

Décision n° 2010 – 60 QPC

Article 661 du code civil

Mur mitoyen

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel © 2010

Sommaire

I. Dispositions législatives.....	3
II. Constitutionnalité de la disposition contestée.....	12

Tables des matières

I. Dispositions législatives.....	3
A. Dispositions contestées	3
1. Code civil.....	3
B. Évolution des dispositions contestées	4
1. Loi du 10 février 1804.....	4
a. Code civil.....	4
2. Loi du 17 mai 1960 modifiant divers articles du code civil.....	4
a. Code civil.....	4
C. Autres dispositions	5
1. Code civil.....	5
D. Application des dispositions contestées	9
1. Jurisprudence judiciaire.....	9
II. Constitutionnalité de la disposition contestée.....	12
A. Normes de référence	12
1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen	12
2. Constitution de 1958	12
B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel	13
1. Garanties du droit de propriété.....	13
2. Champ d'application de la protection du droit de propriété.....	15

I. Dispositions législatives

A. Dispositions contestées

1. Code civil

- Article 661

Crée par la Loi du 30 janvier 1804 promulguée le 10 février 1804 – art. 654

Modifié par Loi n° 60-464 du 17 mai 1960 – art.

Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

B. Évolution des dispositions contestées

1. Loi du 10 février 1804

a. Code civil

- **Article 661**

Tout propriétaire joignant au mur, a de même la faculté de le rendre mitoyen en tout ou partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et moitié la valeur du sol sur lequel le mur est bâti.

2. Loi du 17 mai 1960 modifiant divers articles du code civil

Loi n° 60-464 du 17 mai 1960 Modifiant divers articles du code civil en tant qu'ils prévoient des indemnités dues a la suite de certaines acquisitions ou restitutions de biens faisant l'objet de droits réels mobiliers ou immobiliers – Journal officiel du 18 mai 1960, p. 4504

a. Code civil

- **Article 661**

Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

C. Autres dispositions

1. Code civil

Livre II : Des biens et des différentes modifications de la propriété

Titre IV : Des servitudes ou services fonciers

Chapitre II : Des servitudes établies par la loi

Section 1 : Du mur et du fossé mitoyens

- **Article 653**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire.

- **Article 654**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

- **Article 655**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

- **Article 656**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

- **Article 657**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire

à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

- **Article 658**

Créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804

Modifié par Loi 60-464 1960-05-17 art. 1 JORF 18 mai 1960

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune ; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.

- **Article 659**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

- **Article 660**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi 60-464 1960-05-17 art. 1 JORF 18 mai 1960

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a. La dépense que l'exhaussement a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhaussée du mur.

- **Article 661**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi 60-464 1960-05-17 art. 1 JORF 18 mai 1960

Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

- **Article 662**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

- **Article 663**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres dans les autres.

- **Article 665**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise.

- **Article 666**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire.

Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

- **Article 667**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs ; mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

Cette faculté cesse si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux.

- **Article 668**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le voisin dont l'héritage joint un fossé ou une haie non mitoyens ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé ou de cette haie à lui céder la mitoyenneté.

Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite.

La même règle est applicable au copropriétaire d'un fossé mitoyen qui ne sert qu'à la clôture.

Article 669

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Tant que dure la mitoyenneté de la haie, les produits en appartiennent aux propriétaires par moitié.

- **Article 670**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

- **Article 671**

Créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

- **Article 672**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

- **Article 673**

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible

(...)

D. Application des dispositions contestées

1. Jurisprudence judiciaire

- **Cour de cassation, chambre civile 3, 28 octobre 1974, n° 73-11639**

(...)

