

Professeur :

Monsieur Pascal ANCEL

Chargés de travaux dirigés :

Madame Sabine DELHAYE
Madame Fabienne RISCHETTE
Madame Annabel ROSSI
Monsieur Guillaume ROYER

NOTIONS GENERALES DU DROIT PRIVE

Séance de travaux dirigés n° 7 :

**LA PROPRIETE
(Mise à jour de la méthode de la dissertation)**

Objet de la séance :

Cette séance permettra aux étudiants de retrouver un exercice qu'ils ont déjà pu réaliser au lycée : la dissertation.

Toutefois, la dissertation juridique comporte certaines particularités dont les étudiants doivent avoir conscience.

Cette séance sera donc l'occasion de faire une mise au point méthodologique autour de la thématique du droit de propriété.

Travail à réaliser :

1/ Lecture

Dans un premier temps, les étudiants liront avec attention la méthodologie de la dissertation juridique qui leur est fournie.

2/ Rédaction

Les étudiants réaliseront la dissertation suivante : « *les limites du droit de propriété en droit luxembourgeois et en droit français* ».

Pour cela, ils suivront attentivement à la méthodologie fournie, et ils se référeront aux différents documents qui sont annexés à la fiche et qui leur donneront des idées pour nourrir le devoir.

CONSEIL METHODOLOGIQUE

Tout au long de votre parcours académique, vous avez été amenés à rédiger des dissertations. Cette notice n'aura donc pas l'optique de vous expliquer en détail ce qu'est une dissertation, mais très distinctement, de mettre en évidence ce qui fait le particularisme de la dissertation en matière juridique.

Evidemment, la dissertation n'est pas un prétexte pour réciter tout ce que vous pu entendre en amphithéâtre ou en travaux dirigés sur un thème. Le travail attendu est un raisonnement, une prise de position, une démonstration sur une thématique juridique précise.

I. L'introduction

L'introduction doit impérativement comporter quelques étapes.

- **Amener le sujet**: il faut une « *amorce* » qui peut résider en un exemple d'actualité ou en une citation. Le conseil que nous pouvons vous donner est de baliser les différents thèmes abordés en leçons et en conférences et de trouver, pour chacun, une citation ou un exemple...
- **Poser le sujet** : après avoir « piqué » l'attention du correcteur, il convient de lui rappeler « *in extenso* » les termes du sujet.
- **Définir le sujet** : il s'agit d'expliquer ce que signifient les mots que contient le sujet. Chaque mot à son importance, les termes juridiques évidemment, mais aussi les connecteurs comme « *ou* », « *et* »... Cet exercice est une garantie supplémentaire contre les risques de hors sujet ou d'oubli.
- **Problématiser le sujet** : il s'agit ici de dégager le sens, non pas de chaque mot du sujet, mais des liens qui les unissent. Vous devez expliquer ce qui est demandé. D'une part, c'est donc le moment, de justifier le sujet (dire en quoi il est intéressant). Par exemple, on pourra indiquer si le sujet fait l'objet d'une controverse au sein des juristes, si une réforme législative est actuellement en discussion ou si le sujet s'inscrit dans une évolution du phénomène juridique. D'autre part, il est temps de rédiger votre problématique. Vous devez accorder une attention particulière à la problématique car elle est l'élément central du devoir. Votre problématique est en effet le résumé de la réponse que vous proposez au sujet qui vous est soumis. Votre devoir n'est jamais une compilation d'éléments épars, il est l'assemblage d'éléments vous permettant de fonder la réponse que vous proposez.

- **Annonce de plan** : une fois la problématique posée, vous devez indiquer l'ordre dans lequel vous allez agencer vos arguments tendant à l'étayer. Cet ordre est votre plan. Vous indiquerez clairement vos différentes parties, sans craindre la lourdeur. L'annonce des sous-parties éventuelles ne peut se faire ici : le lecteur doit percevoir le mouvement général de votre raisonnement, ces détails risqueraient de l'embrouiller.

II. Le corps du devoir

Dans la tradition académique française, le plan des dissertations (et aussi des commentaires d'arrêts) est le plus souvent en deux parties, comportant chacune deux sous-parties. Sans être totalement interdit, le plan en trois parties fait l'objet d'une certaine circonspection... Cette tradition, typiquement française, n'est généralement pas suivie ailleurs. Si vous avez l'intention de continuer vos études en France après votre bachelors, vous aurez intérêt à vous habituer assez vite à ce type de présentation. **Mais, pour l'instant, ce qui compte, c'est que vous appreniez à rédiger un devoir construit, articulé en plusieurs parties correspondant aux différents points que vous traitez.** Le devoir ne doit pas être un ramassis « en vrac » de vos idées. Peu importe, pour l'instant, le nombre de parties. Et peu importe que le devoir comporte ou non des sous-parties. Nous serons davantage attentifs à la rigueur de la construction qu'au respect rigoureux d'une forme académique. Mieux vaut un devoir en trois ou quatre parties bien distinctes et bien ordonnées qu'un devoir qui respecte la forme traditionnelle (I A/B II A/B) mais où vous traitez de la même chose dans les deux parties, ou dans deux sous-parties.

Les titres de vos parties (I. II. III ...) et de vos sous-parties éventuelles (A. et B.) doivent être apparents et soulignés pour apparaître immédiatement au correcteur.

Les titres doivent être simplement formulés : il faut éviter autant que possible, toute sorte de fioriture. Les titres ne doivent pas comporter de phrases conjuguées (on peut éventuellement insérer un verbe à l'infinitif), pas de titre interrogatifs. On a coutume de dire que les titres de la dissertation juridique ne doivent pas comporter plus de quatre ou cinq mots.

