

# Chapitre 9 Le droit de propriété

Aux termes de l'article 544 du Code civil : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » Le droit de propriété est, d'une part, un droit patrimonial qu'une personne exerce sur ses biens, son étendue est délimitée par le droit et, d'autre part, il s'étend à des éléments immatériels qui représentent aujourd'hui une source essentielle de valeur tels que les droits d'auteur, la marque commerciale et de fabrique.

## I. Le droit de propriété, un droit patrimonial

Parmi les différentes prérogatives possédées par une personne, il convient de distinguer celles qui :

- Sont évaluables en argent : on dit qu'elles ont une valeur pécuniaire et sont qualifiées de droits patrimoniaux. Ex. : je possède un appartement qui vaut 150 000 €
- Ne sont pas évaluables en argent : elles n'ont donc pas de valeur pécuniaire et constituent les droits extrapatrimoniaux. Ex. : le droit à l'intégrité morale, le droit moral de l'auteur sur son œuvre...

### A. Les différents droits patrimoniaux

On distingue trois catégories de droits patrimoniaux.

- Les **droits réels** sont les droits qu'une personne a sur une chose (un bien meuble ou immeuble). Ils génèrent deux prérogatives : le droit de suite (même en cas de vol, un propriétaire conserve son droit réel) et le droit de préférence (le droit réel prévaut sur le droit personnel).
- Les **droits personnels** sont les droits qu'a un créancier (celui à qui l'on doit une obligation) sur son débiteur (celui qui doit l'obligation) de l'obliger à s'exécuter. Cette obligation peut être de donner, de faire ou de ne pas faire.
- Les **droits intellectuels** sont des prérogatives sur une œuvre de l'esprit comme un artiste sur son œuvre : un texte, une musique, un tableau, une sculpture...

### B. Les biens corporels et incorporels

La distinction entre les meubles et les immeubles s'applique à tous les biens, c'est-à-dire non seulement aux choses mais également aux droits.

Lorsque l'on parle de biens réels, le critère essentiel qui permet de distinguer un meuble d'un immeuble est un critère physique reposant sur la nature de la chose : le meuble peut se déplacer, pas l'immeuble.

- Les **choses mobilières** sont celles qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, qu'elles se meuvent seules (animaux) ou non (une voiture) – Art. 528 C. civ.
- Les **choses immobilières par nature** sont celles qui ne peuvent pas être déplacées ou qui sont immobiles par nature : elles sont énumérées aux articles 518 et s. C. civ. Ex. : les bâtiments, les fonds de terre, les récoltes sur pied et les arbres plantés (attention ces deux derniers deviennent meubles une fois qu'ils sont coupés).

- Les **choses immobilières par destination** sont des choses mobilières par nature, mais la loi les répute immeubles car elles ont été placées par le propriétaire pour le service et l'exploitation d'un fonds. Par exemple : le chien de garde, le matériel agricole ou industriel (art. 524 C. civ.). La catégorie des immeubles par destination désigne aussi les objets que leur propriétaire a attachés à perpétuelle demeure (les tableaux, les boiseries, les fresques), dès lors qu'elles ont été fabriquées pour être intégrées dans l'immeuble, ou qu'elles ont été scellées dans celui-ci, de sorte qu'on ne saurait les retirer sans que l'immeuble n'en garde la trace.

Ainsi, une statuette posée sur une table est un meuble ; la même statuette posée dans une niche spécialement préparée dans le mur pour la recevoir est un immeuble par destination.

Les intérêts de la distinction entre meubles et immeubles sont multiples, car le régime des meubles est très différent de celui des immeubles :

- La vente d'immeuble doit faire l'objet d'une publication foncière (qui est un service de la direction des finances publiques : <http://www.impots.gouv.fr/>), la vente de meuble non
- L'immeuble est susceptible d'hypothèque, le meuble peut pour sa part être affecté d'un gage
- Les contestations sur un immeuble doivent être portées devant le lieu de situation de cet immeuble, pour les meubles le litige doit être porté devant le tribunal du défendeur
- Les règles de possession sont différentes selon que le bien est meuble ou immeuble, etc.

## II.L'étendue du droit de propriété

### A. Les caractères du droit de propriété

Le droit de propriété présente trois caractères :

- Le caractère **perpétuel** : le droit de propriété peut être transmis entre des personnes vivantes mais aussi à cause de mort. Par ailleurs, il ne s'éteint pas par le non-usage : si une personne n'utilise pas son ordinateur, elle n'en perd pas la propriété pour autant
- Le caractère **exclusif** : la propriété est un droit exclusif. Le propriétaire exerce seul son droit sur sa chose. Il n'est pas obligé de le partager
- Le caractère **absolu** : la propriété est un droit inviolable et sacré. Un propriétaire peut contraindre une personne à respecter son droit, y compris par le recours à la force publique.