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches : attendu que les époux X..., propriétaires d'un immeuble, ont assigné les époux y... en démolition de constructions appuyées par eux sur le mur séparatif ;

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir admis l'offre faite par les époux y... d'acheter la mitoyenneté de ce mur, alors, selon le moyen, que d'une part, il résultait d'un premier jugement (12 décembre 1968) dont l'arrêt reconnaît qu'il a acquis autorité de chose jugée, que les époux y... étaient condamnés à démolir ;

Qu'une telle condamnation ne pouvait s'entendre que d'une démolition conforme aux règlements c'est-à-dire, ramenant la construction à la distance légale, quelles qu'en soient les conséquences et que, d'autre part, dès lors que la demande d'acquisition de la mitoyenneté formée par les époux y... avait été rejetée par un jugement passé en force de chose jugée, l'arrêt ne pouvait considérer comme une demande distincte, et y faire droit, les conclusions prises en cours d'instance par lesquelles ceux-ci demandaient acte "de leur offre réitérée d'acquiescer la mitoyenneté" ;

Mais attendu que la faculté d'acquiescer la mitoyenneté est absolue ;

Que la cour d'appel, après avoir relevé que le jugement du 12 décembre 1968, devenu définitif, avait refusé l'acquisition de la mitoyenneté en raison de l'emprise commise sur le fonds des époux x..., puis retenu, que les travaux exécutés par les époux y... à la suite de ce jugement avaient mis fin à l'emprise, a, à bon droit, reconnu à ceux-ci la faculté légale qui leur était réservée par l'article 661 du code civil, la loi n'imposant aucune autre condition que de payer le prix de la mitoyenneté à acquiescer ;

Qu'ainsi, les juges du second degré, sans méconnaître l'autorité de la chose jugée, ni violer aucun des textes visés par le pourvoi, ont légalement justifié leur décision ;

Par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 25 novembre 1972 par la cour d'appel de Paris.

(...)

- **Cour de cassation, chambre civile 3, 19 février 1985, n° 83-16496**

Sur le moyen unique : attendu que Mme a... fait grief à l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 juin 1983) d'avoir décidé qu'elle ne pouvait exiger le maintien d'une fenêtre qui avait été ouverte sans droit en 1957, par ses auteurs dans un mur mitoyen entre elle et Mme b... épouse z..., alors, selon le moyen, "que, d'une part, en se déterminant à partir d'un acte, la vente du 30 juin 1913, signée entre m. y..., auteur de Mme b..., et m. x..., auteur de Mme a... portant cession de la mitoyenneté du mur comportant la fenêtre litigieuse, la cour d'appel a dénaturé cette convention, alors, d'autre part, qu'en vertu de l'article 706 du code civil, la servitude est éteinte par le non usage pendant trente ans, que ce texte, par son caractère général s'applique aux servitudes établies par la loi, parmi lesquelles figure le droit de mitoyenneté, que dès lors, en refusant de faire application à la cause de la prescription extinctive, la cour d'appel a violé le texte susvisé" ;

(...)

Attendu, d'autre part, que **la mitoyenneté constitue un droit de propriété indivise, lequel ne se perd pas par le non usage, que la cour d'appel a écarté à bon droit l'application de l'article 706 du code civil qui ne concerne que les servitudes ;**

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Par ces motifs : rejette le pourvoi

- **Cour de cassation, chambre civile 3, 20 juillet 1989, n° 88-12883**

Attendu que **la mitoyenneté est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 28 janvier 1988), qu'après avoir acquis de M. Y... une maison d'habitation, les époux X..., qui désiraient procéder à des travaux de transformation, se sont heurtés au propriétaire voisin qui a invoqué ses droits de mitoyenneté sur un mur séparatif et un couloir d'entrée ; que les époux X..., se plaignant du défaut de mention dans l'acte de vente de la convention portant que le mur et le couloir " seront communs et mitoyens ", ont assigné en garantie d'éviction partielle M. Y... qui a lui-même appelé en cause les notaires rédacteurs de l'acte ;

Attendu que pour exclure, à la charge du vendeur, l'obligation de rappeler dans l'acte de vente une situation qu'il qualifie de servitude par destination du père de famille, tout en relevant que l'acte de donation-partage, qui est à son origine, mentionne de manière expresse le caractère commun et mitoyen des parties d'immeuble en cause, l'arrêt retient que l'indivision forcée ou copropriété s'analyse en une forme particulière de mitoyenneté, laquelle constitue une servitude ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 janvier 1988, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux

- **Cour de cassation, chambre civile 3, 19 septembre 2007, N° 06-16384**

(...)

