|  |
| --- |
| **LYCEE […]** |
| **Niveau** | **1ère STMG** | **Discipline** | **DROIT** |
| Séquence | LE DROIT DE PROPRIETE |

|  |  |
| --- | --- |
| **Objectif(s) pédagogique(s)** | **Objectifs disciplinaires** |
| - étudier des documents juridiques- utiliser des qualifications juridiques- développer une argumentation- prendre des notes- synthétiser les notions | - différencier bien corporel et bien incorporel- placer le droit de propriété dans la hiérarchie des normes- connaître les attributs et caractères du droit de propriété |

|  |  |
| --- | --- |
| **Notions clefs** | Biens corporels/biens incorporels – « Usus », « fructus », « abusus » - Caractères absolu, exclusif et perpétuel du droit de propriété - Trouble anormal du voisinage. |
| **Méthode(s) mobilisée(s)** | Utilisation de qualifications juridiquesArgumentation |

# ACTIVITE INTRODUCTIVE – Classification simplifiée des biens

**Travail à faire**

Etudier les cartes de la liste **Classification des biens (1ère STMG - Droit - Th4)**



URL : <https://quizlet.com/_b4laeo?x=1jqt&i=4ac9d8>

# ACTIVITE 1 – connaitre les attributs et les caractères du droit de propriété

**SITUATION JURIDIQUE**

Les époux BELANGER sont propriétaires d’une villa dans la région de Toulouse où ils vivent avec leurs deux enfants, Anissa et Viktor. Autour de leur habitation, ils profitent d’un jardin clos de 200 m². Leur propriété est séparée de celle des époux BLANCO par une haie de pin qui borde un grillage d’une hauteur de 1m50.

Depuis l’été 2021, Edward BELANGER demande à son voisin, Anatole BLANCO, de tailler la haie de pin. En effet, les branches, n’étant pas disciplinées, gênent le passage : d’ailleurs, le véhicule familial des époux BELANGER ne peut plus être stationné dans leur cour intérieure.

Anatole BLANCO, farouche défenseur de la nature, se refuse à sacrifier les branches de ses arbres comme le souhaiteraient ses voisins.

Devant l’inaction d’Anatole BLANCO, Edward, encouragé par son épouse, décide de s’occuper du problème lui-même, en taillant les branches des arbres qui dépassent de la haie du côté de sa propriété.

Cette action sauvage n’étant pas au goût d’Anatole, il vous consulte pour savoir si son voisin pouvait prendre cette décision.

**Document 1 – Article 544 du Code civil**

Le droit de 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 les règlements.

**Document 2 – Les caractères du droit de propriété**

Le droit de propriété est traditionnellement dépeint comme un droit absolu, exclusif et perpétuel.

**Un droit absolu**

Compte tenu des trois attributs du droit de propriété, ce dernier constitue le droit réel le plus complet. C'est la raison pour laquelle il est également dit « absolu », c'est-à-dire que les prérogatives que le propriétaire peut exercer sur son bien sont sans limite, dans la mesure où les lois et les règlements sont respectés.

*Un droit réel est un droit qui porte sur un bien.*

**Un droit exclusif**

Le droit de propriété s'apparente également, en principe, à un droit exclusif en ce sens qu'il présente un caractère individuel. Cela signifie que, sauf le cas particulier d'un démembrement, seul le propriétaire dispose d'un monopole sur son bien.

**Un droit perpétuel**

Le droit de propriété est perpétuel en ce sens que, loin de constituer un droit viager, il est illimité dans le temps. De plus, il ne s'éteint pas au décès de son titulaire mais se transmet aux héritiers. Dès lors, ce droit peut changer de titulaire sans que cela ait un impact sur son existence même.

Il ne s'éteint pas non plus par le non-usage, il constitue donc à ce titre un droit imprescriptible.