Grâce à son droit, le propriétaire peut faire ce qu'il veut avec son bien, il peut l'utiliser, le faire fructifier ou en disposer (c'est-à-dire le vendre).

### B. Les attributs du droit de propriété

Le propriétaire dispose sur son bien d'un triple pouvoir.

- **D'abord**, il peut l'utiliser à sa guise : c'est le cas du propriétaire d'un appartement qui l'habite et met ainsi en œuvre l'**usus**.
- **Ensuite**, il peut le faire fructifier, il en a le **fructus** ; c'est le cas du propriétaire qui met son bien en location pour en percevoir les loyers.
- **Enfin**, il peut en disposer librement, c'est-à-dire en transférer la propriété : il en a l'**abusus** ; c'est le cas du propriétaire qui vend son appartement.

## C. Les limites du droit de propriété

On distingue trois types de limites : légales, conventionnelles ou jurisprudentielles.

- **Les limites légales**

Des restrictions sont imposées par la loi dans l'intérêt de la collectivité. Par exemple, certains établissements dangereux ou insalubres sont fermés, ou encore, pour éviter un urbanisme désordonné, les personnes qui désirent faire construire un immeuble doivent demander un permis de construire.

D'autres restrictions au droit de propriété se justifient par la nécessité de protéger le voisinage. Par exemple, pour planter des arbres sur un terrain mitoyen de celui d'une autre personne, il faut respecter certaines distances.

- **Les limites d'origine conventionnelle**

Ces limites à l'exercice du droit de propriété peuvent résulter de conventions acceptées par le propriétaire. Par exemple, dans un lotissement, il existe un cahier des charges : aussi les résidents doivent-ils respecter diverses contraintes relatives aux matériaux de couverture ou encore à la hauteur des haies.

- **Les limites résultant des rapports de voisinage (jurisprudentielles)**

De ce point de vue on distingue l'abus de droit du trouble anormal de voisinage. Celui qui fait usage de son droit ne lèse personne. Au-delà commence l'abus de droit. Il en est ainsi quand une personne utilise sa propriété, non pas pour son agrément, mais pour nuire à autrui. Par exemple, celui qui élève une haute cheminée dans l'unique but d'obscurcir la demeure de ses voisins abuse de son droit de propriété.

Pour diverses raisons, l'abus de droit est souvent difficile à démontrer. Cette difficulté explique le recours à une construction jurisprudentielle : les troubles anormaux de voisinage. La vie en société exige que chacun supporte les troubles normaux de ses voisins. Au-delà, les équilibres sont rompus et le trouble devenu anormal doit cesser.

Une entreprise qui rejette dans l'atmosphère des poussières désagréables ou une exploitation agricole qui répand des odeurs nauséabondes commet un trouble anormal de voisinage. Celui-ci se distingue de l'abus de droit qui sanctionne l'utilisation d'un droit de propriété dans le but de nuire à autrui.

## III. Le droit de la propriété intellectuelle

### A. Le droit de l'auteur sur son œuvre

L'auteur d'une œuvre de l'esprit détient l'exclusivité de la production, de la publication, de la vente et de la distribution de son œuvre, qu'il s'agisse d'une œuvre littéraire, musicale, cinématographique, mais aussi d'un logiciel ou d'une base de données.

L'œuvre est en effet protégée quels que soient sa forme d'expression et son support (par exemple, un support numérique). Elle donne naissance à des droits d'auteur dès lors qu'il s'agit d'une création originale de l'esprit. En attente d'une nouvelle directive européenne, le droit d'auteur suppose que la création prenne une forme tangible (sur un support numérique, par exemple) et être originale, c'est-à-dire être le reflet d'un apport intellectuel fourni par l'auteur. Le droit d'auteur s'acquiert du seul fait de la création, sans aucune formalité de dépôt. Il confère, d'une part, un droit moral comme le droit au respect de l'œuvre et, d'autre part, des droits patrimoniaux.

- **Le droit moral**

L'auteur a la possibilité de divulguer ou non son œuvre, d'en choisir le mode de diffusion, de s'opposer à sa modification, de cesser de la diffuser ou de la remanier. Ces droits personnels sont insaisissables et imprescriptibles. La protection du droit moral est perpétuelle.

