants au cours de cette année, que ce soit sous l'impulsion du législateur ou de la jurisprudence. Pour plus de clarté, l'actualité du droit des biens sera envisagée de manière thématique. Nous examinerons successivement la notion de bien (I), la possession (II), la propriété (III), les autres droits réels (IV) et enfin l'indivision et la copropriété (V).

I. La notion de bien

2. L'animal n'est plus un bien ... – S'agissant de la notion de bien, l'année a été marquée par la fameuse proposition de loi du 29 avril 2014 (n° 1093) « *visant à établir la cohérence des textes en accordant un statut juridique particulier à l'animal* ». Ce texte, qui s'inscrit dans un mouvement contemporain de prise en compte de la sensibilité de l'animal, a été provoqué par des actes de cruauté relayés sur internet et condamnés par une pétition qui a recueilli 800.000 signataires en octobre 2013. La proposition a finalement été adoptée par le biais d'une loi n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures. N'ayons pas peur des mots : il s'agit d'une véritable consécration pour l'animal. En effet, le nouvel article 515-14 du code civil relatif à l'animal ouvre le livre II du code civil consacré aux biens. L'animal est donc placé au fronton du droit des biens, alors même que l'idée du législateur est qu'il n'est pas un bien, ou du moins pas un bien comme les autres. Ainsi, l'article 515-14 énonce que « *les animaux sont des êtres vivants doués de sensibilité. Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des biens* ». Il est intéressant d'observer que l'animal, classiquement érigé comme une chose, devient un « être ». La *summa divisio* entre l'être et l'avoir, c'est-à-dire celle entre les personnes et les choses, est désormais concurrencée par la division du vivant et de l'inerte.

3. ... Mais il est soumis au régime des biens. – Pour autant, les animaux ne sont pas érigés en sujets de droit par le législateur. Ils demeurent, sous réserve des lois qui les protègent, soumis au régime des biens. On peut donc encore – sous conditions – tuer un animal, le manger, le dresser ou le vendre, parce qu'il s'agit là de pouvoirs attachés à la propriété. L'animal devient alors un monstre juridique, puisqu'il est un être auquel on applique le régime de l'avoir. On retrouve cette idée à l'article 524 du code civil, consacré aux immeubles par destination. La loi prend le soin de préciser que les animaux affectés à l'exploitation d'un fonds (ruches à miel, lapins de garenne, vaches ...) ne sont plus des immeubles par destination, mais « *sont soumis au régime des immeubles par destination* ». En définitive, un tel changement paraît essentiellement symbolique. Il s'agit avant tout d'une question de mot. Le législateur admet encore (jusqu'à quand ?) que l'on applique à l'animal le régime du bien. Mais il n'accepte plus qu'on le nomme comme tel. Pour faire référence à une célèbre formule en France, on pourrait dire que le législateur ne souhaite plus « appeler un chat un chat » ...

II. La possession

4. Suppression des actions possessoires. – On s'excusera de d'enjamber quelque peu l'année 2014, mais l'on ne saurait passer sous silence que les actions possessoires prévues par l'article 2279 du code civil et régies par le code de procédure civile appartiennent désormais au passé. Ainsi, la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 déjà mentionnée plus haut supprime l'article 2279 du code civil relatif aux actions possessoires. Il s'agissait d'ailleurs de l'une des propositions de réforme du droit des biens suggérées par le groupe de travail présidé par M. Perinet-Marquet dans le cadre de l'Association Henri Capitant. De telles actions, apparues entre le 9^e et le 13^e siècle, étaient nées dans l'Ancien droit sous l'influence du droit canon (V. F. Zenati-Castaing et Th. Revet, *Les Biens*, n° 498, PUF). L'idée fondamentale était de

