

## CONCOURS ENM 2021

### Droit civil – Procédure civile

#### La protection du droit de propriété

Afin de lutter plus efficacement contre la pandémie de Covid-19, plusieurs pays, dont la France, ont demandé à l'Organisation mondiale du commerce (OMC) de renégocier les règles de la propriété intellectuelle pour en exclure temporairement les vaccins contre la maladie. Cette suspension temporaire du droit de propriété intellectuelle n'est-elle pas le symbole d'un nouveau paradigme de la protection du droit de propriété ? Comme le soulignait déjà le rapport de la Cour de cassation de 2019 consacré à la propriété, la protection de la propriété « en majesté » doit désormais composer avec une logique de socialisation, au nom de l'intérêt général.

Le droit de propriété se définit comme un droit réel principal, caractérisé par son exclusivisme et ses attributs classiques que sont l'usus, le fructus et l'abusus. Si l'on en juge par la lettre du Code civil de 1804, la protection du droit de propriété est conçue aussi bien dans une perspective interindividuelle qu'au regard des atteintes qui pourraient lui être portées par la puissance publique. En effet, dans le sillage de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, le droit de propriété fait l'objet d'une sollicitude toute particulière de la part des rédacteurs du Code dans le livre II, « Des biens et des différentes modifications de la propriété ». La propriété s'y trouve plus précisément traitée au titre II, au sein duquel l'article 544 dispose de façon altière : « 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 la loi et les règlements ». Le livre III du Code recense, lui, les « différentes manières dont on acquiert la propriété » et énumère à ce titre les successions, les libéralités et les contrats. Par ailleurs, des propriétés « spéciales » se déclinent aujourd'hui dans nombre d'autres Codes (Codes de commerce, de l'environnement, du patrimoine, etc.). Érigé au rang de droit de l'homme, inviolable et sacré, le droit de propriété revêt une valeur constitutionnelle : « Les principes mêmes énoncés par la Déclaration des droits de l'homme ont pleine valeur constitutionnelle en ce qui concerne le caractère fondamental du droit de propriété, dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique » (Décision du Conseil constitutionnel 16 janvier 1982 relative aux lois de nationalisations). Il en est ainsi à l'échelon national comme à l'échelon européen (CJCE 22 octobre 1991). Le propriétaire est ainsi protégé contre les atteintes à son droit tant du fait des personnes privées que de la puissance publique. Dans son principe, la protection du propriétaire contre les atteintes émanant de la puissance publique ne pouvait, dans un État de droit, faire de doute. La spécificité remarquable tient à la compétence exclusive des juridictions civiles, gardiennes traditionnelles de la propriété privée, y compris contre l'Administration. Il en est ainsi pour les litiges portant sur le droit lui-même ou sur des troubles de fait, qu'il s'agisse d'une emprise ou d'une voie de fait, cette dernière notion ayant été précisée par une décision du Tribunal des conflits du 17 juin 2013. Pour les mêmes raisons, la détermination des indemnités d'expropriation appartient au juge civil. La protection du droit de propriété est ainsi assurée par toute une palette d'actions, étant précisé que certaines d'entre elles sont propres à la défense de la propriété immobilière.

Cependant, le législateur comme le juge français ont dû adapter cette protection du droit de propriété aux évolutions économiques, écologiques et sociales. D'abord, l'avènement d'un droit au logement, considéré comme un objectif à valeur constitutionnelle, oblige désormais à concilier la protection du droit de propriété avec cet impératif d'intérêt général. Ensuite, la crise écologique majeure que nous vivons aiguise les enjeux d'une protection effective du droit à un environnement sain, quitte à mettre en concurrence la protection de la propriété avec le principe classique de responsabilité ou bien la figure contemporaine de l'accès et de l'usage qu'illustre notamment la revendication d'une levée temporaire des brevets sur les vaccins. Enfin, ces évolutions majeures, qui

accentuent les enjeux sociaux de la protection du droit de propriété, ont été accompagnés tant par le Conseil constitutionnel que par la Cour européenne des droits de l'homme : le premier distingue subtilement, nous le verrons, la protection du droit de propriété de la protection des prérogatives du propriétaire ; la seconde promeut, si nécessaire, un contrôle de proportionnalité afin de mettre en balance les intérêts en présence.