Enfin, la dissertation juridique est aussi une affaire de proportion : en France, on estime que l'introduction doit impérativement représenter un **tiers** du devoir, le reste étant consacré aux deux parties du devoir. En tout cas, il faut prendre le temps, dans l'introduction, d'exposer clairement la problématique du devoir. Si vous faites des sous-parties, annoncez les, immédiatement après l'intitulé de la partie, par une courte phrase. (on appelle cette phrase un

« *chapeau* »). De même, le passage entre les parties et les éventuelles sous-parties doit se réaliser en douceur, via une phrase de « *transition* ».

III. La conclusion

Il n'est pas toujours indispensable de rédiger une conclusion. Dans le plan traditionnel « à la française », on opère généralement dans le B du II une « ouverture » vers une approche sociologique, économique, théologique ou prospective qui permet d'apporter de la profondeur à votre réflexion.

DOCUMENT n° 1

***Extrait de J. CARBONNIER, Droit civil – Volume II, Presses
Universitaires de France, Coll. Quadrige, 2004, rééd. 2000, pp. 1784-
1794***

les tribunaux prennent en considération les inconvénients résultant du voisinage non seulement d'une usine ou d'une ligne de chemin de fer, mais aussi bien d'un théâtre, d'une école, d'un hôpital. Parfois, les inconvénients dont le propriétaire se plaint ont une origine naturelle : multiplication excessive du ghibier dans une gare ; chute de feuilles qui vont obstruer les chéneaux des maisons voisines. L'inconvénient de voisinage est ordinairement un dommage direct. Exceptionnellement, il peut s'agir d'un dommage indirect : quand un immeuble par l'activité qui s'y exerce présente des risques graves d'incendie, les propriétés contiguës doivent payer un surcroît de primes d'assurance ; il pourra en être demandé raison au propriétaire de l'immeuble dangereux.

2° La *faute* n'apparaît pas toujours clairement. Par hypothèse, le prétendu responsable n'a nullement eu l'intention de nuire à ses voisins, et il a agi dans un intérêt sérieux et légitime, ce qui le sépare du propriétaire à qui un abus du droit est reproché. Il ne peut être question que d'une faute de négligence ou d'imprudence. De fait, les arrêts relèvent souvent que certaines précautions qui auraient pu empêcher le dommage n'ont pas été prises. Mais il arrive aussi que le propriétaire incriminé ait pris toutes les précautions imposées par les règlements administratifs (ex. il a surelevé la cheminée de son usine, utilisé des désinfectants, etc.) : il n'en sera pas moins déclaré responsable dès lors que les inconvénients persistent. En pareil cas, la faute, s'il en est une, ne peut plus être que d'avoir dépassé la mesure coutumière de ce qui doit être toléré entre voisins.

3° Des *fais justificatifs* peuvent-ils être invoqués par le prétendu responsable ? Le droit administratif (l. 19 juill. 1976) prévoit, pour l'ouverture des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, une procédure d'autorisation après enquête publique de *commodo et incommodo*. Mais, si l'autorisation administrative obtenue dans ces conditions a bien pour effet de mettre l'exploitant de l'établissement à couvert des sanctions pénales, elle ne supprime pas sa responsabilité civile éventuelle envers les voisins.

La Cour de cassation n'avait pas d'avantage admis que le défendeur pût s'exonérer en opposant la *pré-occupation*, c'est-à-dire l'antériorité dans l'occupation des lieux, à l'encontre des demandeurs qui ne seraient venus habiter le voisinage qu'à un moment où l'activité dommageable y était déjà implantée. Toutefois, cette jurisprudence de droit civil a été vidée de la plupart de ses intérêts par un a. 112-16 C.C.H., subrepticement introduit par deux lois qui n'avaient mine que de lois techniques, la seconde aggravaant la première (l. 76-1285 du 31 déc. 1976, a. 70, l. 80-502 du 4 juill. 1980 d'orientation agricole,

a. 75-I). Le droit à réparation des occupants du bâtiment (non pas seulement du propriétaire) se trouve éteint, soit par la demande d'un permis de construire, soit par l'établissement d'un acte authentique constatant l'aliénation (l'acquisition) ou la prise à bail des lieux. Cette immunité couvre les nuisances résultant d'activités professionnelles (la Cour de cassation pourra encore s'amuser avec les activités domestiques), nuisances déjà consommées ou appelées à se poursuivre, pourvu néanmoins que l'origine en soit antérieure à la demande de permis ou à l'établissement de l'acte.

b) Conséquences de la responsabilité

La réparation en nature doit, en général, être préférée comme étant celle qui se rapproche le plus du principe de la réparation intégrale (cf. *infra*, n° 1201). Le tribunal pourra prescrire au propriétaire responsable de procéder aux aménagements qui peuvent faire cesser le dommage : commencer la remue-ménage moins tôt, tailler la haie obscurcisante, et même demolir la construction gênante (cf. a. 1143), etc. (cf. un ex. légal, pour la gêne apportée à la réception de la radio et de la télévision, dans la l. 76-1285 du 31 déc. 1976, a. 72). Il ne saurait aller, néanmoins, jusqu'à ordonner la fermeture d'un établissement que l'Administration a autorisé. Et puis la liberté du défendeur est sous la sauvegarde de l'a. 1142 (cf. *infra*, n° 1288). Il est donc des cas où la persistance d'un préjudice est inévitable : ce préjudice sera réparé par des dommages-intérêts qui pourront être alloués sous forme de rente.

[831] ETAT DES QUESTIONS

B.G. — Planiol-Picard, n° 454 q. ; Planiol-Esmein, n° 573 s. ; Jossierand, *De l'esprit des droits et de leur relativité*, 1924. Cf. Metz, *Vom Schikaneverbot zum Rechtsmissbrauch, Zeitschrift für Rechtsvergleichung*, 1977, 162 s. ; Rotondi, *L'abusus di diritto*, « *aemulatio* », Padoue, 1979, et *R.T.*, 1980, 66 s.