Source : <https://www.dalloz.fr/>

**Document 3 – Analyse de l’arrêt de la Cour de cassation du 4 juillet 2019**

En l’espèce, des propriétaires assignent en expulsion plusieurs individus qui occupent illégalement leur parcelle. Leur demande est accueillie au fond ; les occupants forment un pourvoi en cassation. […] La Cour de cassation rejette le pourvoi en rappelant que l’expulsion est la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement. Aussi, l’ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l’occupant, protégé par l’article 8 de la Convention européenne des droits de l’homme, ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l’atteinte portée au droit de propriété, lequel revêt un caractère absolu. […]

Le droit de propriété, défini à l’article 544 du code civil, est un **droit fondamental de valeur constitutionnelle** […], garanti par l’article 17 de la Déclaration des droits de l’homme et du citoyen, et protégé par l’article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne des droits de l’homme. Comme le rappelle la Cour de cassation […], le caractère absolu du droit de propriété justifie que toute occupation sans droit ni titre soit considérée comme un trouble manifestement illicite, permettant aux propriétaires d’obtenir en référé l’expulsion des occupants, […]. Il n’est pas nécessaire, pour ce faire, que les propriétaires démontrent l’existence d’un préjudice - notamment de jouissance - autre que celui résultant de l’atteinte à leur droit de propriété.

Source : <https://www.dalloz-actualite.fr/flash/protection-du-droit-de-propriete-l-expulsion-de-l-occupant-sans-titre-n-est-pas-disproportionn#.YhOPv-jMJEY>

**Vidéo - Mon patrimoine : bien comprendre le démembrement de propriété par Cédric Decoeur**



Date : 23 janvier 2020

Durée : 3’29

Auteur : BFM Business

URL : <https://www.dailymotion.com/video/x7qyqjk>

## Mission 1 – Analyse des documents

1. Relevez, dans un tableau, les éléments de définition de chaque caractère du droit de propriété.
2. Expliquezce qu’implique la reconnaissance du caractère constitutionnel au droit de propriété mentionné dans l’arrêt de la Cour de cassation.
3. Justifiezla décision de la Cour de cassation du 4 juillet 2019.
4. Expliquezen quoi consiste le démembrement de propriété.
5. Relevezl’intérêt du démembrement de la propriété.

## Mission 2 – Exploitation de la situation juridique

1. Résumezles faits en utilisant des qualifications juridiques.
2. Formulez une réponse à la question de Anatole BLANCO.
3. Indiquez à Anatole BLANCO la juridiction à saisir.

## En route vers la synthèse

Listez les mots clefs de l’activité puis rédigez la 1ère partie de votre synthèse en suivant le plan donné :

**Introduction – le droit de propriété**

**I. Les attributs et caractères du droit de propriété**

# ACTIVITE 2 – Définir les limites au droit de propriété DANS LE CADRE DES RELATIONS DE VOISINAGE

**SITUATION JURIDIQUE**

Samia et Joachim COTET décident de quitter le tumulte de la vie parisienne et de s’installer dans une petite ville du centre de la France. Ils choisissent d’acheter un appartement avec terrasse situé au 1er étage d’un immeuble. Très heureux, ils apprécient le calme du matin et du soir, oubliant peu à peu les désagréments de la vie urbaine.

A leur retour de vacances d’été, ils ont la surprise de croiser de nouveaux voisins. En effet, Dominique et Charlène CROCHEMAR, un jeune couple originaire aussi de la capitale, ont acquis l’appartement situé au-dessus des époux COTET.

Dans un premier temps, les époux COTET sont heureux de pouvoir nouer de bonnes relations avec leur voisin du dessus. Seulement, après la naissance de Marine, l’enfant des époux CROCHEMAR, les relations se gâtent. En effet, Marine n’arrive pas à faire ses nuits, et pleurent de manière continue. De plus, Dominique, désireux de reprendre le chant lyrique, commence ses vocalises à 6 heures du matin. Or, les époux COTET, gérants d’une salle de divertissement, travaillent de 17h à 1h du matin.

Agacé par la situation, le couple COTET, à plusieurs reprises, tentent de faire entendre raison à leurs voisins en les incitant à réaliser des travaux pour isoler phoniquement leur appartement. Mais, les innombrables discussions n’aboutissent à rien, si ce n’est à faire monter d’un cran le ressenti négatif des uns envers les autres.

Conscients de leur état de fatigue de plus en plus marqué, les époux COTET souhaitent intenter une action en justice pour faire cesser ces bruits qui dérangent leur vie paisible. Ils vous consultent.

