

# Décision n° 2011 – 193 QPC

## Article 6 de la loi n°2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924

*Extinction des servitudes antérieures au 1er janvier 1900 non inscrites au livre foncier*

### Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel © 2011

#### Sommaire

<b>I. Dispositions législatives.....</b>	<b>3</b>
<b>II. Constitutionnalité de la disposition contestée .....</b>	<b>6</b>

## Table des matières

<b>I. Dispositions législatives.....</b>	<b>3</b>
<b>A. Dispositions contestées .....</b>	<b>3</b>
<b>Loi n°2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière .....</b>	<b>3</b>
- Article 6 .....	3
<b>B. Autres dispositions .....</b>	<b>3</b>
<b>Code civil .....</b>	<b>3</b>
- Article 637 .....	3
- Article 682 .....	3
- Article 706 .....	4
<b>C. Jurisprudence .....</b>	<b>4</b>
a. Jurisprudence judiciaire.....	4
- Cour de cassation, 3 <sup>ème</sup> chambre civile, 12 janvier 2011, n°10-10667 .....	4
- Cour de cassation, 3 <sup>ème</sup> chambre civile, 16 mars 2011, n°10-13771.....	4
<b>II. Constitutionnalité de la disposition contestée .....</b>	<b>6</b>
<b>A. Normes de référence.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen .....</b>	<b>6</b>
- Article 2 .....	6
- Article 4 .....	6
- Article 17 .....	6
<b>2. Constitution du 4 octobre 1958 .....</b>	<b>6</b>
- Article 34 .....	6
<b>B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel.....</b>	<b>7</b>
- Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982 – Loi de nationalisation .....	7
- Décision n° 85-189 DC du 17 juillet 1985 – Loi relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.....	7
- 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.....	8
- Décision n° 2010-607 DC du 10 juin 2010 - Loi relative à l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée .....	10
- Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010 - M. Pierre B. [Mur mitoyen] .....	10
- Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011 - M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire].....	11
- Décision n° 2011-157 QPC du 5 août 2011 - Société SOMODIA [Interdiction du travail le dimanche en Alsace-Moselle].....	11
- Décision n° 2011-169 QPC du 30 septembre 2011 - Consorts M. et autres [Définition du droit de propriété] .....	11

# I. Dispositions législatives

## A. Dispositions contestées

**Loi n°2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière**

- **Article 6**

Les servitudes foncières constituées avant le 1er janvier 1900 doivent être inscrites au livre foncier, à peine d'extinction, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

## B. Autres dispositions

### Code civil

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

**Titre IV : Des servitudes ou services fonciers**

- **Article 637**

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

Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

**Chapitre II : Des servitudes établies par la loi**

**Section 5 : Du droit de passage**

- **Article 682**

*Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968*

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

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## Chapitre III : Des servitudes établies par le fait de l'homme

### Section 4 : Comment les servitudes s'éteignent

- **Article 706**

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

La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.

## C. Jurisprudence

### a. Jurisprudence judiciaire

- **Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 12 janvier 2011, n°10-10667**

(...)

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de rétracter l'arrêt rendu le 24 septembre 2007, alors, selon le moyen, "que la connaissance, par un second acquéreur, de l'existence d'une première cession constatée par acte sous seing privé non soumis à publicité foncière, lui interdit de tirer avantage des règles de la publicité foncière, que la cour d'appel, qui a rétracté l'arrêt du 24 septembre 2007 constatant le caractère parfait de la vente consentie sous seing privé à Mme X..., en se fondant sur le simple fait que M. et Mme Y... avaient acquis le même immeuble de la société civile immobilière Lacanau Clémenceau par acte authentique du 13 mars 2003, publié dès le 18 mars suivant, sans rechercher si ces seconds acquéreurs n'avaient pas signé leur acte en toute connaissance de l'existence de la première vente intervenue au profit de Mme X..., ce qui les privait du bénéfice des règles de la publicité foncière, a privé sa décision de base légale au regard des articles 28 et 30 du décret du 4 janvier 1955, ensemble l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit qu'aux termes de l'article 30-1 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, les actes et décisions judiciaires portant ou constatant entre vifs mutation ou constitution de droits réels immobiliers sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble ont acquis du même auteur des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés et constaté que Mme X..., dont les droits étaient nés d'une promesse de vente sous seing privé, ne pouvait justifier d'une publication, la cour d'appel, en rétractant l'arrêt du 24 septembre 2007, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

(...)

- **Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 16 mars 2011, n°10-13771**

(...)