HISTOIRE

On a pu tirer du droit romain des formules opposées à la théorie de l'abus du droit (notamment Dig. 50, 17, 55 : *nullus videtur dolo facere, qui suo jure utitur*). Mais la maxime *Malitius non est indulgendum* est également romaine (Dig. 6, 1, 38). Cf. Ch. Appleton, *R.G.*, 1931, 112. Domat (*Lois civiles*, 1^{re} partie, liv. 2, tit. 8, sect. 3, n° 9) condamne comme une malice, que l'équité ne souffrirait point, l'acte du propriétaire qui ne ferait quelque changement sur son fonds que pour nuire aux autres, sans utilité pour lui (le passage se trouve encadré dans une théorie générale de l'*opus novum*, et, à

l'arrière-fond, une certaine méfiance pour le changement qui trouble les possessions et la paix ne devait pas être désagréable à Domat). Dans la pratique, le Parlement s'appuyait sur l'a. 187 de la Coutume de Paris (« Quiconque a le sol... peut édifier par-dessus et par-dessous, et y faire puits, atèments et autre chose licite... ») pour ordonner la démolition, comme de choses illicites, des ouvrages trahissant une méchanceté gratuite à l'égard des voisins. Desgodets (*Lois des bâtiments*, 1748, p. 73 s.) cite des arrêts de 1559 et 1588, dont l'arrêt *Doerr*, en 1855, ne paraît être que la suite. Et l'Ancien Droit n'ignorait pas non plus ce qui devait devenir notre théorie des inconvénients anormaux de voisinage (sur le quasi-contrat de voisinage, cf. Pothier, *Société*, n^{os} 235 s.).

SOCIOLOGIE

La communauté de voisinage est une réalité sociologique, plus ou moins intensément sentie selon les époques et les milieux. Sa force semble s'accorder avec l'état d'une société agraire et quelque peu archaïque. Les droits des voisins se sont peut-être expliqués, à l'origine (dans un monde où les familles étaient peu mobiles), par la présomption d'une communauté d'ancêtres : d'où leur vocation successorale dans le vieux droit germanique (cf. Brissaud, *Table*, V^o *Vicin*), leur droit de préemption en droit musulman et encore de nos jours dans le C.C. espagnol. De grandes calamités, ramenant une nation vers son enfance (ou son essence) peuvent faire ressurgir de ces prérogatives singulières du voisinage (ex. l. 25 nov. 1940, a. 5, accordant une « priorité » aux voisins pour ramasser les récoltes d'olives abandonnées). La communauté de devoirs survit, dans les mœurs, à la communauté de droits : c'est l'entraide entre voisins. Sans doute, Cicéron (*De Officiis*, l. 1, 18) nous paraît lointain, selon qui il faudrait aider les voisins à rentrer leurs récoltes avant même que d'aider son frère ou son ami. Mais ce peut être aussi réalisme éternel : le voisin est sur place et vous comptez qu'il pourra mieux rendre la pareille (cf. *Proverbes* de Salomon, 27, 10 : « Mon voisin près de moi vaut mieux que mon frère au loin. »). Quand le droit a construit le quasi-contrat de gestion d'affaire (a. 1372), il a pensé avant tout aux services entre voisins. L'a. 655 C. Pr. C. en garde un résidu dérisoire : si l'huissier ne trouve pas le destinataire d'un acte de procédure, il peut remettre l'exploit à un voisin, sur lequel la loi compte pour faire ensuite la commission ; mais c'est un fait qu'il n'est plus guère de voisin qui accepte, car on n'aime pas se mêler aux querelles d'autrui. En revanche, des sociologues ont attiré l'attention sur l'importance des relations de voisinage (de palier) dans les grands immeubles collectifs, surtout pas les contacts entre enfants (cf. cep. Chambrédon et M. Lemaire, Proximité spatiale et distance sociale, les grands ensembles et leur peuplement, *Rev. française de sociologie*, XI, 1970, 4). La l. 14 déc. 1964 en avait tiré une conséquence dans l'art. 409. Le voisinage reste surtout efficace dans l'enseignant de la fraternité négative : ne pas se nuire et se supporter. Le voisin est le prochain, celui qu'il est souvent plus difficile d'aimer, ou même de ne pas haïr, qu'un semblable très lointain.

[832]

POLITIQUE LÉGISLATIVE

a) *Abus du droit*. — Il pose deux problèmes législatifs. Cf. Markovitch, *La théorie de l'abus du droit en droit comparé*, Th. Lyon, 1936 ; *Congrès de l'Association H. Capitant*, Québec, 1939, p. 613 s. ; Rotondi et autres, *L'abus du droit* (en droit comparé),

[832]