**Document 1 – Le trouble anormal de voisinage**

Absente du Code civil, la théorie des troubles du voisinage fut créée par la jurisprudence pour réparer, sur le fondement de l’article 1382 du Code civil (devenu depuis l’article 1240 du Code civil), les préjudices liés aux troubles excessifs causés par les rapports de voisinage. L’engagement, sur ce fondement, de la responsabilité de l’auteur du trouble ne suppose donc pas un fait illicite, mais la caractérisation d’un trouble anormal, d’un inconvénient excessif, c’est-à-dire qui excède les inconvénients « normaux » de voisinage.

Ainsi l’excès ne sera-t-il pas apprécié de la même façon selon que le trouble allégué se produit en zone urbaine ou rurale, qu’il est répété ou ponctuel, qu’il résulte d’une activité diurne ou nocturne, etc.

*Source :* [*https://actu.dalloz-etudiant.fr/a-la-une/article/elevage-et-trouble-anormal-du-voisinage/h/6c1bef72fa4d039ef4e05eb354122c1e.html*](https://actu.dalloz-etudiant.fr/a-la-une/article/elevage-et-trouble-anormal-du-voisinage/h/6c1bef72fa4d039ef4e05eb354122c1e.html)

**Document 2 – Définition du trouble anormal de voisinage**

Pour qu’un trouble de voisinage soit caractérisé d’anormal, deux éléments doivent être réunis : – le trouble anormal de voisinage est un dommage réalisé par un voisin : le voisinage s’étend à une aire de proximité dans laquelle peuvent cohabiter plusieurs personnes. Il ne faut donc pas obligatoirement être voisin direct pour subir un trouble anormal de voisinage.

– ce trouble doit être anormal et causer un préjudice : si chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n’en reste pas moins qu’il ne caractérise pas nécessairement un trouble « anormal ». Sera considéré comme anormal un trouble répétitif, intensif et/ou qui dure dans le temps, ou bien le dommage doit outrepasser les activités normales attendues de la part du voisinage.

*Source :* [*https://sdarsautdarroze.avocat.fr/troubles-anormaux-voisinage/*](https://sdarsautdarroze.avocat.fr/troubles-anormaux-voisinage/)

**Document 3 – Résumé du jugement du tribunal d’instance de Charenton-le-Pont, 15 mai 2015**

Les bruits de la vie quotidienne et ceux des animaux de compagnie en particulier sont inhérents à la vie en habitat collectif. Ils doivent par conséquent être tolérés par les voisins à condition de ne pas excéder certaines limites fixées notamment par le juge civil. Dans le cas inverse, ils sont, même en l’absence de faute, qualifiés de « troubles anormaux de voisinage » et les personnes jugées responsables de ces troubles sont condamnées par les tribunaux civils […] non seulement à les faire cesser mais à indemniser leurs victimes.

Encore convient-il pour les demandeurs en justice de rapporter la preuve des troubles anormaux de voisinage qu’ils allèguent et là n’est pas la moindre des difficultés.

Les Epoux X. affirmaient être victimes d’importantes nuisances causées par leur voisine « à savoir, aboiements répétés de son chien, besoins de ce dernier réalisés sur le balcon, raclements de chaises permanents, déplacements de meubles, déchets sur le balcon, ou encore, musique à fort volume avec fenêtres ouvertes ».

En l’absence de constat d’huissier de justice, ou d’autres attestations de témoignage que celles produites, le Tribunal d’Instance de CHARENTON a cependant considéré que les demandeurs ne rapportaient pas la preuve de troubles anormaux de voisinage.

Il les a donc déboutés de leur demande en réparation et condamnés aux dépens.

*Source :* [*https://bruit.fr/*](https://bruit.fr/)

**Document 4 – L’abus de droit de propriété**

L’abus de droit de propriété peut être caractérisé dans deux situations. Il peut d’abord l’être lorsque l’on use de sa propriété dans le but de nuire à son voisin. Il s’agit par exemple du fait d’édifier des pylônes de bois avec une pointe en métal, autour de son jardin, sans utilité aucune pour le propriétaire, dans le seul but que ces pointes déchirent le ballon dirigeable sortant du hangar de son voisin (Req. 3 août 1915, Coquerel c/ Clément Bayard). C’est également le cas lorsqu’un propriétaire plante des arbres hauts devant la fenêtre de son voisin, lui gâchant ainsi la vue et l’ensoleillement.