On le voit, la protection du droit de propriété renvoie non seulement à des enjeux interindividuels (I) mais aussi à des enjeux sociaux (II) et nous pourrions observer que les équilibres nuancés qui en ressortent ne font pas disparaître, tant s'en faut, les attraits de la propriété privée.

## **I- Les enjeux interindividuels de la protection du droit de propriété**

Le Code civil saisit essentiellement la protection du droit de propriété dans une logique interindividuelle : il offre ainsi une variété d'actions à tout propriétaire, que le bien soit mobilier ou immobilier (A) et enrichit encore les moyens de protection lorsqu'il s'agit d'une propriété immobilière (B) afin que le droit de propriété puisse être défendu contre les troubles de droit comme de fait.

### **A- La protection générale du droit de propriété**

Afin d'assurer la jouissance pérenne du droit de propriété, en le protégeant notamment contre les troubles de droit, le Code civil offre au propriétaire non seulement une action en revendication (1), mais aussi des garanties contre l'éviction dans le cadre du contrat de vente (2).

#### **1- L'action en revendication**

L'action en revendication vise deux objectifs : d'une part, faire reconnaître le droit de propriété ; d'autre part, demander la restitution du bien.

A l'instar du droit de propriété, l'action en revendication est imprescriptible. Cela dit, l'article 2227 du Code civil, tout en reconnaissant le caractère imprescriptible du droit de propriété, émet une réserve à propos des actions réelles immobilières qui se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. Plusieurs précisions s'imposent ici.

En premier lieu, dans la mesure où la revendication sanctionne le droit de propriété qui est perpétuel, elle ne peut être que perpétuelle, imprescriptible, ce qu'affirme depuis longtemps la jurisprudence (Requêtes 12 juillet 1905). La propriété ne s'éteignant pas par le non-usage, l'action en revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive. Toutefois, en matière mobilière, le jeu de l'article 2276 du Code civil - principe de l'acquisition instantanée des meubles par le possesseur de bonne foi - enferme l'action en revendication dans un délai de trois ans à compter du jour de la perte ou du vol du bien. En deuxième lieu, la preuve de la propriété mobilière comme immobilière est régie par le principe de la liberté de la preuve (Civile 3ème, 20 juillet 1988 ; Civile 3ème, 11 juillet 2000). La charge de la preuve pèse sur le demandeur à l'action en revendication. En ce qui concerne les modes de preuve, la présentation d'un titre de propriété entraîne une présomption de propriété qui peut être renversée par la preuve contraire. Devant les tribunaux, la preuve peut aussi être rapportée par la présomption légale indiquée à l'article 552 du Code civil en vertu de laquelle propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Elle peut également être constituée par des indices tels que le cadastre, le paiement des impôts fonciers, ou l'existence d'une borne découverte au cours d'une expertise. En troisième lieu, l'action en revendication peut atterrir sur

la démonstration par le défendeur d'une possession paisible, publique et non équivoque pendant trente ans, justifiant l'usucapion du bien litigieux (article 712 du Code civil).

## **2- Les garanties d'éviction**

La protection du droit de propriété peut aussi mobiliser les garanties d'éviction offertes par le droit de la vente. S'agissant de la garantie du fait personnel, elle concerne les troubles de fait comme les troubles de droit, étant précisé que le trouble doit survenir postérieurement au transfert de propriété du bien vendu pour que le manquement à l'obligation de garantie soit établi. S'agissant de la garantie d'éviction du fait du tiers, son domaine est plus étroit puisqu'elle ne concerne que les troubles de droit, ce qui est logique : le vendeur étant, par hypothèse, totalement étranger au trouble de fait causé par un tiers, n'a pas le pouvoir de l'empêcher. C'est à l'acheteur d'utiliser tous les moyens dont il est doté en tant que propriétaire pour assurer la défense de son droit et de son bien contre les dégradations ou détournements qui sont l'œuvre des tiers (Civile 1<sup>ère</sup> 28 octobre 2015). En présence d'un trouble de droit causé par un tiers - c'est-à-dire en présence d'une contestation portant sur l'existence, la nature ou l'étendue du droit de l'acheteur sur la chose - il est tout aussi logique de mettre à la charge du vendeur une obligation de garantie contre l'éviction, ou contre le risque d'éviction que la prétention du tiers fait peser sur l'acheteur. Le vendeur est, en effet, réputé connaître la situation juridique de la chose vendue ; et, à défaut de clause contraire dans l'acte de vente, il est censé avoir cédé la chose libre de droits. Si, dès lors, un tiers prétend tenir un droit sur celle-ci, c'est au vendeur qu'il appartient de combattre cette prétention et de rendre compte à l'acheteur. Soulignons que la garantie d'éviction du fait du tiers est particulièrement recherchée en cas de cession de droits incorporels, car parmi les troubles de droit figurent les droits de propriété intellectuelle. Par exemple, une personne qui ne parvient pas à visionner un film qu'elle a légalement téléchargé sur une plateforme, car ce film fait l'objet d'un « blocage » en raison de la violation de droits de propriété intellectuelle de tiers, bénéficie de la garantie d'éviction du Code civil contre la plateforme.