### ➤ **Les droits patrimoniaux**

Ils prennent la forme de droits de reproduction, de représentation et de droit de suite :

- **le droit de reproduction** ne peut se faire en principe sans l'accord exprès et préalable de l'auteur
- **le droit de représentation** : c'est le droit de communication directe ou indirecte de l'œuvre au public. Il permet à l'auteur de défendre son droit exclusif et autoriser ou interdire toute communication de ses œuvres au public (par exemple, la communication sur Internet)
- **le droit de suite** : c'est le droit à rémunération des auteurs qui doivent être payés selon un pourcentage du prix de vente, si l'œuvre est communiquée au public par un intermédiaire.

## **B. La défense des droits d'auteur**

**L'auteur a un monopole d'exploitation sur son œuvre.** Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle (une traduction, une adaptation, un arrangement, etc.) réalisée sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit (par exemple, les héritiers) est illicite. Ainsi, une personne qui copie une œuvre protégée et la met à la disposition du public via Internet sans l'autorisation de l'auteur commet un acte de contrefaçon. La protection des droits d'auteur s'éteint 70 ans après le 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile suivant la mort de l'auteur. L'œuvre tombe alors dans le domaine public et devient librement utilisable (par exemple, *Peter Pan* est ainsi tombé dans le domaine public le 1<sup>er</sup> janvier 2008).

Il existe des prorogations à cette règle, par exemple si l'auteur est mort pour la France (ses droits sont alors prorogés d'une durée de 30 ans), comme c'est le cas du *Petit Prince* d'Antoine de Saint-Exupéry, mort en 1944. Lorsque l'œuvre entre dans le domaine public, les ayants droit ne perçoivent plus de rémunération mais conservent un droit moral qui est perpétuel.

- ❖ **Les droits d'auteur peuvent être protégés par l'action en contrefaçon au civil ou au pénal.** Il existe des sanctions spécifiques (saisie-contrefaçon) pour faire cesser immédiatement la confusion : des sanctions pénales en cas de contrefaçon ; la protection des droits sur Internet par la Haute Autorité pour la diffusion des œuvres des droits sur Internet (Hadopi).

## **C. La marque commerciale**

Les marques (et tous les autres éléments de la propriété industrielle) sont qualifiées de droits de propriété. Ainsi, le détenteur d'une marque dispose d'un monopole d'utilisation de cette marque. Il peut l'utiliser, ou la faire exploiter et en disposer, c'est-à-dire la vendre.

Toutefois, ce droit de propriété présente une originalité :

- ✓ **Le droit sur la marque peut être perpétuel.** Comme la définition légale le souligne (article L 771-1 du Code de la propriété intellectuelle), la marque est avant tout un signe. Des signes très divers peuvent constituer une marque, à condition toutefois qu'ils puissent être représentés graphiquement. Peuvent notamment constituer un tel signe : des dénominations sous toutes les formes (assemblage de mots, nom géographique...), des signes sonores (son, phrase musicale...), des signes figuratifs (dessin, hologramme...).

La marque concrétise l'activité créatrice des entreprises dans leur recherche infinie de la différenciation. Les produits et services sont distingués de ceux de la concurrence et l'exclusivité leur assure une fidélisation de la clientèle. Les marques sont protégées. Le droit de propriété permet à son titulaire de s'opposer à ce qu'une autre personne utilise son bien à sa place. Il permet de sanctionner toute atteinte au droit souverain du propriétaire. De même, les atteintes aux marques peuvent être sanctionnées. Pour protéger une marque, il faut la déposer auprès de l'INPI. La protection confère au titulaire de la marque un monopole d'exploitation.

Les marques sont protégées pendant les 10 ans qui suivent la date de dépôt et la protection est renouvelable indéfiniment. La protection de la marque s'effectue en France : une marque déposée à l'INPI est protégée sur le territoire français. Le titulaire d'une marque peut interdire à autrui de l'utiliser. En cas d'imitation, le titulaire de la marque peut mettre en œuvre une action en justice afin d'être protégé : il s'agit de l'action en contrefaçon.

- Le contrefacteur engage ses responsabilités civile et pénale. Ainsi, l'entreprise dont la marque est contrefaite a le choix entre le civil et le pénal.
  - **Sur le plan civil**, elle peut obtenir la réparation du préjudice subi sur le fondement des articles 1240 et suivants du Code civil relatifs à la responsabilité civile extracontractuelle.
  - **Sur le plan de la responsabilité pénale**, la contrefaçon de marques de fabrique, de commerce et de service peut être poursuivie sur le fondement de l'article L. 716-9 et s. CPI et peut être sanctionnée par une peine de quatre ans d'emprisonnement et de 400 000 euros d'amende.