protéger la possession immobilière indépendamment du fond du droit. Ainsi le possesseur d'un immeuble pouvait-il attaquer en justice devant le tribunal de grande instance les atteintes à sa possession, sans avoir à faire la preuve de son droit sur la chose. Mais cette distinction entre le possessoire et le pétitoire – inconnue en matière mobilière à cause de la règle en fait de meubles la possession vaut titre de l'article 2276 du code civil – était source de difficultés procédurales. Par exemple, celui qui avait perdu au possessoire devait d'abord exécuter le jugement l'obligeant à reconnaître la possession, et ce n'est que par la suite qu'il pouvait se faire déclarer propriétaire au pétitoire (Cass. 3e civ., 23 janv. 2013, n° 11-28.266 : JurisData n° 2013-000709). Surtout, de telles actions sont peu à peu tombées en désuétude, victimes de la concurrence du référé, au fonctionnement beaucoup plus souple. La loi ne fait donc qu'achever un lent processus de déclin des actions possessoires. Pour que la messe soit dite, il faut toutefois attendre l'abrogation des articles 1264 à 1267 du code de procédure civile qui organisent la mise en œuvre des actions possessoires. Mais il ne s'agit là que d'une question de temps. Les actions possessoires sont ainsi condamnées à mort ; il reste seulement à attendre leur exécution.

III. La propriété

5. Encadrement des loyers et droit de propriété. – L'une des mesures phares de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, est d'instaurer un encadrement des loyers dans certaines zones sensibles où l'accès au logement est très onéreux. Ainsi, l'article 6 prévoit que « *dans ces zones, le représentant de l'Etat dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique* ». Il s'agit là évidemment d'une atteinte au droit de propriété du bailleur, qui est dépossédé du pouvoir de fixer le juste prix de sa chose. Mais l'on sait que le droit de propriété, constitutionnellement protégé, peut être limité par le législateur, dès lors que l'atteinte est justifiée par un objectif d'intérêt général et qu'elle ne dénature pas, dans son ampleur, le sens et la portée du droit de propriété. Dans cette perspective, par une décision n° 2014-691 du 20 mars 2014 (n° 2014-691 DC : Journal Officiel 26 Mars 2014), le Conseil constitutionnel a validé le dispositif d'encadrement des loyers. Il a estimé d'une part qu'en instaurant un mécanisme d'encadrement des loyers applicable à certaines zones urbanisées marquées par un déséquilibre de l'offre et de la demande de logements entraînant une hausse des loyers, le législateur a entendu lutter contre les difficultés d'accès au logement qui résultent d'un tel déséquilibre et qu'il a ainsi poursuivi un but d'intérêt général. Il a estimé d'autre part que le Conseil constitutionnel ne dispose pas d'un pouvoir général d'appréciation et de décision de même nature que celui du Parlement et qu'il ne lui appartient donc pas de rechercher si le but que s'est assigné le législateur pouvait être atteint par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à cet objectif. Il n'en demeure pas moins vrai que l'encadrement des loyers est très critiqué par les professionnels de l'immobilier, qui craignent un effondrement de l'investissement locatif. Pour l'heure, selon le Premier Ministre, l'encadrement des loyers ne devrait être utilisé qu'à Paris, et ce à titre expérimental. Par où l'on voit que le *lobbying* est parfois plus efficace que les grands principes.

6. Propriété et spoliation des œuvres d'art – Le Conseil d'Etat a rendu le 30 juillet 2014 un arrêt important sur la revendication des œuvres d'art spoliées pendant la deuxième guerre mondiale (CE 30 juillet 2014 n° 349789). En l'espèce, trois œuvres d'art achetées par un galeriste autrichien ont été revendues en juillet 1944 à un acquéreur de même nationalité. Soupçonnées d'être issues de spoliations, elles sont saisies et attribuées au Musée du Louvre. Quarante ans après les faits, les ayants droit de l'acquéreur en ont demandé la restitution à l'Etat, laquelle leur a été refusée. A cette occasion, le Conseil d'Etat affirme de manière claire que la perpétuité de l'action en revendication cède en présence de l'incorporation d'un bien dans le domaine public. La Haute juridiction administrative énonce que « *si les*

