

LA RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE PRIVÉ

Par Marie-Sophie DE CLIPPELE

DOCTORANTE À L'UNIVERSITÉ SAINT-LOUIS – BRUXELLES ET AU
CECOJI



I. Les 4 aspects de la responsabilité patrimoniale

Analogie avec la responsabilité écologique développée par F. Ost

Évolution de la notion de responsabilité < Paul Ricoeur et Hans Jonas

ancien concept tourné vers le passé

nouveau concept orienté vers le futur

I. Les 4 aspects de la responsabilité patrimoniale

1. Responsabilité – prévention

“Mieux vaut prévenir que guérir”

Principe de prévention

Obligation de prudence

I. Les 4 aspects de la responsabilité patrimoniale

1. Responsabilité – prévention
2. Responsabilité pour faute (responsabilité subjective)

Article 1382 du Code civil (français et belge) : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.* »

- Faute du propriétaire à l'égard du monument historique
- Lien causal
- Dommage patrimonial

I. Les 4 aspects de la responsabilité patrimoniale

1. Responsabilité – prévention
2. Responsabilité pour faute (responsabilité subjective)
3. Responsabilité de plein droit (responsabilité objective)

Aucune faute imputée au propriétaire

Avantages

Autre cas d'application : articles 1384 al. 1er et 1386 du Code civil (français et belge)

I. Les 4 aspects de la responsabilité patrimoniale

1. Responsabilité – prévention
2. Responsabilité pour faute (responsabilité subjective)
3. Responsabilité de plein droit (responsabilité objective)
4. Responsabilité – participation

Responsabilité partagée / collective : autorité publique, citoyens, associations et propriétaires.

Droits procéduraux :

- Droits à l'information
- Droits de participation
- Droits à l'exercice d'un recours en justice

II. La responsabilité – prévention

1. Servitude d'utilité publique

Article 649 Code civil : « *Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers.* »

La servitude de classement d'un monument historique limite la liberté d'usage et de disposition du propriétaire.

Pas de transfert ni de dessaisissement de la propriété.

II. La responsabilité – prévention

1. Servitude d'utilité publique

La servitude de classement impose des obligations au propriétaire :

Code du patrimoine, art. L. 621-29-1 : « *Le propriétaire ou l'affectataire domanial a la **responsabilité de la conservation** du monument historique classé ou inscrit qui lui appartient ou lui est affecté* »

Code du patrimoine, art. L. 622-24 : « *Le propriétaire ou l'affectataire domanial a la **responsabilité de la conservation** de l'objet mobilier classé ou inscrit qui lui appartient ou lui est affecté* »

II. La responsabilité – prévention

1. Servitude d'utilité publique

La servitude de classement impose des obligations au propriétaire :

Versant actif :

exécuter des travaux d'entretien, de rénovation, de restauration ou de mise en sécurité (avec ou sans autorisation)

Versant passif :

interdiction de détruire, démolir, déplacer ou de porter atteinte à l'intégrité du monument historique sans autorisation
+ exportation du patrimoine culturel mobilier

II. La responsabilité – prévention

1. Servitude d'utilité publique

2. La compensation

a. Les mesures fiscales

- exonération des droits de mutation
- exonération des droits de donation et de succession
- déductibilité fiscale
- exemption de la taxe foncière

Octroi souvent lié à une question de d'accessibilité au public.

II. La responsabilité – prévention

1. Servitude d'utilité publique
2. La compensation
 - a. Les mesures fiscales
 - b. Les subventions

Pas automatique ni obligatoire (aucun droit subjectif pour le propriétaire)

Participation à un certain pourcentage aux travaux

II. La responsabilité – prévention

1. Servitude d'utilité publique
2. La compensation
 - a. Les mesures fiscales
 - b. Les subventions
 - c. Indemnisation ?

II. La responsabilité – prévention

c. Indemnisation ?

Principe : non-indemnisation des servitudes d'utilité publique

Nuance : indemnisation en cas de classement d'office

Évolution :

- Reconnaissance expropriation de fait

II. La responsabilité – prévention

c. Indemnisation ?

Évolution :

- Reconnaissance expropriation de fait
- Jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme

Analyse de la proportionnalité du classement

Charge spéciale et exorbitante

II. La responsabilité – prévention

c. Indemnisation ?

Évolution :

- Reconnaissance expropriation de fait
- Jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme
- Apparition du principe de **l'égalité des citoyens devant la charge publique**

Responsabilité sans faute de l'État

C.E. (fr.) 20 janvier 1989, Min. Culture c/ SI Villa Jacob,
Lebon 23 :

« Le préjudice subit par la société immobilière du fait du retard apporté aux travaux en raison de la demande d'un permis de construire modificatif revêt un caractère anormal et spécial et rompt, à son détriment, l'égalité devant les charges publiques »

C. const. (b.), arrêt n° 55/2012, du 19 avril 2012, B.3.2. :

« les effets préjudiciables disproportionnés – c'est-à-dire le risque social ou professionnel extraordinaire s'imposant à un groupe limité de citoyens ou d'institutions – d'une mesure de coercition qui est en soi régulière, comme le fait d'imposer une servitude d'utilité publique, ne doivent pas être mis à charge des personnes lésées, mais doivent être réparties de manière égale sur la collectivité »

Merci

Marie-Sophie DE CLIPPELE



