



Les analyses du RBDH

Follow

Nov 15 • 8 min read

Version imprimable / Nederlandstalige versie

*Notre Code civil de 1804 a fait de la propriété un droit « absolu ». Aujourd'hui, pourtant, les restrictions apportées au droit du propriétaire sont légion, justifiées notamment par la politique du logement. Comment expliquer ce glissement ? Comme tout droit de l'homme, le droit de propriété est profondément évolutif, il bouge avec son temps et les besoins de l'époque; la recomposition auquel il se prête aujourd'hui requiert assurément l'éclairage suivant.*



Nicolas BERNARD, professeur de droit aux Facultés universitaires Saint-Louis

Parmi les différents droits fondamentaux, le droit de propriété est assurément un de ceux qui ont subi les mutations les plus importantes au cours des décennies (voire siècles). Défini par le Code civil de 1804 (toujours en vigueur) comme “le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue”[1], le droit de propriété a vu ses prérogatives graduellement rognées, sous l’effet de prérogatives concurrentes. Cette érosion a conduit par exemple une juridiction comme la Cour constitutionnelle à affirmer très

officiellement en 2010 : « Dans l'exercice de leur compétence en matière de logement, les Régions peuvent apporter des restrictions au droit de propriété, notamment en vue de donner exécution à l'article 23 de la Constitution »[2]. Comment expliquer dès lors cette évolution ?

La Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 avait pourtant érigé le droit de propriété en "droit naturel et imprescriptible"[3], tout en lui conférant un caractère "inviolable et sacré"[4]. Réputé "naturel", le droit de propriété en est devenu absolu ; s'imposant à la société (et lui préexistant du reste), un droit naturel ne saurait, en effet, se voir assigner une quelconque fin ou restriction par elle. Élaboré dans la foulée de la Révolution française, notre Code civil répercute docilement cette conception libérale de la propriété, imposant juste que le propriétaire « n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements ». Par voie de conséquence, celui qui a le droit de tout faire (ou presque) avec sa chose a également le droit de ne *rien faire*, c'est-à-dire de ne pas en user du tout.

Pourtant, cette conception absolutiste de la propriété n'a pas toujours eu cours précédemment. Ainsi, le droit romain imposait au propriétaire d'un champ, pour éviter la disette, de faire fructifier sa terre et d'améliorer le fonds ; pareillement, dans les pays en voie de développement, la "mise en valeur" est fréquemment érigée en condition de la reconnaissance de la propriété foncière et de sa permanence. Plus tard, l'époque médiévale a consacré le système des "biens communaux", offerts à l'usage collectif des villageois ; de la sorte, les membres d'une communauté (qui pouvait comprendre plusieurs villages ou hameaux) étaient autorisés à exploiter différentes pâtures, surfaces boisées et terres en friche.

Loin d'être une chimère, cette idée d'une certaine fonction sociale attachée au droit de propriété a été coulée au cours du XX<sup>ème</sup> siècle dans la Constitution même de différents régimes, occidentaux ou non. Pour la Constitution italienne par exemple, "la loi fixe les limites de la propriété, afin d'en assurer la fonction sociale et de la rendre accessible à tous"[5], tandis que la Loi fondamentale allemande proclame : "Propriété oblige. Son usage doit contribuer en même temps au bien commun"[6]. Par ailleurs, la Constitution

espagnole dispose : “Le droit à la propriété privée et à l’héritage est reconnu. La fonction sociale de ces droits délimitera leur contenu, conformément aux lois”[7] et, pour sa part, la Constitution irlandaise admet que “l’exercice [du droit de propriété] doit être régi dans une société civilisée par les principes de justice sociale”[8]. Enfin, la Constitution du Brésil[9] ne garantit le droit à la propriété que pour autant qu’elle respecte explicitement sa “fonction sociale”[10].