Sur le premier moyen :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de dire que le protocole d'accord du 18 octobre 1993 est opposable aux ayants droit de Mme X..., alors, selon le moyen, que pour être opposable aux tiers, toute constitution de servitude par titre doit être publiée au bureau des hypothèques de la situation des immeubles ; qu'un ayant droit à titre particulier a la qualité de tiers au sens des règles relatives à la publicité foncière des servitudes ; qu'au cas présent, la cour d'appel a jugé que la servitude créée en 1993 était parfaitement opposable aux acquéreurs du fonds servant même à défaut de publication, en précisant que la publication n'est exigée que pour l'opposabilité de la servitude aux tiers ; qu'en statuant ainsi, sans dire en quoi les acquéreurs, ayants droit à titre particulier, n'auraient pas eu la qualité de tiers, cependant que cette qualité commandait la publication de ladite servitude

pour leur être opposable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 28 et 30-1 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la convention du 18 octobre 1993 était annexée à l'acte de vente et faisait l'objet d'une mention particulière dans cet acte aux termes de laquelle le vendeur déclarait qu'il n'avait créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le bien en dehors de la servitude constituée au profit des époux Z... et que l'acquéreur déclarait avoir été informé du protocole d'accord annexé à l'acte de vente, établi entre Mme X..., vendeur et M. et Mme Z... concernant la constitution d'une servitude grevant le terrain cédé et d'une lettre de M. A..., avocat, confirmant l'intention des époux Z... de régulariser ladite servitude, la cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que la servitude créée en 1993 était opposable aux acquéreurs, même à défaut de publication ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine de la valeur et de la portée des éléments de preuve produits, que le tracé de la servitude figurait sur le document d'arpentage annexé à l'acte de vente des époux Y..., que l'implantation de leur maison d'habitation par rapport à ce tracé déjà connu leur incombait et que ce tracé avait été déplacé plus à l'ouest sans que les époux Z... ne s'y opposent, la cour d'appel, sans dénaturation, en pu en déduire qu'en l'absence de préjudice, la demande de dommages-intérêts formée par les époux Y... devait être rejetée ;

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

(...)

## 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 du 4 octobre 1958

- Article 34

(...)

La loi détermine les principes fondamentaux :

(...)

du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales ;

(...)

## B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

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

(...)

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° 85-189 DC du 17 juillet 1985 – Loi relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement

(...)

Sur l'article 13 de la loi créant un article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme :

7. Considérant qu'en vertu de cet article, dans les parties des communes identifiées comme nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé ou, dans les autres cas ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, le représentant de l'État dans le département peut décider par délibération ou arrêté motivé de soumettre à l'intérieur de zones qu'il délimite à déclaration préalable toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives ; que dans le délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration l'autorité administrative peut s'opposer à la division si, par son importance, le nombre des lots ou des travaux qu'elle entraîne, elle est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participent ces espaces ; que lorsque la division est effectuée en méconnaissance de ces dispositions l'administration peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte ; qu'enfin, il est prévu qu'un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application de cet article et précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones soumises à ce régime sera portée à la connaissance du public ;

8. Considérant que les auteurs de la saisine soutiennent que les dispositions de l'article L. 111-5-2 introduit dans le code de l'urbanisme par l'article 13 de la loi examinée méconnaissent les garanties données à la propriété par les articles 2, 5 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, le principe d'égalité et la compétence réservée au législateur par l'article 34 de la Constitution ;

. En ce qui concerne le moyen tiré de la violation des articles 2 et 5 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 :

9. Considérant que les auteurs de la saisine exposent que le pouvoir de décider si un bien doit être ou non vendu est, par la disposition critiquée, conféré à l'administration au lieu et place du propriétaire ; qu'ainsi, par la perte de la libre disposition du bien, la propriété est démembrée et, par voie de conséquence, dénaturée, alors qu'aux termes de l'article 2 de la Déclaration des Droits elle est un droit naturel et imprescriptible de l'homme ; que le

régime d'autorisation préalable est institué par la loi en méconnaissance du principe de liberté posé par l'article 5 de la Déclaration de 1789 ;

10. Considérant que l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme précise le pouvoir donné à l'autorité administrative de soumettre à déclaration certaines divisions en limitant l'institution de ce régime aux seules parties de communes nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ; que, par ailleurs, l'autorité administrative ne peut s'opposer à la division que si, par son importance, le nombre des lots ou les travaux qu'elle entraîne, celle-ci est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques ; qu'ainsi, loin de disposer d'un pouvoir discrétionnaire pour instituer des zones protégées ou s'opposer aux divisions des fonds situés à l'intérieur de ces zones, l'administration doit fonder ses décisions, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, sur des motifs se référant à des fins d'intérêt général définies avec une précision suffisante par la loi ;