A ces actions protégeant le droit de propriété quel que soit son objet, mobilier ou immobilier, corporel ou incorporel, s'ajoutent celles qui ont vocation à protéger spécifiquement la propriété portant sur un bien immobilier.

### **B- La protection spécifique du droit de propriété immobilière**

Le Code civil, « Code de propriétaires », a fait montre d'une sollicitude toute particulière pour la propriété immobilière (il suffit, par exemple, de songer aux nombreuses dispositions consacrées à la mitoyenneté pour s'en convaincre : articles 653 à 673 du Code civil), et la jurisprudence de la Cour de cassation a encore enrichi l'arsenal d'actions dont dispose le propriétaire foncier. Sa protection inclut désormais une action contre l'empiètement (1) ainsi que des moyens d'agir en cas de troubles possessoires ou de voisinage (2).

#### **1- La défense contre l'empiètement**

Lorsqu'une construction dépasse sur le fonds adjacent, le propriétaire de ce dernier peut en exiger la destruction sur le fondement des articles 544 et 545 du Code civil, une telle action étant dès lors imprescriptible (Civile 3<sup>ème</sup>, 5 juin 2002). Les dispositions de l'article 555 du Code civil (accession) sont, du reste, inapplicables car elles ne concernent que les constructions ou plantations intégralement réalisées sur le terrain d'autrui (Civile 3<sup>ème</sup>, 11 juillet 1969).

La jurisprudence est constante et particulièrement stricte : la démolition de l'empiètement est systématiquement ordonnée, sauf en cas de prescription acquisitive trentenaire de la partie de terrain concernée (Civile 3<sup>ème</sup>, 17 février 2015). Il importe peu que le constructeur soit de bonne foi (Civile 3<sup>ème</sup>, 30 octobre 2013) ou le propriétaire victime de mauvaise foi car aucun abus de droit

n'est possible en la matière (Civile 3ème, 7 juin 1990) : il s'agit d'un des derniers droits discrétionnaires qui demeurent. Le fait que l'empiètement soit minime est également sans conséquence (Civile 3ème, 26 juin 1979 ; 20 mars 2002). Comme l'affirme de façon très nette la Cour de cassation, « tout propriétaire est en droit d'obtenir la démolition d'un ouvrage empiétant sur son fonds sans que son action puisse donner lieu à faute ou abus » (Civile 3ème, 21 décembre 2017). Ces solutions traditionnelles témoignent de l'énergie de la protection du droit de propriété dans les rapports interindividuels. Elles pourraient à l'avenir être nuancées avec la montée en puissance d'un contrôle de proportionnalité, timidement esquissé dans un arrêt de 2016 (« Si la destruction d'un empiètement est de droit, la partie de la construction ne dépassant pas sur le terrain adjacent peut être conservée lorsque cela est possible » Civile 3ème 10 novembre 2016) et évoqué à nouveau dans un arrêt de 2019 (Civile 3ème 19 décembre 2019).

## **2- La défense contre les troubles possessoires et de voisinage**

En matière immobilière, la protection de la jouissance sereine du droit de propriété peut conduire à exercer une action contre un trouble possessoire ou un trouble du voisinage.

S'agissant du trouble possessoire, rappelons que c'est le plus souvent le propriétaire d'un bien qui exerce une emprise de fait sur la chose : il la possède. C'est pourquoi la protection possessoire constitue en quelque sorte l'ouvrage avancé de la protection du droit de propriété incarnée notamment par l'action pétitoire. Or, les anciennes actions possessoires (complainte, dénonciation de nouvel œuvre, réintégrande) ont été supprimées par la loi du 16 février 2015, ce qui n'a rien de surprenant, si l'on songe à l'hostilité conjugée de la doctrine et de la jurisprudence à leur égard, ainsi qu'à leur désuétude. Cette désaffection pour les actions possessoires avait déjà conduit à rechercher la protection de la possession par une autre voie que devait ouvrir la Cour de cassation le 28 juin 1996 en admettant, en la matière, le recours au référé dit alors « possessoire » (Assemblée plénière 28 juin 1996). La loi de 2015 entérine cette évolution, ce qui permet de défendre plus efficacement le bien sur le fondement des articles 834 et 835 du Code de procédure civile, en arguant d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite.