Sur le moyen unique :

Vu les articles 545 et 661 du code civil ;

Attendu que nul ne peut être contraint de céder sa propriété ; que tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti ; que la dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 30 mars 2006), que les époux X... , dont la maison d'habitation s'adosse à celle des époux Y... , ont fait procéder par M.Z..., architecte, à un exhaussement de leur construction qui repose sur le mur de ces derniers ; que les époux Y... ont assigné les époux X... en vue de la destruction de la surélévation et en paiement de dommages-intérêts ; que les époux X... ont invoqué

l'acquisition par prescription de la mitoyenneté du mur jusqu'à l'héberge et demandé le bénéfice de la cession forcée de mitoyenneté pour la partie du mur située au dessus ;

Attendu que pour constater la cession forcée de mitoyenneté de la partie du mur sur laquelle s'adosse la surélévation, au delà de l'héberge, l'arrêt retient que les époux X... ont acquis par usucapion la mitoyenneté du mur séparatif jusqu'à l'héberge, que la portion supérieure de ce mur est restée privative et donc propriété exclusive des époux Y..., que la surélévation du pavillon des époux X... constitue un empiètement fautif sur la propriété Y... et que les époux X... sont fondés à se prévaloir des dispositions de l'article 661 du code civil, la faculté reconnue par cet article étant absolue et discrétionnaire, que l'atteinte, faite antérieurement à la volonté exprimée de son auteur de rendre le mur mitoyen à la propriété voisine, n'est pas un obstacle au droit d'acquérir la mitoyenneté ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un empiètement fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 mars 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

(...)

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Normes de référence

1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen

- Article 2

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- Article 4.

La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui : ainsi, l'exercice des droits naturels de chaque homme n'a de bornes que celles qui assurent aux autres Membres de la Société la jouissance de ces mêmes droits. Ces bornes ne peuvent être déterminées que par la Loi.

- Article 17

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.

2. Constitution de 1958

- Article 34

(...)

La loi détermine les principes fondamentaux :

- de l'organisation générale de la défense nationale ;
- de la libre administration des collectivités territoriales, de leurs compétences et de leurs ressources ;
- de l'enseignement ;
- de la préservation de l'environnement ;
- **du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales ;**
- du droit du travail, du droit syndical et de la sécurité sociale.

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

1. Garanties du droit de propriété

- Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982, Loi de nationalisation

13. Considérant que l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 proclame : Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression ; que l'article 17 de la même Déclaration proclame également : 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 ;

14. Considérant que le peuple français, par le référendum du 5 mai 1946, a rejeté un projet de Constitution qui faisait précéder les dispositions relatives aux institutions de la République d'une nouvelle Déclaration des droits de l'homme comportant notamment l'énoncé de principes différant de ceux proclamés en 1789 par les articles 2 et 17 précités.

15. Considérant qu'au contraire, par les référendums du 13 octobre 1946 et du 28 septembre 1958, le peuple français a approuvé des textes conférant valeur constitutionnelle aux principes et aux droits proclamés en 1789 ; qu'en effet, le préambule de la Constitution de 1946 réaffirme solennellement les droits et les libertés de l'homme et du citoyen consacrés par la Déclaration des droits de 1789 et tend seulement à compléter ceux-ci par la formulation des principes politiques, économiques et sociaux particulièrement nécessaires à notre temps ; que, aux termes du préambule de la Constitution de 1958, le peuple français proclame solennellement son attachement aux droits de l'homme et aux principes de la souveraineté nationale tels qu'ils ont été définis par la déclaration de 1789, confirmée et complétée par le Préambule de la Constitution de 1946 .

