

Ordre des Avocats

AMIENS

Le Journal  
des Avocats  
du Barreau  
d'Amiens

# Conseiller & Défendre



**SPÉCIAL LOGEMENT  
IMMOBILIER ET  
CONSTRUCTION**

Numéro ° 4  
Novembre 2012

# L'histoire

## Entre le droit de propriété et le droit à la propriété

Contrairement à d'autres articles (cf. article 213 : la femme doit obéissance à son mari), l'article 544 du Code civil n'a pas du tout évolué depuis 1804 : «le droit de propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements».

Cet article s'inspire quasi-directement de la Loi des XII Tables du droit romain qui prévoyait déjà ce que la Cour Européenne des Droits de l'Homme va analyser de nos jours comme les trois normes et qui est formalisé dans l'article 1 du Protocole n° 1 de la Convention européenne des Droits de l'Homme : *«Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international. Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes.»*

Les trois normes telles qu'elles ont été dégagées par la Cour (Arrêt Sporrong et Lönnroth c/ Suède - 23.09.1982) sont les suivantes : la première, d'ordre général énonce le principe du droit de propriété, la deuxième vise la privation de la propriété et la soumet à certaines conditions, la troisième reconnaît aux Etats le pouvoir, entre autres, de réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général.

Les textes internationaux prévoient également ces exceptions.

Ainsi, la Déclaration universelle des droits de l'Homme précise, par exemple, que « 1 : *Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété.* 2 : *Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété.* »

La société, les procédures, les acquisitions, les pertes, les expropriations, les droits rattachés ..., changent, mais le droit de propriété en tant que tel, reste absolu, perpétuel et exclusif.

L'évolution, c'est peut-être un autre article de la Convention européenne des Droits de l'Homme qui

nous la suggère, l'article 14, libellé comme suit : « *La jouissance des droits et libertés reconnus dans la présente Convention doit être assurée, sans distinction aucune, fondée notamment sur le sexe, la race, la couleur, la langue, la religion, les opinions politiques ou toutes autres opinions, l'origine nationale ou sociale, l'appartenance à une minorité nationale, la fortune, la naissance ou toute autre situation.* »

Les Lois des XII tables réservaient le droit de propriété aux Romains, le Code civil dans sa rédaction de 1804 interdit à la femme de disposer de ses biens, les régimes de la seconde guerre mondiale engendrent les spoliations ... origine sociale, sexe, religion... L'article 14 protège sans conteste cette évolution du droit à la propriété.

Absolu dans son principe, fragile dans sa réalité, le droit de propriété a été hissé par les révolutionnaires de 1789 au même niveau que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression.

Immuable dans son principe, évolutif dans sa réalité, il s'étend : il s'étend dans le corps social, il s'étend dans son acception (propriété intellectuelle, propriété du vivant).

Simple dans son principe, complexe dans sa réalité, sa défense se déroule dorénavant devant les Tribunaux.

Votre avocat est là pour vous conseiller et vous défendre.

**Maître Sérène MEDRANO**

Avocat au Barreau d'AMIENS