La communauté de voisinage

1789

Paudou, 1979, 1^o Y a-t-il lieu de le consacrer par une formule générale (à insérer soit dans la partie générale d'un Code civil, soit dans le droit de la responsabilité), ou faut-il s'en tenir aux applications particulières principales (notamment, abus du droit de propriété, abus du droit d'ester en justice, etc.) ? Plusieurs pays ont recouru à une formule générale et l'ont insérée ordinairement (renfort d'abstraction) dans la partie générale de leurs codes civils. Le rattachement au droit de la responsabilité pourrait sembler plus scientifique (ex-projet C.O. franco-italien, a. 74). Mais, du point de vue pratique, on peut se demander s'il n'est pas artificiel de réunir dans une formule unique des solutions que l'histoire a élaborées distinctement et qui correspondent à des données sociologiques et psychologiques très différentes : paix dans la communauté de voisinage, répression de la chicane procédurale, etc. ; 2^o Convient-il de définir l'abus du droit par un critère psychologique (l'intention de nuire ; ex. B.G.B., § 226 : l'exercice d'un droit est interdit quand il ne peut avoir d'autre but que de causer à autrui un dommage), par un critère moral (ex. C.C.S., a. 2 : Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi ; l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi), par un critère fonctionnel ? Suivant ce dernier critère, préconisé surtout par Josseland (*De l'abus des droits*, 1905, et *De l'esprit des droits et de leur relativité*, 1927 ; cf. Provano, *La fonction sociale des droits ; réflexions sur le destin des théories de Josseland*, D. 72, chr. 67), il y aurait abus toutes les fois que le droit n'est pas exercé conformément à sa destination sociale. Cf. C.C. soviétique de 1923, a. 1^{er} : les droits civils sont protégés par la loi, sauf dans le cas où ils sont exercés dans un sens contraire à leur destination économique et sociale (v. sur l'application de ce texte, R.I.D.C., 1948, 182) et C.C. tchécoslovaque de 1950, a. 3 : Personne ne doit abuser des droits civils au détriment de la collectivité. On s'est souvent effrayé de cette subordination des droits subjectifs à l'intérêt social comme d'un danger possible pour l'individu (cf. Planiol-Esmelin, n^o 575 ; Ripert, R.C., 1929, 33 ; Dabin, *Droit subjectif*, p. 290 s.). Mais, au moins en matière de propriété, le danger est imaginaire : un contrôle judiciaire de la propriété privée à la demande des voisins sera toujours d'un faible rendement socialiste. La C.R.C.C. (*Travaux*, 1950-1951, p. 14 s.) s'est gardée de toute allusion à la collectivité ; au demeurant, la *clausula generalis* qu'elle propose (sous la rubrique : *l'exercice anormal des droits*, a. 147) est d'un éclectisme un peu vague : tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit n'est pas protégé par la loi et engage éventuellement la responsabilité de son auteur. Cf. Provano, D. 72, chr., 67.

b) *Inconvénients anormaux de voisinage*. — La théorie a été facilement présentée comme une manifestation de la socialisation, si souvent décrite, du droit civil. Il faut, pourtant, bien voir quelle est le plus souvent la physiologie sociale du conflit : c'est une entreprise industrielle qui est aux prises avec les habitants de résidences bourgeoises ; les forces productrices se heurtent à la propriété oisive. Le système jurisprudentiel de responsabilité peut alors apparaître facilement comme une entrave au progrès. A tel enseigne que le C.C. It. de 1942, qui s'est piqué d'esprit social, a cru devoir tempérer cette responsabilité. Il pose le principe que le propriétaire d'un fonds ne peut empêcher les « immissions » de fumée ou de chaleur, les bruits, odeurs, trépidations et propagations analogues provenant du fonds du voisin, s'ils ne dépassent pas ce qui est normalement tolérable, eu égard à la situation des lieux (donc, le principe est qu'il faut

supporter). Et il ajoute encore une formule caractéristique : dans l'application de cette règle, l'autorité judiciaire doit conclure avec les droits de la propriété les exigences de la production. A l'inverse, on ne remarque pas assez que la responsabilité du propriétaire de l'usine est posée par un régime économique de libre concurrence (cf. Hayek, *La route de la servitude*, trad. franç., p. 34) : pourquoi ne devrait-il pas payer l'avantage d'être dans un centre urbain ? — La théorie a suscité depuis 1970 un regain d'intérêt comme instrument de réparation des *dommages écologiques* (V. nos 46, 172 ; cf. *Travaux Assoc. Capitani*, La protection du voisinage et de l'environnement, 1976, XXXVII).

[833]

THÉORIE JURIDIQUE

Cf. R. Martin, De l'usage des droits et particulièrement du droit de propriété, *R.T.*, 1975, 52 ; Libhaber, Le droit de propriété, un modèle pour la réparation des troubles du voisinage, *Mélanges Chr. Mouly*, 1998.

Observation commune aux deux théories : elles n'ont pas spécifiquement de rapport avec le droit de propriété, et le problème serait exactement le même entre deux locataires. Cependant, historiquement, c'est bien comme des limitations de la propriété qu'elles sont apparues, et l'on peut dire que les locataires y sont aux droits des propriétaires.

a) *Abus du droit*. — L'expression même a été critiquée par Varelle-Sommière et Planiol comme logomachique (« le droit cesse où l'abus commence »). Mais elle a été défendue comme évoquant bien cette idée que le propriétaire, en pareil cas, s'embusque derrière son droit pour nuire à autrui. Les auteurs se sont interrogés sur le fondement de la théorie. Pour expliquer qu'une responsabilité puisse naître d'un acte apparemment conforme au droit, ils sont conduits à admettre que la propriété n'est pas seulement limitée par le droit, mais par la morale. Quelle morale ? Il n'est pas de morale qui, dans l'abstrait, ne se sente en accord avec la théorie de l'abus du droit : la morale chrétienne et sa loi d'amour appliquée au prochain (cf. Ripert, *Règle morale*, nos 95, 103 ; Dabin, *Droit subjectif*, p. 293 s.), la morale républicaine et sa loi de fraternité (cf. Accolas, I, p. 569 s.), la morale vaguement socialisante de la solidarité (recouvrant tant bien que mal les précédentes) — plus généralement, enfin, la morale en suspension dans la conscience collective à un moment de l'histoire (l'abus du droit serait la conséquence d'un décalage historique : la conscience collective désapprouve déjà l'acte, alors que la loi l'autorise encore ; en ce sens, Mario Rotondi, L'abus di diritto, *Rivista di diritto civile*, 1923, p. 105 s. ; d'où sa formule : « Où le droit commence, l'abus cesse. »).