16. Considérant que, si postérieurement à 1789 et jusqu'à nos jours, les finalités et les conditions d'exercice du droit de propriété ont subi une évolution caractérisée à la fois par une notable extension de son champ d'application à des domaines individuels nouveaux et par des limitations exigées par l'intérêt général, les principes mêmes énoncés par la Déclaration des droits de l'homme ont pleine valeur constitutionnelle tant en ce qui concerne le caractère fondamental du droit de propriété dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique et qui est mis au même rang que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression, qu'en ce qui concerne les garanties données aux titulaires de ce droit et les prérogatives de la puissance publique ; que la liberté qui, aux termes de l'article 4 de la Déclaration, consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui, ne saurait elle-même être préservée si des restrictions arbitraires ou abusives étaient apportées à la liberté d'entreprendre ;

17. Considérant que l'alinéa 9 du préambule de la Constitution de 1946 dispose : Tout bien, toute entreprise dont l'exploitation a ou acquiert les caractères d'un service public national ou d'un monopole de fait doit devenir la propriété de la collectivité ; que cette disposition n'a ni pour objet ni pour effet de rendre inapplicables aux opérations de nationalisation les principes susrappelés de la Déclaration de 1789 ;

(...)

Sur l'indemnisation :

44. Considérant qu'en vertu des dispositions de **l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la privation du droit de propriété pour cause de nécessité publique requiert une juste et préalable indemnité ;**

45. Considérant que, par l'effet des articles 2, 14 et 28 de la loi soumise à l'examen du Conseil constitutionnel, la nationalisation des diverses sociétés visées par ladite loi s'opère par le transfert à l'État en toute propriété des actions représentant leur capital à la date de jouissance des obligations remises en échange ; que les articles 5, 17 et 31 de la loi déterminent la nature et le régime des obligations qui doivent être remises aux anciens actionnaires en vue d'assurer leur indemnisation ; que les articles 6, 18 et 32 de la loi fixent les règles selon lesquelles est déterminée la valeur d'échange des actions des diverses sociétés ;

46. Considérant qu'il convient d'examiner si ces dispositions répondent à la double exigence du **caractère juste et du caractère préalable de l'indemnisation** ;

- **Décision n° 90-287 DC du 16 janvier 1991, Loi portant dispositions relatives à la santé publique et aux assurances sociales**

(...)

21. Considérant, en premier lieu, que la liberté d'entreprendre n'est ni générale ni absolue ; qu'il est loisible au législateur d'y apporter des limitations exigées par l'intérêt général à la condition que celles-ci n'aient pas pour conséquence d'en dénaturer la portée ; que les dispositions relatives aux critères d'homologation des tarifs conventionnels ont pour but de maîtriser l'évolution des dépenses de santé supportées par la collectivité ; que les restrictions qui en résultent pour les établissements privés d'hospitalisation ne portent pas à la liberté d'entreprendre une atteinte contraire à la Constitution ;

22. Considérant, en deuxième lieu, que **les dispositions relatives à l'homologation des tarifs n'emportent par elles-mêmes aucun transfert de propriété ; que les restrictions qui peuvent en résulter quant aux conditions d'exercice du droit de propriété répondent à un motif d'intérêt général et n'ont pas pour effet de dénaturer la portée de ce droit**

- **Décision n° 91-303 DC du 15 janvier 1992, Loi renforçant la protection des consommateurs**

(...)

10. Considérant que **l'évolution qu'a connue le droit de propriété s'est également caractérisée par des limitations à son exercice exigées au nom de l'intérêt général** ; qu'en matière de commercialisation des biens ou services, sont notamment visées de ce chef les limitations destinées à assurer la loyauté des transactions commerciales et à promouvoir la défense des intérêts des consommateurs

2. Champ d'application de la protection du droit de propriété

- **Décision n° 84-181 DC du 11 octobre 1984, Loi visant à limiter la concentration et à assurer la transparence financière et le pluralisme des entreprises de presse**

(...)

54. Considérant que, si l'interdiction de certaines opérations financières ayant pour effet le dépassement des plafonds fixés par les articles 10, 11 et 12, limite les conditions de l'exercice du droit de propriété des personnes qui seraient à même d'entreprendre de telles opérations, cette limitation qui ne s'accompagne d'aucune privation du droit de propriété ni d'aucune interdiction de ses autres modes d'exercice et qui se fonde sur la nécessité de préserver le pluralisme de la presse, ne constitue pas, contrairement à ce que soutiennent les auteurs des saisines, une méconnaissance des dispositions de l'article 17 de la Déclaration de 1789

- **Décision n° 85-198 DC du 13 décembre 1985, Loi modifiant la loi n° 82-652 du 29 juillet 1982 et portant diverses dispositions relatives à la communication audiovisuelle**

(...)