11. Considérant, en outre, que la loi n'empêche nullement l'aliénation ou la location d'une propriété foncière dans sa totalité et ne limite, éventuellement, sa division que lorsqu'elle est opérée par un acte volontaire à titre onéreux ; qu'ainsi, sans remettre en cause le droit de propriété par un régime d'autorisation préalable discrétionnaire, la loi définit une limitation à certaines modalités de son exercice qui n'a pas un caractère de gravité tel que l'atteinte au droit de propriété en dénature le sens et la portée et soit, par suite, contraire à la Constitution ;

. En ce qui concerne le moyen tiré de la violation de l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 :

12. Considérant qu'aux termes de l'article 17 de la Déclaration 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." ;

13. Considérant que la loi critiquée n'a ni pour objet ni pour effet d'entraîner la privation du droit de propriété ; que, dès lors, elle n'entre pas dans le champ d'application 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**

(...)

Sur le fond des dispositions de l'article 3-II :

5. Considérant qu'aux termes de l'article 3-II de la loi : "L'établissement public de diffusion peut installer et exploiter sur les toits, terrasses et superstructures des propriétés bâties publiques ou privées, les moyens de diffusion par voie hertzienne et poser les équipements nécessaires à leur fonctionnement. - L'installation des moyens de diffusion par voie hertzienne et la pose des équipements ne peuvent faire obstacle au droit du propriétaire de démolir, réparer ou surélever.- Lorsque pour l'étude, la réalisation et l'exploitation des installations, l'introduction des agents de l'établissement public de diffusion est nécessaire, elle est autorisée par le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.- Il n'est dû au propriétaire d'autre indemnité que celle correspondant au préjudice résultant des travaux d'installation, de pose ou d'entretien des moyens de diffusion par voie hertzienne ou des équipements nécessaires à leur fonctionnement. Cette indemnité, à défaut d'arrangement amiable, est fixée par le tribunal administratif. Les actions en indemnités sont prescrites dans le délai de deux ans à compter du jour où les travaux ont pris fin." ;

6. Considérant que les auteurs de la saisine font valoir que, pour être conforme aux principes posés par l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, l'atteinte portée par le législateur à l'exercice normal et complet du droit de propriété doit, d'une part, être justifiée par une nécessité publique légalement constatée, d'autre part, être subordonnée à l'octroi d'une juste indemnité ;

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 ;

12. Considérant que, si la mise en œuvre d'une telle sauvegarde relève d'un décret d'application, il revenait au législateur de déterminer lui-même la nature des garanties nécessaires ; qu'en tout état de cause il devait poser la règle que la servitude doit être établie non par l'établissement public mais par une autorité de l'État et prévoir le principe d'une procédure destinée à permettre aux intéressés, d'une part, d'être informés des motifs rendant nécessaire l'établissement de la servitude, d'autre part, de faire connaître leurs observations ; que, faute d'avoir institué une procédure d'information et de réclamation assortie de délais raisonnables ou tout autre moyen destiné à écarter le risque d'arbitraire dans la détermination des immeubles désignés pour supporter la servitude, les dispositions de l'article 3-II relatives à son institution doivent être déclarées non conformes à la Constitution ;

(...)

- **Décision n° 2010-607 DC du 10 juin 2010 - Loi relative à l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée**

- Sur l'article L. 526-12 du code de commerce :

7. Considérant que l'article 1er de la loi déferée insère dans le chapitre VI du titre II du livre V du code de commerce une section intitulée « De l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée », comprenant les articles L. 526-6 à L. 526-21 ; que ces dispositions permettent à tout entrepreneur individuel d'affecter à son activité, au moyen d'une déclaration faite à un registre de publicité, un patrimoine séparé de son patrimoine personnel ; qu'elles déterminent les conditions et les modalités de la déclaration d'affectation, organisent sa publicité, définissent ses effets et fixent les obligations des entrepreneurs ayant opté pour ce régime juridique ;

8. Considérant que le deuxième alinéa de l'article L. 526-12 du code de commerce dispose que la déclaration d'affectation du patrimoine « est opposable aux créanciers dont les droits sont nés antérieurement à son dépôt à la condition que l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée le mentionne dans la déclaration d'affectation et en informe les créanciers dans des conditions fixées par voie réglementaire » ; que ces créanciers peuvent toutefois « former opposition à ce que la déclaration leur soit opposable » ;