[834] b) *Inconvénients anormaux de voisinage*. — L'importance, théorique et pratique de la jurisprudence a eu le tort de faire de l'ombre au véritable principe. Car celui-ci, qui est sous-entendu, n'est point l'obligation de réparer les inconvénients anormaux, mais bien l'obligation de *supporter* les inconvénients normaux. C'est là l'idée maîtresse de la communauté de voisinage. Seulement, les inconvénients anormaux sont plus riches et difficiles. La doctrine a beaucoup travaillé pour découvrir un fondement à la responsabilité du propriétaire dans les situations où l'on ne peut apparemment lui imputer aucune faute, aucun défaut de précautions. Plusieurs explications ont été proposées. Cf. Mazeaud, *Resp.*, I, nos 611 s. 1^o *Risque créé* (Ripert, *De l'exercice du droit de propriété dans ses rapports avec les propriétés voisines*, Th. Aix, 1902 ; Jossierand, I, n^o 1505, *Esprit des droits*, n^o 16) : le propriétaire a créé un risque anormal par une activité dont il a les profits (mais la responsabilité fondée sur le risque est exceptionnelle dans notre

droit et requerrait un texte) ; 2^o *Immissio* (Leyat, *La responsabilité dans les rapports de voisinage*, Th. Toulouse, 1936) : un propriétaire ne peut rien laisser échapper de chez lui qui puisse nuire au fonds voisin ; d'un immeuble à l'autre, toute *immissio* (de fumées, d'odeurs, de bruits, ondes, vibrations, corpuscules en mouvement) constitue *a priori* une faute, parce que la souveraineté du droit de propriété cesse à ses frontières (mais pourquoi l'*immissio* n'engage-t-elle la responsabilité qu'autant que le dommage dépasse une certaine mesure ?) ; 3^o *Obligation légale de voisinage* (Capitani, R.C., 1900, 236) : il existe un devoir générique de ne pas nuire aux voisins (mais ce devoir n'est écrit nulle part ; les art. 651, 1370 ne concernent, dit-on, que ces obligations spéciales de voisinage que l'on appelle encore servitudes légales ; d'où l'hypothèse suivante) ; 4^o *Obligations coutumières de propriété* (Blaise, R.T., 1965, 261 s.) ; 5^o *Devoir de modération dans l'exercice du droit* (n^o 581 ; Azard, D. 66, 301 ; *contra*, Durry, R.T., 66, 812, 67, 640) : il y a faute à user de sa propriété de telle manière que les voisins en souffrent un préjudice exceptionnel (l'idée d'une mesure nécessaire en toutes choses mériterait bien de devenir davantage une idée juridique, mais qu'y a-t-il de démesuré à installer une usine ou un théâtre dans une ville ?). Il faut avouer que souvent la faute est impalpable, et des arrêts déclarent qu'elle n'était pas nécessaire (ex. Civ. 1^{er} 23 mars 1982, D. 83, I.R., 18, n. A. Robert ; Civ. 1^{er} 12 févr. 1992, J.C.P., 92, 4, 1106 [« sans avoir à rechercher une faute »] ; Civ. 2^e 19 févr. 1992, D. 93, Somm., 37 [l'arrêt d'appel est censuré pour avoir exigé la preuve d'une faute personnelle du voisin] ; Civ. 1^{er} 2 mars 1994, J.C.P., 94, 1, 3801, n^o 3 [peu importe que vous ne fassiez pas vous-même de bruit, si vous habitez l'immeuble d'où vient le bruit]). La fortune de l'a. 1384, al. 1^{er}, aurait permis de rajouter l'*immissio* en faisant d'elle un cas de responsabilité du fait des choses (*lato sensu* ; par ex. du fait des fumées ; cf. Civ. 2^e 9 nov. 1955, D. 56, 320, et la n. Radouani). Mais la jurisprudence paraît interdire l'appel à l'a. 1384, al. 1^{er}, dans les rapports de voisinage (V. pour les feuilles tombées des arbres, Civ. 2^e 21 juill. 1953, D. 53, 573). Pourquoi ne pas sortir du droit de la responsabilité ? On aurait pu partir de cette constatation économique que le dommage, plutôt qu'aux propriétaires voisins, est causé aux propriétés voisines : leur valeur vénale se trouve diminuée tandis qu'augmente celle de l'immeuble sur lequel est implanté l'établissement nouveau. Ce serait alors une question que de rechercher si les conditions de l'action *de in rem verso* ne sont pas réunies. En tout cas, on peut dire que l'ouverture de l'établissement soumet les fonds voisins à une sorte d'expropriation pour cause de nécessité privée (cf. Demogue, *Obligations* IV, n^o 721 s.) ; c'est comme si une servitude leur était imposée par l'initiative unilatérale du propriétaire de l'immeuble d'où procédaient les inconvénients anormaux. Il appartient aux tribunaux de vérifier la nécessité invoquée : si elle est infirmée, s'ouvre le contentieux de la réparation en nature ; si elle est confirmée, l'expropriation sera maintenue, mais donnera lieu à indemnité. Cf. l'idée dont s'est inspirée la Cour de cassation belge le 6 avril 1960 (R.T., 61, 220 ; v. aussi C. Yocas, Th. Paris, 1966) : le trouble de voisinage a rompu l'égalité des deux fonds devant les charges de la propriété. On pourrait enfin, passant du droit des biens au droit de la personnalité, donner pour fondement à la jurisprudence la protection d'un droit essentiel de la personne humaine, le droit à la tranquillité (Agostini et Lamarque, D. 76, 222). Si tout individu a un droit subjectif à la pureté naturelle de son « cadre de vie », il y a une faute, par violation de ce droit, dans toute pollution psychologique (cf. P. Girod, *La réparation du dommage écologique*, Th. Paris, 1974, spéc. 85 s. ; Despax, *Droit de l'environnement*,

1980 : Prieur, *Droit de l'environnement*, 1991), dans tout bruit excessif (cf. Lamarque, *Le droit contre le bruit*, 1975). Cf. F. Haumont, Les troubles de voisinage, à la croisée du droit privé et du droit public, *Mélanges Farjat*, 1994, 175. Mais un arrêt pourrait bien rendre superflues, désormais, toutes les constructions doctrinales (Civ.⁸ 13 nov. 1986, *Bull.*, n° 172) : c'est un principe que nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux. Le motif, il est vrai, a des réminiscences de l'a. 1382. Cependant, c'est un principe sans texte qui est le fondement de la solution, une coutume savante auto-proclamée. Le principe se retrouve, avec une conséquence nouvelle, dans Civ.³ 30 juin 1998, *Bull.*, n° 144 : l'action peut être exercée directement par la victime contre le constructeur chargé des travaux bruyants. D'où l'on peut conclure qu'elle ne requiert plus une relation de voisinage territorial — non plus que la preuve d'une faute : c'est une responsabilité du fait du bruit que l'on fait par nature.