En ce qui concerne l'institution de la servitude :

7. Considérant que, sans contester que "l'institution par le législateur d'une servitude administrative... n'est pas en soi contraire aux principes constitutionnels", les auteurs de la saisine soutiennent que, contrairement à divers précédents législatifs en des matières comparables, l'article 3-II de la loi n'impose aucune appréciation de l'utilité publique des servitudes qu'il institue, aucune procédure permettant de garantir que leur importance n'excède pas les exigences du service, aucune procédure d'enquête ou d'information, ni même aucune notification aux propriétaires concernés ; que, donnant à l'établissement public le droit de procéder à n'importe quel équipement sur n'importe quel immeuble sans avoir à fournir le moindre "fondement à un contrôle du juge", cette disposition lui confère des prérogatives exorbitantes de puissance publique entraînant une restriction injustifiée et virtuellement illimitée du droit de propriété ; que, selon les auteurs de la saisine, ces prérogatives sont d'autant moins admissibles qu'elles peuvent être exercées dans le domaine de la radiodiffusion sonore dans lequel l'établissement public, ne jouissant d'aucun monopole, se trouve en concurrence avec des émetteurs privés ; qu'enfin, l'article 3-II de la loi permet de priver les propriétaires de la possibilité de louer les toits, terrasses ou superstructures de leurs immeubles pour l'installation d'émetteurs privés portant ainsi une atteinte injustifiée au droit de propriété qui pourrait "se doubler d'une atteinte également injustifiée à la liberté du commerce et de l'industrie" ;

8. Considérant que l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 est ainsi conçu : "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" ;

9. Considérant que **le droit accordé à l'établissement public par l'article 3-II de la loi de procéder à certaines installations sur la partie supérieure des propriétés bâties, dans la mesure où il n'impose qu'une gêne supportable, ne constitue pas une privation de propriété au sens de l'article 17 de ladite Déclaration mais une servitude d'intérêt public grevant l'immeuble en raison de son emplacement ou de son élévation ; qu'il en serait autrement si la sujétion ainsi imposée devait aboutir à vider de son contenu le droit de propriété ou que, affectant non seulement l'immeuble mais la personne de ses**

occupants, elle devait constituer une entrave à l'exercice de droits et libertés constitutionnellement garantis ;

10. Considérant, d'une part, qu'en permettant l'installation et l'exploitation sur les propriétés bâties de moyens de diffusion par voie hertzienne et la pose des équipements nécessaires à leur fonctionnement en vue d'améliorer la communication audiovisuelle, l'article 3-II de la loi poursuit un **objectif d'intérêt général qu'il appartient au législateur d'apprécier**.

11. Considérant, d'autre part, que l'article 3-II permet à l'établissement public de diffusion de procéder à des travaux et installations d'importance non précisée sur des propriétés bâties publiques ou privées et prévoit que les agents de l'établissement public peuvent être autorisés à pénétrer à l'intérieur de ces propriétés, y compris dans les locaux d'habitation, notamment pour l'exploitation des équipements installés ; que ces installations et le droit de visite qu'elles impliquent pourraient faute de précisions suffisantes entraîner une atteinte à des droits et libertés constitutionnellement garantis qu'il appartient à la loi de sauvegarder ;

(...)

- Décision n° 89-256 DC du 25 juillet 1989 – Loi portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'agglomérations nouvelles

(...)

19. Considérant qu'afin de se conformer à **ces exigences constitutionnelles la loi ne peut autoriser l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers que pour la réalisation d'une opération dont l'utilité publique est légalement constatée** ; que la prise de possession par l'expropriant doit être subordonnée au versement préalable d'une indemnité ; que, pour être juste, l'indemnisation doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; qu'en cas de désaccord sur la fixation du montant de l'indemnisation, l'exproprié doit disposer d'une voie de recours appropriée ;

(...)