*À une époque où les dépossessions arbitraires constituaient encore le lot de nombreux paysans, l'affirmation "inviolable et sacrée" du droit de propriété fut dès lors vécue comme une authentique libération.*



En plaçant le droit de propriété au fronton des valeurs les plus fondamentales, la Déclaration des droits de l’homme de 1789 ne faisait rien d’autre, au fond, que répondre aux exigences de son époque. Le Moyen Âge, en effet, avait multiplié les servitudes de l’individu envers les rentiers de la terre (seigneurs et Église). À une époque où les dépossessions arbitraires constituaient encore le lot de nombreux paysans, l’affirmation “inviolable et sacrée” du droit de propriété fut dès lors vécue comme une authentique libération. Cette liberté naissante, quoi qu’il en soit, devait bien trouver un espace pour se matérialiser; ce fut la propriété.

Le contexte a changé depuis lors. La liberté ne semble plus, aujourd’hui, en danger imminent; c’est l’égalité matérielle qui constitue la préoccupation la plus immédiate dans nos régions de nos jours. Précisément, la lecture des droits de l’homme (dont le droit de propriété) est éminemment évolutive ; par exemple, la Convention européenne des droits de l’homme de 1950, qui promeut elle aussi le droit de propriété[11], est vue par la Cour comme un “instrument vivant”[12], qui doit “s’interpréter à la lumière des conditions d’aujourd’hui”[13].

Tenu pour absolu en 1804, la propriété n'a cessé depuis de devoir *composer*, consécutivement à l'émergence d'exigences sociales nouvelles (urbanisme, logement, environnement, etc.). Et cette montée en puissance n'a pas manqué de se traduire dans les textes internationaux. Inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme adoptée en 1948 par les Nations-Unies[14], le droit de propriété s'est vu « concurrencer » depuis par le droit au logement. Ce dernier en effet a réussi à intégrer le Pacte international onusien relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966[15] aussi bien que la Charte sociale européenne révisée de 1996[16]. Quant à la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne de 2007, elle consacre les deux prérogatives simultanément[17]. Un mouvement similaire s'observe en droit interne puisque la Constitution belge, qui prévoyait dès l'origine (1831) le droit de propriété, s'est enrichi en 1994 de divers droits économiques, sociaux et culturels, dont le droit au logement[18].

Impossible dès lors aujourd'hui d'appliquer de manière « sèche » le droit de propriété sans avoir égard aux prérogatives qui lui font face directement (dont le droit au logement), et qui sont dotées d'une reconnaissance juridique égale. Aucun des trois attributs traditionnels du propriétaire n'est épargné par ce mouvement de limitation. Il en va ainsi du droit de jouir de la chose par exemple (*usus*). Par exemple, l'inoccupation d'un logement expose à l'heure actuelle son propriétaire à une multitude de sanctions (taxes, amendes, réquisition forcée) ; en d'autres termes, la propriété privée est moins visée ici que la *propriété privante*, cette propriété négative qui, par son non usage, empêche toute utilisation effective du bien et prive accessoirement autrui d'un logement.

Le *fructus* (pouvoir de tirer des fruits ou des loyers de sa chose) n'est pas moins affecté. À Bruxelles, par exemple, le bailleur n'est pas fondé à relever le montant du loyer entre deux baux de courte durée (trois ans ou moins), si c'est lui qui met fin au premier contrat[19]. Et, à l'étranger, tous nos voisins connaissent un système d'encadrement des loyers (France, Allemagne, Pays-Bas, Luxembourg).

Enfin, l'*abusus* (capacité de vendre ou détruire son bien) est également grevé puisque certains logements doivent être aliénés de préférence à certaines personnes (dans le cadre par exemple du droit de préemption exercé par le fermier ou par les autorités régionales en cas de vente d'un bien sis dans une zone de rénovation urbaine). La destruction matérielle est elle aussi proscrite dans certains cas, lorsqu'entre en considération la protection des monuments et sites, par exemple.