PRATIQUE JUDICIAIRE

[835] a) *Abus du droit*. — Bien qu'un arrêt (Civ.³ 20 mars 1978, *Bull.*, n° 128) ait incorporé en quelque sorte la théorie à la définition de l'a. 544 (... un usage prohibé par les lois ou les règlements ou de nature à nuire aux droits des tiers), les décisions qui ont sanctionné l'abus du droit en matière de propriété foncière paraissent, tout compte fait, clairsemées (cf. Durry, *R.T.*, 72, 396). Après l'arrêt *Doerr* (Colmar, 2 mai 1855, D. 56, 2, 9), deux affaires ont été montées en épingle par la doctrine du débat du XX^e s. : l'aff. *Sanzari* (Trib. civ. Sedan, 17 déc. 1901, S. 04, 2, 217, pour le cas analogue d'une affaireuse paisible destinée à assombrir le voisin), et surtout l'aff. de *Clement Bayard* (Trib. civ. Compiègne, 12 févr. 1913, D. 13, 2, 177, n. Josseland ; Req. 3 août 1915, D. 17, 1, 79), où un propriétaire fut condamné pour avoir installé, au voisinage d'un hangar à dirigeables, des piquets de bois hérissés de pointes de fer. Il faut ajouter : Req. 10 juin 1902, D. 02, 1, 454 (fouilles entreprises en vue de tarir les sources du voisin ; Amiens, 5 févr. 1912, D. 13, 2, 177, n. Josseland (tintamarre à dessin d'éfrayer le gibier du voisin). Ces décisions font application du critère psychologique, tiré de l'intention de nuire. Il est difficile d'y apercevoir (même dans Req. 10 juin 1902) un reflet du critère téléologique, social, défendu notamment par Josseland (v. *supra*, Politique législative). Ce que l'on peut dire, toutefois, c'est que, par-delà l'intention de nuire, qui est quelque chose d'abstrait, les tribunaux se préoccupent des mobiles concrets qui ont inspiré le propriétaire. C'est ce que suggère une comparaison entre l'aff. de *Clement Bayard*, où le propriétaire a été condamné parce qu'il usait d'un chantage pour se faire acheter sa terre au prix fort, et une affaire plus récente (Lyon, 9 juill. 1954, D. 54, 580), où la responsabilité (pénale, il est vrai) d'un autre ennemi de l'aviation n'a pas été retenue, parce qu'il n'avait cherché qu'à se défendre. La légitime défense contre un voisinage agressif peut justifier l'intention de nuire du propriétaire ; on peut, du reste, admettre que l'acte présente alors un intérêt sérieux et légitime. Civ.¹ 20 janv. 1964 (l'arrêt du *rideau de feuillères* après l'arrêt de la *fausse cheminée*), D. 64, 518, *J.C.P.*, 65, 2, 14035, n. Opeitit, est intéressant en ce qu'il cherche la preuve de l'intention de nuire en dehors du fait abusif lui-même, dans les mésintelligence qui préexistaient entre les deux voisins. On s'était demandé si Civ.³ 12 oct. 1971, D. 72, 210, *J.C.P.*, 72, 2, 16966 (cf. Pirvano, D. 72, chr. 67), ne révélait pas le dessein d'exercer un contrôle sur de possibles abus de la théorie de l'abus. Mais il ne semble pas que cet arrêt ait eu des lendemains. — Quelques applications

récentes : Civ.³ 20 mars 1978 (refus abusif de détruire des installations vétustes), *Bull.*, n° 128 ; Civ.³ 7 juin 1990 (pas d'abus à défendre son droit de propriété contre des empierrements), *Rep. not.*, 92, 359, n. Aubert.

[836] b) *Inconvénients anormaux de voisinage*. — Cf. Théron, Responsabilité pour trouble anormal de voisinage en droit public et en droit privé, *J.C.P.*, 76, 1, 2802 ; M.-F. Nicolas, La protection du voisinage, *R.T.*, 76, 675 (réparation et prévention des troubles). La théorie semble avoir été introduite par deux arrêts, Civ. 27 nov. 1844, D. 45, 1, 13, et Req. 20 févr. 1849, D. 49, 1, 148 (du second on détachera la formule : « Le droit de propriété est limité par l'obligation naturelle et légale de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage. »). La jurisprudence, depuis lors, a pullulé (ex. D. 91, *Somm.* 22 et 309, n. A. Robert). Selon un arrêt discutable (Civ.² 25 nov. 1992, *Bull.*, n° 278), l'action de la victime n'est pas subordonnée au préalable d'une mise en demeure. Il est vrai qu'en général ce préalable est écarté de la responsabilité extra-contratuelle : le devoir de ne pas nuire à autrui n'existe-t-il pas de plein droit ? Sans doute ; mais ici ce n'est pas n'importe quel dommage qui est visé, seulement le dommage anormal. Et comment l'auteur du trouble pourrait-il en mesurer lui-même l'anormalité ? Elle dépend de la subjectivité du voisin, qui est encore de l'autre côté du mur de la vie privée. Outre qu'il ne serait pas mauvais d'inciter au bon voisinage, en supposant un devoir d'information entre voisins.