23. Considérant que la procédure régie par l'article L 15-9, si elle permet, sous les conditions susanalysées, une prise de possession anticipée de terrains non bâtis, ne fait nullement échec à l'intervention du juge judiciaire pour la fixation définitive du montant de l'indemnité ; qu'ainsi, en tout état de cause, n'est pas méconnue l'importance des attributions conférées à l'autorité judiciaire en matière de protection de la propriété immobilière par les principes fondamentaux reconnus par les lois de la République ;

(...)

25. Considérant, en outre, qu'il est loisible au législateur, compétent pour déterminer les principes fondamentaux du régime de la propriété en vertu de l'article 34 de la Constitution, de prévoir en matière d'expropriation des règles de procédure différentes selon les situations, pourvu que ces différences ne procèdent pas de discriminations injustifiées et que soient assurées aux propriétaires de biens expropriés des garanties équivalentes ; que les règles de procédure fixées par l'article L 15-9, qui sont justifiées par des motifs impérieux d'intérêt général et sont assorties de garanties au profit des propriétaires intéressés, ne portent pas atteinte au principe d'égalité ;

- Décision n° 89-267 DC du 22 janvier 1990 - Loi complémentaire à la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social

(...)

17. Considérant que l'exercice du droit de délaissement constitue une réquisition d'achat à l'initiative d'un propriétaire de parcelles qui n'entend pas adhérer à une association syndicale autorisée ; que par suite les conditions d'exercice de ce droit n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

18. Considérant cependant qu'il résulte du respect dû au droit de propriété garanti par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, comme du principe d'égalité devant les charges publiques qui découle de son article 13, que **le prix d'un bien délaissé au profit d'une association syndicale autorisée ne saurait être inférieur à sa valeur ;**

- Décision n° 90-283 DC du 08 janvier 1991, Loi relative à la lutte contre le tabagisme et l'alcoolisme

(...)

11. Mais considérant que ces dispositions trouvent leur fondement dans le principe constitutionnel de protection de la santé publique ; qu'au demeurant, la loi réserve la possibilité de faire de la publicité à l'intérieur des débits de tabac ; que l'interdiction édictée par l'article 3 de la loi déferée ne produira tous ses effets qu'à compter du 1er janvier 1993

- Décision n° 96-373 DC du 9 avril 1996, Loi organique portant statut d'autonomie de la Polynésie française

(...)

22. Considérant que le 13° de l'article 28 organise un régime discrétionnaire d'autorisation préalable à la réalisation d'opérations de transfert de propriété qui peuvent concerner des catégories de droits multiples, sans préciser les motifs se référant à des fins d'intérêt général sur lesquels le conseil des ministres devrait, sous le contrôle du juge, fonder sa décision ; que ces autorisations, requises sous peine de nullité des opérations de cession en cause, comportent des limitations directes au droit de disposer, attribut essentiel du droit de propriété ; **que de telles limitations revêtent un caractère de gravité telle que l'atteinte au droit de propriété qui en résulte dénature le sens et la portée de ce droit garanti par l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen ;** qu'il y a lieu en conséquence pour le Conseil constitutionnel de déclarer contraires à la Constitution le 13° de l'article 28 de la loi organique et, par suite, dans le texte du 7° de l'article 6 de ladite loi, les mots "et sous réserve des dispositions de l'article 28-13°" ;

- Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998, Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

(...)

En ce qui concerne les griefs tirés de la violation du droit de propriété et du principe d'égalité :

31. Considérant que, si la mise en oeuvre de la procédure de réquisition prévue par la disposition contestée n'emporte pas, par elle-même, contrairement à ce que soutiennent les requérants, **privation du droit de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, elle limite néanmoins, pour une période de temps déterminée, le droit d'usage des locaux réquisitionnés ; qu'une telle limitation, alors même qu'elle répond à un objectif de valeur constitutionnelle**, ne saurait revêtir un caractère de gravité tel qu'elle dénature le sens et la portée du droit de propriété

- **Décision n° 2000-434 DC du 20 juillet 2000, Loi relative à la chasse**

(...)