actes qui ont conduit à l'incorporation de ces biens au domaine peuvent être discutés devant le juge de l'excès de pouvoir, toute demande de restitution par une personne se prévalant d'en avoir été le propriétaire ou de venir aux droits de celui-ci est, après expiration du délai de recours pour contester les modalités de cette incorporation, tardive, et par suite, irrecevable ». Mais encore faut-il que le bien soit tombé dans le domaine public, ce qui n'est pas le cas des biens issus de spoliation, dans la mesure où la garde de l'Etat n'est que provisoire : il s'agit *in fine* de permettre leur récupération par leurs propriétaires légitimes, victimes de la spoliation. Dès lors, le véritable propriétaire peut, en l'absence d'incorporation du bien dans le domaine public, exercer une action en revendication, laquelle est imprescriptible. C'est sans doute dans ce genre de circonstances que la perpétuité du droit de propriété révèle toutes ses vertus. Le temps ne saurait effacer les injustices les plus abominables. Qu'en est-il alors du tiers acquéreur de bonne foi, c'est-à-dire celui qui a pu légitimement ignorer que le bien acquis était issu d'une spoliation ? La règle « *en fait de meubles, la possession vaut titre* » de l'article 2276 du code civil est ici désactivée. Le contraire reviendrait à enfermer l'action du propriétaire légitime dans le délai de trois ans prévu par l'alinéa 2 en cas de perte ou de vol. Or, la spoliation n'est pas un vol, mais quelque chose de bien plus grave. Le Conseil relève ainsi que la détention des biens par l'Etat « *est rendue nécessaire par l'objectif de restaurer les droits des légitimes propriétaires, niés par les régimes ayant tenté d'asservir et de dégrader la personne humaine, notamment en s'appropriant les biens de personnes vouées à l'extermination* ». Le droit de propriété sort en définitive grandi de cette lutte contre la spoliation, qui est sans doute la plus injuste des expropriations.

IV. Les autres droits réels

7. Le refoulement incertain de la perpétuité des droits réels – On sait que dans un célèbre arrêt *Maison de Poésie* du 31 octobre 2012, la Cour de cassation a consacré la possibilité pour les contractants de stipuler un droit réel de jouissance spéciale pour toute la durée de vie d'une fondation [1]. C'était donc aller bien au-delà de ce que préconisait l'avant-projet de réforme du droit des biens réalisé sous l'égide de l'Association Capitant, qui, reconnaissant l'existence d'un droit conventionnel de jouissance spéciale, l'enfermait dans une durée de trente ans. En effet, le propre des personnes morales, spécialement des fondations, est d'avoir vocation à la perpétuité. L'arrêt *Maison de Poésie* a provoqué une profonde déflagration au sein du droit des biens puisqu'il ébranlait rien de moins que le modèle de la propriété hérité de la Révolution : en dehors des servitudes, qui sont placées exclusivement au service d'un fonds, donc de la propriété, comment peut-on grever à titre perpétuel la propriété d'un droit réel sans dénaturer cette prérogative fondamentale ? A peine deux ans après, la Cour régulatrice a eu l'occasion de revenir sur sa jurisprudence. Par un arrêt du 28 janvier 2015, promis à la plus large diffusion (Civ. 3e, 28 janv. 2015, pourvoi n° 14-10013, B+R+I), la Cour de cassation, après avoir rappelé que « *le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien* » a jugé que « *lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du code civil* ». Etait en cause un droit d'usage consenti à EDF sur un lot de copropriété sans aucune limitation de durée. La solution semble condamner la vocation à la perpétuité du droit réel de jouissance spéciale, ce dont on ne peut que se réjouir. Le droit réel sur la chose d'autrui consenti à une personne morale ne peut excéder trente ans, par application des articles 619 et 625 du code civil, ce qui permet de régénérer la propriété. Néanmoins, la prudence reste de mise, dans la mesure où la Cour de cassation semble indiquer que l'exclusion de la perpétuité et l'extinction trentenaire du droit n'opèrent qu'à défaut de limitation temporelle prévue par les parties. Il est alors parfaitement possible de soutenir que lorsque les parties ont pris soin de prévoir qu'un droit réel durait, comme dans l'arrêt *maison de Poésie*, pour toute la durée d'existence d'une personne morale, il y a là une limitation de durée. En effet, même si les personnes morales ont potentiellement vocation à la perpétuité par le biais de prorogations successives, il n'en demeure pas moins que la durée de vie d'une personne morale constitue une limitation de durée

qui ne se confond pas avec la perpétuité. Devra-t-on appliquer, même dans cette hypothèse, les dispositions des articles 619 et 625 du code civil ? Et que décider lorsque les parties auront expressément stipulé une durée de 31 ans, de 99 ans, voire de 300 ans ? Il y a là une limitation de temps prévue par les parties qui semble empêcher, à lire l'attendu à la lettre, l'application des dispositions des articles 619 et 625 du code civil. Le droit réel de jouissance spéciale consacré par la Cour de cassation n'a donc pas dévoilé tous ses mystères.