*Il est permis de se demander dès lors si la terre ne devrait pas, elle aussi, être considérée comme un bien commun. De fait, le foncier constitue un stock fini, non extensible, et pas davantage renouvelable, qui détermine directement le prix des logements*



Il y a plus : aujourd'hui prend consistance l'idée suivant laquelle certains biens (dits communs) doivent, en raison de leur importance vitale pour la collectivité et de leur rareté, être soustraits à toute logique spéculative et faire l'objet d'une gestion collective (l'eau par exemple)[20]. Il est permis de se demander dès lors si la terre ne devrait pas, elle aussi, être considérée comme un bien commun. De fait, le foncier constitue un stock fini, non extensible, et pas davantage renouvelable, qui détermine directement le prix des logements ; le constat s'exacerbe dans une Région comme Bruxelles, à la fois marquée par une très forte poussée démographique et enfermée dans des frontières administratives indéplaçables. Il y a peut-être lieu aujourd'hui, dans une certaine mesure, de déprendre cette denrée précieuse qu'est le sol de l'appropriation privée sans fin, pour en préserver l'accès aux générations à venir. N'est-ce pas sur un principe analogue que la figure du community land trust par exemple s'est développée? Comme sanctuarisés, sols et sous-sols appartiennent (à Bruxelles) à une fondation dénuée d'esprit de lucre, qui est chargée d'administrer l'ensemble dans le sens de l'intérêt général[21].

Au final, une méprise reste à éviter : la mutation du droit de propriété doit sans doute moins s'analyser comme un mouvement linéaire d'érosion des attributs du propriétaire que comme un processus dynamique de

*recomposition. Le droit de propriété est d'ailleurs, selon un éminent auteur, un « droit artichaut », puisque « même si on lui retire une série d'attributs, il reste lui-même ; sauf si l'on touche au cœur, auquel cas il disparaît »[22]. De manière plus positive, à notre sens, on n'enlève pas stricto sensu des feuilles à cet artichaut-là, mais on les réagence. Le droit de propriété individuel et exclusif reste angulaire, mais doit se réinventer, pour rencontrer adéquatement les défis nouveaux. Loin d'être une prérogative immanente ou intangible, la propriété entretient avec les hommes et le monde un rapport évolutif ; et parce que le monde change, ce rapport peut être appelé lui aussi à muer[23].*

. . .

Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

. . .

[1] Art. 544.

[2] C.C., 29 juillet 2010, n°91/2010.

[3] Art. 2.

[4] Art. 17.

[5] Art. 42, al. 2.

[6] Art. 14, 2.

[7] Art. 33, 1 et 2.

[8] Art. 43, 1 et 2.

[9] Art. 5, XXIII.

[10] Art. 186. Dans ce pays toujours majoritairement rural, cette fonction sociale se définit comme l'obligation de donner à la terre un "usage rationnel et adéquat, compatible avec les ressources naturelles et la préservation de l'environnement, conforme au droit des relations du travail et qui favorise le bien-être des propriétaires et des travailleurs".

[11] Art. 1er du Premier Protocole additionnel.

[12] Arrêt *Tyrer c. Le Royaume-Uni* du 25 avril 1978.

[13] Arrêt *Marckx c. La Belgique* du 13 juin 1979.

[14] Art. 17.

[15] Art. 11.1.

[16] Art. 31.

[17] Art. 17 et 34.3.

[18] Il s'agit du fameux article 23.

[19] Art. 241 du Code bruxellois du logement.

[20] Voy. P. DARDOT et C. LAVAL, « Propriété, appropriation sociale et institution du commun », *État social, propriété publique et biens communs*, sous la direction de T. BOCCON-GIBOD et P. Crétois, Lormont, Le bord de l'eau, 2015.

[21] Cf. N. BERNARD, « Le *community land trust* comme nouveau paradigme de l'habitat acquisitif (ou, les communs appliqués à la propriété du logement », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, n°81, 2019, p. 243

[22] L. FAVOREU, *La déclaration des droits de l'homme et du citoyen et la jurisprudence*, Paris, P.U.F., 1994, p. 138.

[23] Voy. BERNARD, « Les limites de la propriété par les droits de l'homme », *La propriété et ses limites*, sous la direction de B. Weiniger *et al.*, Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, p. 55 et s.

[Rbdh](#)   [Bruxelles](#)   [Propriété](#)   [Anti Spéculation](#)   [Logement](#)

[About](#)   [Help](#)   [Legal](#)