SUR LES GRIEFS TIRES DES ATTEINTES AU DROIT DE PROPRIETE :

23. Considérant que les requérants soutiennent que la loi déférée porte atteinte à plusieurs titres au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; qu'ils font valoir, en premier lieu, que la notion d'"usages non appropriatifs de la nature", qui figure à l'article 2 de la loi, porte atteinte au droit de propriété dès lors qu'il n'existerait que des "usages appropriatifs de la nature" ; qu'en second lieu, porterait atteinte au droit de propriété et limiterait de manière abusive la liberté individuelle le deuxième alinéa du IV de l'article 14 qui prévoirait que l'exercice du droit d'opposition à la chasse s'applique à la totalité des terrains dont le propriétaire a l'usage sur l'ensemble du territoire national ; qu'en troisième lieu, l'instauration d'un "jour de non chasse" par l'article 24 de la loi "revient à priver le propriétaire de son droit de faire un libre usage de ses biens, sans aucune nécessité publique évidente" ; qu'en quatrième lieu, le cinquième alinéa de l'article 28 de la loi, qui obligerait le propriétaire d'un poste fixe de chasse à pénétrer sur des terres sur lesquelles il ne dispose d'aucun droit, porterait atteinte au droit de propriété d'autrui ; qu'enfin, aucun motif d'intérêt général ne justifierait les dispositions de l'article 14, relatives aux départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, qui autorisent les conseils municipaux des communes urbaines à ne pas mettre la chasse en location sur leur ban ;

- **Décision n° 2003-473 DC du 26 juin 2003, Loi habilitant le gouvernement à simplifier le droit**

(...)

29. Considérant, en l'espèce, qu'il ressort des travaux parlementaires que l'habilitation accordée au Gouvernement par l'article 34 de la loi déférée en vue de modifier, de compléter et de codifier diverses législations tend, sans en bouleverser l'économie générale, à adapter ces législations à l'évolution des circonstances de droit et de fait, à abroger des dispositions désuètes et, le cas échéant, à modifier celles dont la pratique aurait révélé le caractère inadéquat ; que cette habilitation ne remet pas en cause la libre administration des collectivités territoriales ; qu'elle n'autorise pas le Gouvernement à priver de garanties légales les exigences constitutionnelles qui s'attachent à la protection du domaine public ; que ces exigences résident en particulier dans l'existence et la continuité des services publics dont ce domaine est le siège, dans les droits et libertés des personnes à l'usage desquelles il est affecté, ainsi que dans **la protection du droit de propriété que l'article 17 de la Déclaration de 1789 accorde aux propriétés publiques comme aux propriétés privées** ; que, dans ces conditions, l'article 34 de la loi déférée n'est pas contraire à l'article 38 de la Constitution ;

(...)

31. Considérant que, **si l'interdiction de chasser un jour par semaine ne porte pas au droit de propriété une atteinte d'une gravité telle que le sens et la portée de ce droit s'en trouveraient dénaturés, une telle interdiction doit être cependant justifiée par un motif d'intérêt général ; que constitue un tel motif la nécessité d'assurer la sécurité des enfants d'âge scolaire et de leurs accompagnateurs le mercredi** ; qu'en revanche, la faculté ouverte à l'autorité administrative de choisir une autre période hebdomadaire de vingt-quatre heures "au regard des circonstances locales", sans que ni les termes de la disposition critiquée, ni les débats parlementaires ne précisent les motifs d'intérêt général justifiant une telle prohibition, est de nature à porter au droit de propriété une atteinte contraire à la Constitution

- **Décision n° 2010-26 QPC du 17 septembre 2010, SARL l'Office central d'accès au logement**

(...)