Peut ensuite également constituer un abus de droit de propriété le fait d’agir sans motif légitime et sérieux, et ce même sans intention de nuire. Tel est notamment le cas lorsque le propriétaire d’un fonds refuse la pose d’un échafaudage de son voisin pour une durée de trois semaines pour des travaux urgents (Cass., 3ème Civ., 15 février 2012, n° 10-22.899).

*Source :* [*https://www.avocats-picovschi.com/abus-de-droit-de-propriete-stoppez-votre-voisin-malveillant\_article-ji\_71.html*](https://www.avocats-picovschi.com/abus-de-droit-de-propriete-stoppez-votre-voisin-malveillant_article-ji_71.html)

**Document 5 – recours préalable obligatoire aux modes de résolution amiable des différends en cas de trouble de voisinage**

Le député PRUGNON, à la tribune de l’Assemblée nationale constituante le 7 juillet 1790, a déclaré que « *rendre la justice n’est que la seconde dette de la société ; empêcher les procès, c’est la première et il faut que la société dise aux parties : pour arriver au temple de la justice, passez par celui de la concorde*. » La réforme de la justice intervenue en 2019 a repris cette idée en imposant pour certains litiges dont ceux liés aux troubles de voisinage l’obligation de recourir à un mode de résolution amiable des différends (*article 750-1 alinéa 1er du Code de procédure civile*).

Ainsi, la saisine du tribunal dans le cadre des troubles de voisinage devra obligatoirement être précédée :

- d'une tentative de conciliation accompagnée d'un conciliateur de justice,

*Définition : la conciliation peut intervenir en dehors de tout procès ou au cours d’une procédure judiciaire déjà engagée et vise à rechercher un accord amiable entre les personnes en conflit. Elle peut être exercée soit directement par le juge soit par un conciliateur de justice.*

- d'une tentative de médiation

*Définition : la médiation repose sur l’autonomie et la responsabilité des parties à un conflit. Le médiateur, tiers neutre et objectif, est présent pour faciliter les échanges et restaurer un dialogue, afin que les parties tentent ensemble de parvenir à un accord mutuellement satisfaisant.*

- ou d’une tentative de procédure participative.

*Définition : C’est procédure par laquelle les parties en conflit s’engagent à œuvrer conjointement et de bonne foi pour parvenir à la résolution amiable de celui-ci. La présence d’avocat est obligatoire.*

*Source : l’auteur*

## Mission 1 – Analyse des documents

1. Relevez les conditions à réunir pour caractériser d’anormal le trouble de voisinage.
2. Illustrez ce qu’est un bruit de la vie quotidienne.
3. Relevez les deux situations dans lesquelles l’abus de droit de propriété peut être observé.
4. Rappelez sur qui pèse la charge de la preuve en matière de trouble anormal de voisinage.
5. Indiquez par quel moyen le trouble anormal de voisinage peut être prouvé.
6. Justifiez le recours à un mode amiable de règlement des différends dans le cadre de troubles de voisinage.

## Mission 2 – Exploitation de la situation juridique

1. Résumez les faits en utilisant des qualifications juridiques.
2. Présentez l’argumentation juridique que les époux COTET peuvent avancer pour faire cesser les troubles.
3. Présentez l’argumentation juridique que les époux CROCHEMAR peuvent leur opposer.

## En route vers la synthèse

Listez les mots clefs de l’activité puis rédigez la 2ème partie de votre synthèse en suivant le plan donné :

**II. Le trouble anormal de voisinage, une limite au droit de propriété**

# ACTIVITE COMPLEMENTAIRE : L’EXPROPRIATION pour cause d’utilité publique, UNE Autre limite au droit de propriete

**Vidéo - L'expropriation pour cause d'utilité publique**

Date : 30 septembre 2018

Durée : 2’32 (mais à couper à 2’05)

Auteur : JURISMANA

URL : <https://www.youtube.com/watch?v=cIKSyfBN8TY>

**Document 1 – article 17 de la DDHC**

« *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité*. »

**Document 2 – Expropriation pour cause d’utilité publique : la théorie du bilan**

**Les faits**

En 1966, le gouvernement décida de créer, à l’est de Lille, un ensemble urbain comportant un complexe universitaire destiné à accueillir plus de trente mille étudiants et une ville nouvelle de vingt à vingt-cinq mille habitants. Le projet, affectant cinq cents hectares et s’élevant par son coût à un milliard de francs, devait entraîner l’expropriation et la démolition d’une centaine de maisons d’habitations. L’opération ayant été déclarée d’utilité publique par arrêté du 3 avril 1968, une association déféra cet acte à la censure du juge.