9. Considérant qu'en vertu des alinéas 6 à 8 de l'article L. 526 12 de ce code, la déclaration d'affectation du patrimoine soustrait le patrimoine affecté du gage des créanciers personnels de l'entrepreneur et le patrimoine personnel du gage de ses créanciers professionnels ; que s'il était loisible au législateur de rendre la déclaration d'affectation opposable aux créanciers dont les droits sont nés antérieurement à son dépôt, c'est à la condition que ces derniers soient personnellement informés de la déclaration d'affectation et de leur droit de former opposition ; que, sous cette réserve, le deuxième alinéa de l'article L. 526-12 du code de commerce ne porte pas atteinte aux conditions d'exercice du droit de propriété des créanciers garanti par les articles 2 et 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ;

(...)

- **Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010 - M. Pierre B. [Mur mitoyen]**

(...)

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son 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 » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

(...)

5. Considérant, en premier lieu, que si, en application de l'article 661 du code civil, le propriétaire d'un mur séparatif peut être tenu de le rendre mitoyen en tout ou partie à la demande du propriétaire du fonds qui le joint, cette disposition n'a pour effet que de rendre indivis le droit exclusif du maître du mur qui, dans les limites de l'usage en commun fixées par les articles 653 et suivants du code civil, continue à exercer sur son bien tous les attributs du droit de propriété ; que, dès lors, en l'absence de privation de ce droit, l'accès à la mitoyenneté autorisé par le texte en cause n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

6. Considérant, en second lieu, que le régime de la mitoyenneté des murs servant de séparation détermine un mode économique de clôture et de construction des immeubles ainsi que d'utilisation rationnelle de l'espace, tout en répartissant les droits des voisins sur les limites de leurs fonds ; que l'accès forcé à la mitoyenneté prévu par la loi constitue un élément nécessaire de ce régime et répond ainsi à un motif d'intérêt général ; qu'il est proportionné à l'objectif visé par le législateur ; qu'il est réservé au propriétaire du fonds joignant le mur et subordonné au remboursement à son propriétaire initial de la moitié de la dépense qu'a coûté le mur ou la portion qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti ; qu'à défaut d'accord des parties, ces conditions de fond doivent être constatées par la juridiction judiciaire qui fixe le montant du remboursement ; que, compte tenu de ces garanties de fond et de procédure, la restriction portée au

droit de propriété par la disposition en cause n'a pas un caractère de gravité tel qu'elle dénature le sens et la portée de ce droit ;

(...)

- **Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011 - M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire]**

(...)

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son 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 » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

(...)

5. Considérant, en premier lieu, qu'en vertu du deuxième alinéa de l'article 270 du code civil, la prestation compensatoire est « destinée à compenser, autant qu'il est possible, la disparité que la rupture du mariage crée dans les conditions de vie respectives » ; que l'article 271 prévoit que cette prestation est fixée par le juge selon les besoins de l'époux à qui elle est versée et les ressources de l'autre ; que l'attribution, décidée par le juge du divorce, d'un bien dont un époux est propriétaire a pour objet d'assurer le paiement de la dette dont il est débiteur au profit de son conjoint au titre de la prestation compensatoire ; qu'elle constitue une modalité de paiement d'une obligation judiciairement constatée ; qu'il en résulte que, si l'attribution forcée d'un bien à titre de prestation compensatoire conduit à ce que l'époux débiteur soit privé de la propriété de ce bien, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

(...)

- **Décision n° 2011-157 QPC du 5 août 2011 - Société SOMODIA [Interdiction du travail le dimanche en Alsace-Moselle]**

(...)

4. Considérant qu'ainsi, la législation républicaine antérieure à l'entrée en vigueur de la Constitution de 1946 a consacré le principe selon lequel, tant qu'elles n'ont pas été remplacées par les dispositions de droit commun ou harmonisées avec elles, des dispositions législatives et réglementaires particulières aux départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle peuvent demeurer en vigueur ; qu'à défaut de leur abrogation ou de leur harmonisation avec le droit commun, ces dispositions particulières ne peuvent être aménagées que dans la mesure où les différences de traitement qui en résultent ne sont pas accrues et que leur champ d'application n'est pas élargi ; que telle est la portée du principe fondamental reconnu par les lois de la République en matière de dispositions particulières applicables dans les trois départements dont il s'agit ; que ce principe doit aussi être concilié avec les autres exigences constitutionnelles ;

(...)

- **Décision n° 2011-169 QPC du 30 septembre 2011 - Consorts M. et autres [Définition du droit de propriété]**

(...)

6. Considérant qu'aux termes de l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « 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 son article 17 dispose : « 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 » ;

(...)