5. Considérant que, selon la requérante, ces dispositions porteraient atteinte au droit de propriété en ce qu'elles ne respectent pas l'exigence d'une indemnité juste et préalable et n'offrent pas de voies de recours appropriées ;

6. Considérant qu'aux termes de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « 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 » ; qu'afin de se conformer à ces exigences constitutionnelles, **la loi ne peut autoriser l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers que pour la réalisation d'une opération dont l'utilité publique est légalement constatée** ; que la prise de possession par l'expropriant doit être subordonnée au versement préalable d'une indemnité ; que, pour être juste, l'indemnisation doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; qu'en cas de désaccord sur la fixation du montant de l'indemnisation, l'exproprié doit disposer d'une voie de recours appropriée ;

- **Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000, Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)**

- SUR L'ARTICLE 4 :

8. Considérant que l'article 4 de la loi déférée remplace les dispositions des articles L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme consacrées aux plans d'occupation des sols, par les nouveaux articles L. 123-1 à L. 123-

(...)

15. **Considérant que les restrictions apportées par les dispositions critiquées aux conditions d'exercice du droit de propriété sont justifiées par l'intérêt général qui s'attache à la maîtrise**, par les collectivités publiques, de l'occupation des sols et du développement urbain ; que, d'ailleurs, les règles relatives aux plans locaux d'urbanisme résultant de la loi déférée ne diffèrent pas sensiblement des règles jusqu'alors applicables aux plans d'occupation des sols ; que ces restrictions sont accompagnées, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de garanties de fond et de procédure ; qu'en particulier, le projet de plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal ou soumis à modification ou à révision est, en application des articles L. 123-10 et L. 123-13 nouveaux du code de l'urbanisme, soumis à enquête publique ; qu'ainsi, contrairement à ce qu'affirment les requérants, les intéressés sont informés du contenu de ce plan et mis à même de formuler leurs observations auprès du commissaire-enquêteur ou du président de la commission

d'enquête ; que, dans ces conditions, les dispositions de la loi déferée relatives au contenu des plans locaux d'urbanisme ne portent pas au droit de propriété une atteinte contraire à la Constitution ;

(...)

17. Considérant, en quatrième lieu, que les dispositions de l'article L. 123-2 **nouveau du code de l'urbanisme prévoient que, dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à " interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement... " ou à " réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit " ; que les députés requérants soutiennent que ces dispositions portent gravement atteinte au principe d'égalité et au droit de propriété dans la mesure où les servitudes ainsi instituées ne seraient entourées d'aucune garantie évitant l'arbitraire " et ne seraient assorties d'aucune possibilité d'indemnisation ;**

18. Considérant **que l'interdiction de construire à l'intérieur du périmètre d'un projet global d'aménagement, dans l'attente de l'approbation de ce projet par la commune, est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation dudit projet ; que cette interdiction est limitée à une période de cinq ans, ne vise que les constructions d'une superficie supérieure à un seuil déterminé et ne s'applique pas aux travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes ; que vise également un objectif d'intérêt général la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation de logements répondant à une préoccupation de mixité sociale ; qu'en outre, lorsque l'une ou l'autre de ces servitudes est instituée, les propriétaires concernés peuvent, en application du deuxième alinéa de l'article L. 123-17 nouveau du code de l'urbanisme, " mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants " ; que, par suite, les limitations apportées aux conditions d'exercice du droit de propriété par les servitudes critiquées ne revêtent pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit s'en trouvent dénaturés ; que le législateur n'a pas davantage créé de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;**

20. Considérant **que le souci d'assurer " la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers " répond à un objectif d'intérêt général ; que, toutefois, en soumettant à une autorisation administrative tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité,** le législateur a apporté, en l'espèce, tant au droit de propriété qu'à la liberté d'entreprendre qui découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi ; que doit être par suite déclaré non conforme à la Constitution le huitième alinéa .3°) de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 4 de la loi déferée ;

(...)

54. Considérant, d'autre part, que l'obligation de mise en conformité du logement loué répond à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent ; que, s'il est prévu que le bailleur peut se voir imposer par le juge saisi " la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution " et, à défaut d'exécution, une réduction du montant du loyer, ces obligations, qui sont entourées de garanties de fond et de procédure, ne dénaturent pas le sens et la portée du droit de propriété et ne portent pas à l'économie des conventions et contrats légalement conclus une atteinte d'une gravité telle qu'elle méconnaisse manifestement la liberté découlant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789