S'agissant des troubles du voisinage, il s'agit d'une action qui - contrairement à l'abus du droit de propriété fondé sur l'article 1240 du Code civil - est autonome : la Cour de cassation se fonde sur le principe de la responsabilité pour troubles du voisinage sans se référer à un texte quelconque. Les conditions renvoient à un préjudice anormal c'est-à-dire important, répétitif, inhabituel et dépassant un seuil de tolérance qui s'apprécie en fonction des circonstances de moment (nuit/jour) et de lieu (une nuisance causée par une usine est plus normale en zone industrielle qu'en zone résidentielle). La loi refuse toute indemnité à celui qui s'installe dans une zone où existait déjà une « activité agricole, industrielle, artisanale ou commerciale » (article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation). Cependant, cette immunité liée à la préoccupation est interprétée restrictivement par la jurisprudence, et l'industriel doit une indemnité s'il a augmenté les nuisances de son activité après l'installation de son voisin (Civile 2ème 17 juillet 1991).

Quant aux sanctions, le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation, fondé sur le droit commun de la responsabilité civile : il peut allouer des dommages-intérêts ou ordonner la suppression de la cause du dommage. Par exception, ce pouvoir souverain du juge cesse lorsque le trouble anormal résulte d'une construction édiflée en méconnaissance des règles d'urbanisme : le juge doit alors en ordonner la destruction (Civile 3ème 30 septembre 1998). Cette cessation de l'illicite, qui sera consacrée dans le Code civil une fois la réforme de la responsabilité civile adoptée, a ceci de remarquable, par rapport à l'octroi de dommages-intérêts : elle préserve l'environnement du fonds et profite ainsi, non seulement au propriétaire actuel, mais encore aux propriétaires futurs, ainsi qu'à l'ensemble des occupants du voisinage, quel que soit leur titre. C'est déjà souligner combien la protection du droit de propriété ne renvoie pas seulement à des enjeux interindividuels, mais aussi à des enjeux sociaux.

## **II- Les enjeux sociaux de la protection du droit de propriété**

La propriété, qu'elle soit mobilière ou immobilière, ne vit pas dans un splendide isolement. Sa dimension sociale oblige à articuler sa protection avec les impératifs d'intérêt général que sont le droit au logement (A) et le droit à l'environnement (B).

### **A- La protection du droit de propriété face au droit au logement**

Affirmé comme une composante de la dignité de la personne humaine, le droit à un logement décent (1) doit désormais être articulé avec la protection du droit de propriété (2).

#### **1- L'affirmation du droit au logement**

En 1995, le Conseil constitutionnel français a solennellement affirmé que « la sauvegarde de la dignité de la personne humaine contre toute forme de dégradation est un principe à valeur constitutionnelle », et « qu'il résulte » tout particulièrement de ce principe « que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle » (DC 19 janvier 1995). Cette position, le Conseil la réitérera en juillet 1998 (DC 29 juillet 1998).

En d'autres termes, les besoins des personnes, que ce soit le respect de leurs droits fondamentaux ou la préservation d'un « patrimoine de dignité » à leur côté, teintent grandement l'exercice de la propriété : ils viennent notamment réduire l'un de ses versants, la libre disposition de ses biens, et inscrire un domaine d'insaisissabilité comme le garant d'un « reste à vivre » et à habiter. Une fois ce « droit à » affirmé, encore fallait-il en assurer l'effectivité. C'est ce qu'a cherché à faire la loi du 29 juillet 1998 qui autorise la réquisition des logements vacants appartenant à des personnes morales - les personnes physiques sont quant à elles soumises à une taxe sur les logements vacants - ou bien encore la loi DALO du 5 mars 2007, même si l'effectivité de cette dernière est toute relative.