La Cour de cassation, après avoir abandonné aux juges du fond la détermination du seuil de l'anormalité (Civ.³ 3 nov. 1977, D. 78, 434), a paru en ressaisir le contrôle (Civ.³ 5 juill. 1988, *G.P.*, 89, 1, *Somm.* 168). Bien que le catalogue des inconvénients qui ont été ainsi jugés anormaux ait l'air très hétéroclite, un classement peut en être proposé. Il est des types d'inconvénients qui se manifestent d'une façon purement matérielle, d'immeuble à immeuble : ex. les désordres, les lézards imputables à un chantier de construction contigu (Civ.³ 25 oct. 1972, D. 73, 756, *J.C.P.*, 73, 2, 17491 ; Civ.³ 8 mai 1979, *G.P.*, 80, 2, 684). D'autres troubles, matériels, impersonnels, à n'en considérer que l'origine, se retrouvent personnalisés à l'autre bout, par la subjectivité des victimes, quand bien même le dommage serait collectif (« paupérisation d'un tissu urbain », trib. Paris, 7 juin 1989, D. 91, *Somm.* 23) : ex. les fumées, les poussières émises par des usines (Civ.² 28 mai 1952, D. 53, *Somm.* 11 ; Civ.¹ 1^{er} mars 1977, *Bull.*, n° 112) ; les odeurs (Civ.² 19 mars 1997, D. 98, *Somm.* 60) ; ou, dans la vaste catégorie des bruits, les bruits industriels, les bruits d'aérodrome (Civ.² 11 mai 1966, D. 66, 753 ; Civ.² 27 avr. 1979, *J.C.P.*, 80, 2, 19408 ; trib. Nice, 9 déc. 1964, D. 65, 221 ; Aix, 17 févr. 1966, D. 66, *I.R.*, 459) ; les bruits de garage, Civ.² 21 mai 1997 (dans une zone pavillonnaire résidentielle), 21 mai 1997, D. 98, 150, n. Fages, *J.C.P.*, 98, 2, 10057, n. L. Mauger-Vielpeau). La prise en compte de la sensibilité individuelle est plus marquée lorsque l'on fait droit au demandeur qui incrimine la lumière trop vive d'une enseigne lumineuse (Civ.³ 9 nov. 1976, D. 77, 561) ou, à l'inverse, se plaint d'une surélévation qui lui a ôté son soleil (Civ.³ 18 juill. 1972, D. 74, 73, *J.C.P.*, 72, 2, 17203 ; Civ.³ 6 juill. 1988, *J.C.P.*, 88, 4, 320, Paris, 7 avr. 1987, D. 88, *Somm.*, 15, n. A. Robert ; mais *contra*, Poitiers, 18 juin 1980, D. 81, *I.R.*, 233 ; Versailles, 9 juill. 1986, D. 88, *Somm.*, 15 ; Toulouse, 17 sept. 1991, D. 92, *Somm.*, 37). La variété la plus délicate à manier est celle où les nerfs de l'un entrent en conflit avec la liberté de l'autre. C'est le domaine surabondamment contentieux des bruits domestiques. Chaque bruit a sa spécificité : les aboiements (Versailles, 4 nov. 1986, D. 86, *I.R.*, 459), la musique (Lyon, 23 déc. 1980, D. 83, 605), la radio ou

l'aspirateur (Civ.² 3 janv. 1969, *J.C.P.*, 69, 2, 15920). La répétition, le jour et l'heure (Versailles, 27 janv. 1987, D. 88, Somm., 15), l'aigu du son (ou sa douceur, Civ.² 19 nov. 1986, D. 88, Somm., 18) peuvent servir à mesurer l'anormalité. Mais l'on rentre dans le tolérable si les bruits ne sont que l'incoercible expression d'un besoin d'être. Le cas limite est le bruit des pas du voisin du dessus (Paris, 2 mai 1983, *G.P.*, 83, 2, 457 ; 9 mai 1990, D. 90, I.R., 145). Les souliers ne sont pas naturels à l'homme, mais ce serait un empêchement sur l'intimité de sa vie privée que de lui faire imposer par justice le port de pantoufles. Il arrive que le trouble soit engendré par la nature elle-même (ex. Civ. 6 janv. 1948, D. 48, 126, multiplication du gibier ; Civ.² 21 juill. 1953, sol. impl., D. 53, 573 et Paris, 10 avr. 1992, D. 92, Somm., 37), et l'on est alors tenté de soutenir que ce qui est naturel ne peut être anormal. Mais il incombe à l'homme propriétaire d'exercer un contrôle sur la portion de nature qui lui a été soumise, et ce sont les relâchements de ce contrôle qui peuvent être anormaux.

L'arrêt *Lecante*, Civ. 18 févr. 1907, D. 07, 1, 385, n. Ripert (relatif aux fumées et odeurs venant d'un four à briques), mérite une mention particulière malgré les péripéties législatives qui ont suivi : non seulement il a réaffirmé le principe de la responsabilité du propriétaire (on remarquera, du reste, que, comme la plupart des arrêts, il se réfère expressément à l'a. 1382 et fait état d'un défaut de précautions), mais, en même temps, il a condamné la thèse de la préoccupation (individuelle), qui, préconisée par Demolombe (XII, n° 659), avait été accueillie par quelques cours d'appel. La même condamnation se retrouve dans Civ.² 30 nov. 1961, D. 62, 168, Civ.² 22 oct. 1964, D. 65, 344. Au contraire, l'effet justificatif de la *pré-occupation collective* a été généralement reconnu : Paris, 3 avr. 1928, D. 28, 2, 168 ; Besançon, 15 nov. 1934, D. H. 35, 25. Celui qui vient s'installer dans une rue d'usines pour y vivre tranquillement n'est pas fondé à se plaindre de troubles de voisinage. La pré-occupation collective détermine l'usage du quartier, la mesure de voisinage. La pré-occupation collective doit supporter les habitants du lieu.