V. Indivision et copropriété

8. Point de départ de la prescription dans l'indivision. – L'article 815-14 du code civil impose à l'indivisaire qui entend céder à titre onéreux ses parts dans l'indivision à un étranger d'en informer ses coindivisaires, afin de leur permettre d'exercer leur droit de préemption. L'article 815-16 sanctionne par la nullité toute cession opérée en violation d'un tel droit de préemption. Il est prévu que « *l'action en nullité se prescrit par cinq ans* ». Si le délai de la prescription est connu, reste à en fixer le point de départ. Par un arrêt du 5 mars 2014, la Cour de cassation énonce que « *cette prescription court à compter du jour où le coindivisaire du vendeur a eu connaissance de la vente ; qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que la vente était opposable aux tiers du fait de sa publication le 22 octobre 1984, ce dont il s'induit que les coindivisaires auxquels le projet de cession n'avait pas été régulièrement notifié étaient réputés en avoir eu connaissance à cette date* » (Cass. 1^{re} civ., 5 mars 2014, pourvoi n° 12-28.348, P+B+I). Une telle solution semble conforme aux règles générales sur la prescription prévues par le code civil. Rappelons que l'article 2224 du code civil, issu de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription, dispose que « *les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* ». Le rôle de la publicité foncière correspond à l'idée d'une connaissance supposée : à compter de la publication, le coindivisaire *doit* connaître l'existence de la cession, parce qu'elle lui est accessible. La solution présente le mérite de la sécurité juridique, en ce que le point de départ de la prescription ne dépend pas de la connaissance subjective de l'aliénation, mais d'un événement sûr et transparent : l'inscription sur un registre. Néanmoins, elle n'allait pas de soi, dans la mesure où la publicité foncière a essentiellement pour fonction d'arbitrer des conflits entre acquéreurs successifs d'un même bien. Par hypothèse, les coindivisaires, qui n'ont pas la qualité d'acquéreurs, n'ont pas de raison particulière de consulter le fichier immobilier. Quel héritier en indivision prend la peine de consulter le fichier immobilier pour vérifier que ses cohéritiers n'aliènent pas leurs parts indivises dans l'immeuble ? Il est vrai que tôt ou tard, la cession génèrera des effets visibles par les cohéritiers, mais une telle connaissance ne résultera pas, en elle-même, de la publication.

9. Exigibilité des charges de copropriété – Nous terminerons ce panorama par une question qui intéressa toute personne ayant acheté un appartement sur plan auprès d'un promoteur : à quel moment l'acquéreur d'un lot dans une copropriété en cours de construction est-il tenu de payer les charges de copropriété ? C'est à cette délicate question que vient répondre la Cour de cassation. Par un arrêt du 22 janvier 2014, elle énonce que « *l'acquéreur n'est tenu des charges de copropriété qu'à partir de l'achèvement des lots acquis* » (Cass civ. 3^e, 22 janv. 2014, pourvoi n° 12-29.368, P+B+I). Cette solution permet d'instiller une pointe d'égoïsme dans le droit de la copropriété où l'emporte très souvent l'intérêt collectif. L'acquéreur ne peut être tenu de payer les charges de la copropriété que lorsque son propre lot est terminé. En d'autres termes, il importe peu que d'autres lots soient achevés et génèrent des frais collectifs. Encore faut-il que le copropriétaire reçoive un bénéfice personnel de l'immeuble pour être tenu de payer les charges collectives. C'est donc au promoteur qu'il appartient d'assumer les charges afférentes aux lots non terminés. Ce faisant, la solution fait coup double. Elle évite que le copropriétaire ne commence à signer des chèques avant d'avoir pris possession de son bien, et elle invite le promoteur à terminer les travaux au plus tôt.

[1] Civ. 3e, 31 oct. 2012, n° 11-16.304, D. 2013, 53, obs. A. Tadros, note L. d'Avout et B. Mallet-Bricout ; RDI 2013, 80, obs. J.-L. Bergel ; JCP G 2012, 2352 note F.-X. Testu ; RDI 2013, 80, note J.-L. Bergel ; RLDC 1er févr. 2013, 7, note J. Dubarry et M. Julienne ; LPA 16 janv. 2013, note F.-X. Agostini ; Defrénois, 2013, 12, note L. Tranchant ; RTD civ. 2013, p. 141, note W. Dross.