**Le sens et la portée de la décision**

Par l’arrêt dit « Ville nouvelle Est », le Conseil d’État a considéré qu’une opération ne pouvait être légalement déclarée d’utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d’ordre social qu’elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l’intérêt qu’elle présente. Par ce raisonnement, appelé « théorie du bilan », le juge administratif met désormais en balance les avantages du projet avec ses inconvénients, qu’il s’agisse de son coût, de ses répercussions sur l’environnement, de ses conséquences sur la propriété privée ou de l’atteinte portée à d’autres intérêts publics.

Appliquant ce raisonnement au projet de la Ville nouvelle Est, le Conseil d’État a jugé que, compte tenu du parti d’aménagement intégré et de l’importance du projet, la destruction d’une centaine de maisons n’était pas de nature à retirer à l’opération son caractère d’utilité publique.

*Source :* [*https://www.conseil-etat.fr/*](https://www.conseil-etat.fr/)

**Questionnement proposé**

1. Proposez une définition de l’expropriation pour cause d’utilité publique.
2. Expliquez ce qu’est l’utilité publique.
3. Relevez les éléments de procédure à respecter en matière d’expropriation.
4. Justifiez le fait que l’expropriation constitue une limite au droit de propriété.

# QUESTIONS DE REFLEXION (QR)

**QR 1 - Expliquez en quoi la proposition de loi qui vise à créer un statut juridique des biens communs représente une exception au droit de propriété.**

**Document – Extrait de la proposition de loi nº 4590 créant un statut juridique des biens communs du 19 octobre 2021**

[…] Par « biens communs », nous pouvons entendre des éléments matériels ou immatériels de nature très différente, f depuis la planète ou même l’espace jusqu’à la maison de quartier, en passant par des ressources naturelles, des produits répondant à des besoins humains fondamentaux ou des inventions sociales ou scientifiques qui méritent d’être partagées. On se gardera d’en définir trop avant les critères afin de ne pas fermer le champ et de permettre une définition construite dans la vie. En effet, le caractère commun d’un bien se vérifie dans son usage partagé et doit se traduire dans son mode de gestion.

Nombre de biens communs existent aujourd’hui en tant que tels et cela nous semble naturel, quoique leur statut puisse parfois être menacé : une forêt communale, un parc naturel, la mer, un équipement public, une entreprise publique, une découverte médicale libre d’utilisation, une « œuvre de l’esprit » tombée dans le domaine public, une image libre de droits... […]

Les auteurs de cette proposition de loi défendent l’idée selon laquelle il est crucial de pouvoir poser des limites à l’exercice des droits de propriété lorsqu’ils sont susceptibles de nuire à un bien commun et au bien commun, dans une démarche démocratique. En effet, conformément à l’idéal démocratique, il convient de permettre l’intervention citoyenne dans un but de sauvegarde et de gestion démocratique des biens communs. […]

**Article unique**

Après le premier alinéa de l’article 714 du code civil, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le statut de bien commun peut être attribué à des biens matériels ou immatériels, quel que soit leur régime de propriété, au regard de leur destination commune, de l’usage collectif qui en est ou pourrait en être fait, de leur caractère de ressource nécessaire à toutes et tous, des droits fondamentaux qui peuvent s’y rattacher, de l’histoire collective qui a permis leur constitution ou encore, de leur caractère de rareté et de leur caractère patrimonial remarquable eu égard aux menaces qui pourraient les mettre en danger. »

*Source :* [*https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/textes/l15b4590\_proposition-loi*](https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/textes/l15b4590_proposition-loi)