Si l'on considère ces dispositifs de protection du droit au logement, deux remarques importantes s'imposent. D'une part, les dispositions régissant l'expulsion (et notamment l'article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution) « s'inscrivent dans un dispositif global destiné à protéger les locaux servant à l'habitation et à faciliter le relogement des occupants, tendent à assurer la nécessaire conciliation entre le droit de propriété, droit constitutionnel découlant des articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, et la possibilité pour toute personne, découlant des exigences constitutionnelles de dignité humaine et de droit à une vie familiale normale, de disposer d'un logement décent, objectif à valeur constitutionnelle, qu'il appartient au législateur de mettre en œuvre » (Civile 3ème, 20 juin 2019). D'autre part, comme le Conseil constitutionnel l'a bien spécifié en 1998, le bénéficiaire d'un logement réquisitionné ne saurait bénéficier ensuite d'un titre pérenne. En effet, le Conseil constitutionnel veut bien accompagner la socialisation du droit de propriété en restreignant les prérogatives du propriétaire, mais il se doit de garantir la conception de la propriété promue en 1789 et 1804 : on ne saurait admettre que plusieurs personnes disposent d'un titre identique sur un même bien (DC 29 juillet 1998). C'est dire qu'entre « le droit à » un logement décent affirmé récemment et le « droit de » propriété de longue date garanti dans le pacte social, la conciliation se fait le plus souvent à l'avantage du second.

#### **2- L'articulation de la protection du droit de propriété et du droit au logement**

Le droit de propriété est sans cesse protégé contre les atteintes et les usurpations dont il peut être l'objet. Cette protection a longtemps été essentiellement conférée aux juridictions judiciaires, gardiennes naturelles de la propriété privée. Désormais, elle est exercée par les juridictions européennes et contre la loi par le Conseil constitutionnel.

Sans doute conscient des équilibres à respecter, l'ensemble des juridictions n'hésite pas tantôt à faire prévaloir le droit de propriété tantôt à le faire s'incliner au moyen d'un savant arbitrage entre des intérêts respectifs. D'une part, le droit de propriété doit parfois composer avec le droit au logement, conféré notamment dans un cadre familial, à condition, nous l'avons vu, que le bénéficiaire du droit au logement ne jouisse que d'un droit précaire (article 285-1 du Code civil). D'autre part, le droit de propriété prévaut nettement face au droit au logement de l'occupant sans titre. C'est ce qui ressort de la décision du Conseil constitutionnel du 30 septembre 2011 qui répondait à deux questions prioritaires de constitutionnalité relatives aux campements des Roms du Val d'Oise : « *s'il appartient au législateur de mettre en oeuvre l'objectif à valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, et s'il lui est loisible, à cette fin, d'apporter au droit de propriété les limitations qu'il estime nécessaires, c'est à la condition que celles-ci n'aient pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit en soient dénaturés* » (Conseil constitutionnel, 30 septembre 2011). La hiérarchie est ainsi clairement posée : le droit de propriété prime sur le droit au logement de l'occupant sans titre. Entre deux intérêts privés, celui du propriétaire et celui de l'occupant sans titre, le juge constitutionnel se montre rigoureux et fait prévaloir le droit de propriété. La Cour de cassation est à l'unisson : elle considère en effet 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 CESDH, ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété. Une cour d'appel retient 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 (Civile 3ème, 4 juillet 2019 et 28 novembre 2019).

On le voit, l'affirmation d'un droit au logement oblige la protection du droit de propriété à composer avec des enjeux sociaux, sans que cela entame véritablement l'intégrité du droit de propriété. Peut-être en sera-t-il autrement, à l'avenir, avec le droit à l'environnement, déjà consacré en droit positif et qui pourrait bien fissurer davantage la protection du droit de propriété.

## **B- La protection du droit de propriété face au droit à l'environnement**

Afin de bien prendre la mesure des enjeux sociaux liés à l'environnement, il importe au préalable de considérer la manière dont ce « droit à » a été consacré (1), puis d'évaluer les articulations présentes et à venir entre ce nouveau droit et la protection du droit de propriété (2).

### **1- L'affirmation d'un droit à l'environnement**

Il n'a pas fallu attendre la pandémie de Covid-19, qui est une zoonose, pour prendre conscience des ravages de la nature et de la crise écologique. Nouvel impératif d'intérêt général, la protection de l'environnement, qui invite à des articulations avec l'exercice de la propriété, se décline désormais en un droit objectif mais aussi un droit subjectif : le droit de chacun de vivre dans un environnement sain.