**QR 2 - Justifiez l’inapplication du principe de proportionnalité dans une situation d’occupation sans droit ni titre d’une propriété privée.**

**Document – extrait de l’arrêt de la Cour de cassation du 4 juillet 2019**

Attendu, selon l'arrêt attaqué ([...], 19 octobre 2017), […], que Mmes Y..., C... et N... P..., et MM. F..., A... et E... P... ont assigné en expulsion M. O..., Mme U... et M. V..., ainsi que les autres occupants de leur parcelle ;

Attendu que M. O..., Mme U... et M. V... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il résulte des dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales que toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ; […] qu'en se fondant sur la seule existence d'un trouble manifestement illicite caractérisé par l'occupation sans droit ni titre pour ordonner l'expulsion des occupants, sans mettre le droit de propriété en balance avec leur droit au respect de leur domicile et de leur vie privée, la cour d'appel a violé, par refus d'application, les dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 809 du code de procédure civile ;

2°/ […] que prive sa décision de base légale la cour d'appel qui, ayant retenu l'existence d'un trouble manifestement illicite, ordonne l'expulsion des occupants et l'enlèvement d'ouvrages et de caravanes installés sur le terrain, sans rechercher si les mesures ordonnées sont proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile des occupants de ce terrain ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'expulsion sollicitée n'était pas, par ses conséquences, disproportionnée par rapport au trouble de jouissance allégué par les propriétaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, […] ;

4°/ […] que en ordonnant l'expulsion aux motifs, inopérants, que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui permet aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants « sans que puisse leur être opposée la légitimé du but poursuivi d'atteindre l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, la nécessité de satisfaire à cet objectif étant opposable, non pas aux particuliers, mais à la personne publique », la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 809 du code de procédure civile ;

Mais attendu que, l'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété ; qu'ayant retenu à bon droit que, le droit de propriété ayant un caractère absolu, toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite permettant aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche inopérante, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

# PROPOSITION DE SUJETs DE DEBAT

**Sujet de débat 1 – Lorsqu’un artiste réalise une œuvre artistique sur la propriété d’autrui sans son consentement, faut-il faire primer le droit au respect de l’œuvre ou le droit de propriété du bien immobilier ?**

**Ressources possibles** :

* « Street art & propriété intellectuelle : quels enjeux ? », mai2018, URL : <https://www.avocats-mathias.com/propriete-intellectuelle/street-art>
* « La propriété des oeuvres de street art : un enjeu complexe », juillet 2018. URL : <https://www.cabinetklein.com/actualite-juridique/propriete-intellectuelle/quelle-protection-juridique-pour-les-oeuvres-de-street-art/>
* « L’art urbain et le droit d’auteur ? », D. MADJID, janvier 2019, article publié sur le site village de la justice. URL : [https://www.village-justice.com/articles/art-urbain-droit-auteur,30450.html](https://www.village-justice.com/articles/art-urbain-droit-auteur%2C30450.html)
* « Le Street Art à l’épreuve du droit », L. SCURTI, avril 2019, *La gazette de Drouot*, publié sur <https://www.gazette-drouot.com/article/le-street-art-a-l-epreuve-du-droit/6251>
* « S comme street art », C. GENTILHOMME, juillet 2019, article publié sur le site du ministère de la justice, URL : <http://www.justice.gouv.fr/histoire-et-patrimoine-10050/abecedaire-du-droit-12954/s-comme-street-art-32572.html>
* « Le concept d’appropriation est-il une atteinte au droit d’auteur ? » L. EBOUAH, avril 2021, article publié sur le site village de la justice. URL : [https://www.village-justice.com/articles/concept-appropriation-est-une-atteinte-droit-auteur,38757.html](https://www.village-justice.com/articles/concept-appropriation-est-une-atteinte-droit-auteur%2C38757.html)

**Sujet de débat 2 – Faut-il renoncer à l’expulsion et permettre l’occupation sans droit ni titres des logements non occupées ?**