En effet, ce droit est désormais consacré à l'article 1<sup>er</sup> de la Charte constitutionnelle de l'environnement du 1<sup>er</sup> mars 2005 et figure également en bonne place dans la jurisprudence de la CEDH : « des impératifs économiques, et même certains droits fondamentaux, comme le droit de propriété, ne devraient pas se voir accorder la primauté face à des considérations relatives à la protection de l'environnement » (CEDH 27 novembre 2007). Notons d'emblée, à la suite de J. Rochfeld dans son étude ouvrant le rapport de la Cour de cassation consacrée au droit de propriété, que « la participation à la protection des milieux peut ne plus être subie par le propriétaire, celui-ci pouvant désormais décider volontairement de devenir un « gardien de la nature » et mettre sa propriété – son propre – en partie au service d'une fonction écologique – du commun ». A cela

s'ajoute désormais, depuis la loi du 8 août 2016, la possibilité de constituer une « obligation réelle environnementale » ; concrètement, il s'agit de conclure « un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques » (article L. 132-3 du Code de l'environnement)

Par-delà cette soumission volontaire du propriétaire à ces exigences environnementales, qu'en est-il des cas où la conciliation se fera de façon moins spontanée, plus contrainte ?

## **2- L'articulation entre la protection du droit de propriété et le droit à l'environnement**

La question de l'articulation entre la protection du droit de propriété et le droit à l'environnement est encore balbutiante, présente de façon très sporadique en jurisprudence, mais on peut gager que cette question ne cessera de prendre de l'importance à l'avenir.

En premier lieu, on rappellera que la Cour de cassation a admis des formes inédites de partage des utilités des biens quand elle a ouvert à la reconnaissance, depuis 2012, de droits réels de jouissance spéciale, *sui generis* et autonomes, différant des démembrements nommés (Civile 3<sup>ème</sup> 31 octobre 2012 et 8 septembre 2016 affaire dite *Maison de la poésie*). Cette formule pourrait parfaitement permettre de multiplier les utilités d'un bien dans une logique environnementale. En deuxième lieu, il convient de mentionner un arrêt 15 mars 2018, dans lequel la troisième chambre civile n'a pas hésité à minimiser le poids d'une servitude conventionnelle d'accès devant un classement en zone boisée protégée (Civile 3<sup>ème</sup> 15 mars 2018). En troisième lieu, de nouvelles articulations du propre et du commun se font jour également en droit l'Union européenne ; tel est le cas lorsque le Tribunal de l'Union a énoncé, dans une décision du 2 mars 2010 (*Arcelor SA c/Parlement et Conseil*, à propos de la mise en place du marché des quotas de gaz à effet de serre), que « si le droit de propriété et le libre exercice d'une activité économique font partie des principes généraux du droit communautaire, ces principes n'apparaissent pas pour autant comme des prérogatives absolues, mais doivent être pris en considération par rapport à leur fonction dans la société ».

**Conclusion** : Au terme de cette étude, on perçoit combien la protection du droit de propriété renvoie non seulement à des enjeux interindividuels, scrupuleusement détaillés par le Code civil, mais aussi à des enjeux sociaux qui n'ont cessé de s'affirmer hors du Code civil. Le droit de propriété, qui a connu une expansion considérable de ses objets et de ses fonctions, doit désormais composer avec le droit de tout être humain à un logement décent et à un environnement sain. On comprend, d'ores et déjà, l'importance de la méthode inédite d'appréciation des limites à son exercice qui s'impose sous les traits d'un contrôle de proportionnalité. A l'instar de la théorie de l'abus du droit, cette proportionnalité permet de contrôler le droit de propriété, et de juguler le cas échéant l'égoïsme du propriétaire. Cela dit, on ne peut que relever les hésitations de la Cour de cassation en la matière, moins d'ailleurs en ce qui concerne l'articulation avec l'intérêt général que lorsqu'il y a lieu d'arbitrer des revendications entre particuliers. Au vrai, la protection du droit de propriété a tout intérêt, pour s'inscrire dans la durée, à intégrer cette dimension sociale. Est-ce irénique que d'en appeler à une bénévolence des propriétaires ? En attendant une réécriture du périmètre des biens communs, que nous connaissons déjà pour les biens culturels comme les monuments historiques, la question de l'accès aux vaccins montre combien la bénévolence est parfois moins efficace que la contrainte.