**Ressources possibles :**

* « Le droit au logement, un droit fondamental en contradiction avec les expulsions sans relogement », D. ROUMANEIX, septembre 2012, article publié sur le site Village de la justice. URL : [https://www.village-justice.com/articles/droit-logement-droit-fondamental,12846.html](https://www.village-justice.com/articles/droit-logement-droit-fondamental%2C12846.html)
* « Droit au logement opposable (Dalo) : faire valoir son droit à un logement », mai 2012, article publié sur le site du service public. URL : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18005>
* « Tout sur le droit au logement », A. RUIZ, mai 2021, article publié sur le site Justifit. URL : <https://www.justifit.fr/b/guides/droit-immobilier/droit-au-logement/>
* URL : <https://www.droitaulogement.org/>

# ACTIVITE PRATIQUE de synthèse

**SITUATION JURIDIQUE**

Nadia et Marc BEL habitent une maison en pleine campagne ardéchoise. Appréciant d’être en extérieur, ils ont habillé leur jardin de quelques guirlandes solaires qui diffusent une douce lumière quand vient la nuit. Amateurs de science-fiction, ils taillent depuis plusieurs années leur haie à l’image des monstres de leurs films et séries.

Mady et Vincent RIPARD viennent d’acquérir la maison voisine. Tout heureux de pouvoir commencer une nouvelle vie à la campagne, ils nouent des relations de bon voisinage avec les époux BEL. Cependant, rapidement, les relations s’enveniment. En effet, jeunes parents, les époux RIPARD se plaignent de l’éclairage nocturne de leurs voisins qui donne l’impression d’être en plein jour même la nuit et qui perturbent le sommeil de leur fille Lilly, 1 an. Par ailleurs ils jugent les représentations taillées dans la haie des voisins peu esthétiques (ou pas à leur goût).

Après avoir discuté en vain avec les époux BEL, les époux RIPARD n’ont d’autres solutions que de vous consulter pour faire cesser ces troubles de voisinage.

**QUESTIONS**

1. Résumez les faits en utilisant des qualifications juridiques.
2. Proposez l’argumentation juridique que pourront développer les époux RIPARD pour faire cesser les troubles de voisinage.
3. Proposez l’argumentation juridique que pourront lui opposer les époux BEL.
4. Justifiez le pouvoir d’appréciation du juge en matière de troubles de voisinage.

**Document 1 – 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. »

**Document 2 – Le trouble anormal de voisinage**

[…] La jurisprudence a dégagé un principe général selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ».

Les troubles de voisinage correspondent à des faits qui excèdent, par leur durée, leur répétition ou leur intensité, les inconvénients dit « normaux » et qui sont susceptibles de perturber la tranquillité du voisinage, dans un lieu public ou privé et ce, qu’un individu en soit lui-même à l’origine ou que ce soit par l’intermédiaire d’un tiers ou d’une chose dont il a la garde ou d’un animal placé sous sa responsabilité. […]

Le trouble de voisinage peut prendre la forme de nuisances :

- Visuelles : lumière d’une enseigne […] ; privation de vue en raison d’une hauteur dommageable d’une construction […] ; privation de vue en raison de plantations […] ; privation d’ensoleillement et bruit […] ; gêne esthétique […] ;

- Sonores : bruit d’aspirateur et de radio provenant d’un appartement […] ;

- Olfactives : émission de poussières et de fumées […] ;

Par ailleurs, le trouble du voisinage doit présenter un caractère continu et permanent.

*Source :* [*https://www.legavox.fr/blog/gauthier-lecocq/trouble-anormal-voisinage-30366.htm*](https://www.legavox.fr/blog/gauthier-lecocq/trouble-anormal-voisinage-30366.htm)

**Document 3 – Extrait de l’arrêt de la Cour de cassation du 19 novembre 2015**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 17 avril 2014), que M. et Mme X..., propriétaires d'une maison contiguë à celle de M. Y..., ont assigné celui-ci en retrait des sommiers installés par lui à titre de clôture en limite des propriétés ; […]

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par motifs adoptés, que la présence d'objets "inadaptés et déplaisants" ne répondant pas à la définition d'une clôture engendrait un préjudice esthétique incontestable et, par motifs propres, que la pose de ces éléments inesthétiques ne pouvait assurer une fonction de soutènement, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, a souverainement déduit, de ces seuls motifs, l'existence d'un trouble anormal de voisinage dont la réparation impliquait le retrait des sommiers litigieux ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; […]

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;