Mais que reste-t-il des solutions jurisprudentielles ? L'a. 112-16 C.C.H. (loi 4 juill. 1980) a accordé à toutes les pré-occupations une immunité à peu près sans faille. Cette intrusion du droit public dans le droit privé apparaît comme d'autant plus contestable (v. les vives critiques de Despax, *Droit de l'environnement*, 1980, n° 43) que, depuis lors, le Conseil constitutionnel (22 oct. 1982, *Droit social*, 83, 162) a placé sous la protection de la Constitution le principe que toute victime d'un dommage a droit à réparation. Des interprétations restrictives se sont fait jour : v. Civ.³ 10 oct. 1984, *Bull.*, n° 165 ; Civ.³ 23 janv. 1991, *Bull.*, n° 31 ; Civ.² 17 juill. 1991, *J.C.P.*, 91, 4, 367 ; Civ.² 16 mai 1994, *Bull.*, n° 131 ; cf. Perinet-Marquet, *J.C.P.*, 92, 1, 3581. La loi ne visant que les bâtiments, les jardins et champs (en danger de pollution) lui échappent. Son fondement le plus vraisemblable étant une présomption de renonciation, encore faut-il que le renoncement ait connu ou pu connaître les nuisances au moment où on le déclare forclos à les invoquer. Il va de soi que, si les nuisances sont acquies depuis l'autorisation administrative, un nouveau droit à réparation est refusé (Civ.² 3 févr. 1993, *J.C.P.*, 93, 4, 881). Ne pourrait-on enfin aller jusqu'à soutenir que c'est seulement la réparation *en nature* qui est paralysée par le texte, la seule dont l'urbanisme puisse raisonnablement craindre les contre coups, le droit à indemnité pécuniaire demeurant ouvert ?

Deux arrêts (D. 37, Somm., 61, n. A. Robert) montrent les deux types de réparation auxquels peuvent donner lieu les inconvénients anormaux. 1° Civ.³ 22 mai 1997

est justifiée la demande de démolition d'un appentis gênant et polluant (l'arrêt n'hésite pas à étendre l'a. 1143, écrit pour la responsabilité contractuelle) ; même solution dans Civ.³ 30 sept. 1998, D. 99, 374, n. Kenderian. 2° Civ.² 21 mai 1997 : la cause des troubles n'ayant pas (pu ?) être supprimée, le préjudice cristallisé dans la dépréciation de l'immeuble sera réparé par l'allocation d'une somme d'argent (une rente viagère accordée aux propriétaires lésés aurait pu réparer la gêne subie au jour le jour, mais pour réparer la dégradation du capital, il eût fallu une rente perpétuelle).

Les voisins agissent, en principe, contre le propriétaire ; mais ils peuvent aussi avoir une action contre l'entrepreneur dont les travaux ont causé la nuisance, soit qu'ils le saisissent sur le terrain de l'a. 1384, al. 1 (Civ.³ 20 oct. 1971, D. 72, 414), soit qu'ils invoquent contre lui — bien qu'il n'ait été qu'un membre épisodique de la communauté de voisinage — le degré anormal du trouble qu'il a apporté dans cette communauté (Civ.² 14 déc. 1966, D. 67, 197). Dans les deux cas, ils n'auront pas besoin de démontrer l'existence d'une faute caractérisée. En revanche, si le propriétaire, après avoir été déclaré responsable envers ses voisins, veut recourir contre son entrepreneur, il ne pourra se contenter de prouver l'existence d'un inconvénient excessif de voisinage : il est renvoyé au droit commun de la responsabilité (contractuelle), Paris, 10 nov. 1977, *R.T.*, 78, 155, n. Cornu.

18371 4 / La copropriété des immeubles bâtis

Ce mode d'appropriation des immeubles s'est considérablement développé après la guerre de 1914 dans les grandes villes et les banlieues, ce qui explique l'apparition d'une législation spéciale. Après une loi du 28 juin 1938, c'est la loi du 10 juillet 1965 qui est maintenant le texte de base, non sans avoir été modifiée en quelques points (l. 31 déc. 1985, l. 21 juill. 1994).

Malgré la généralité de sa rubrique, la loi de 1965 ne régit pas les copropriétés ordinaires d'immeubles bâtis (telles que celle qui peut se former entre les deux héritiers d'une maison), mais seulement cette sorte de copropriété où le lot de chaque copropriétaire comprend tout à la fois une partie de l'immeuble privativement appropriée et une quote-part de parties communes. La notion de *lot*, définie dès l'a. 1^{er} de la loi, est essentielle. L'immeuble en copropriété, ce n'est plus l'immeuble divisé par étages ou par appartements, ainsi que l'on disait autrefois, c'est aujourd'hui l'immeuble divisé par lots.

L'acquisition d'un appartement en copropriété peut résulter d'actes juridiques très divers : attribution de l'appartement au sein d'une société de construction (l. 16 juill. 1971, a. 5 s.) ; vente consentie par le propriétaire originaire de l'immeuble, qui a divisé son bien en constituant lui-même une copropriété ; partage de l'immeuble après décès du proprié-

DOCUMENT n° 2

Extrait de législation française

Chemin :**Code civil**

- ▶ Livre II : Des biens et des différentes modifications de la propriété
- ▶ Titre II : De la propriété

Article 544

- ▶ Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

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 les lois ou par les règlements.

Liens relatifs à cet article

Cité par:

Observations du - art., v. init.
Décision n°2011-169 QPC du 30 septembre 2011 - art. 1, v. init.
Décision n°2011-169 QPC du 30 septembre 2011 - art., v. init.
Saisine du - art., v. init.

Codifié par:

Loi 1804-01-27

DOCUMENT n° 3

Extrait de législation luxembourgeoise

TITRE II. - De la propriété

(Décrété le 27 janvier 1804. Promulgué le 6 février.)

Art. 544. (L. 2 juillet 1987) La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents.

1° Le communisme peut exercer sur la chose commune tous les droits qu'il pourrait y exercer comme propriétaire exclusif, à la condition de ne rien changer à la nature de l'objet commun et de ne causer aucun préjudice aux droits de l'autre communiste. Cour 7 juin 1901, 5, 530.

2° Le droit de propriété qui permet de disposer de sa chose de la manière la plus absolue, trouve sa limite dans les restrictions légales et dans le respect dû à la propriété d'autrui; il faut pourtant, pour engager la responsabilité du propriétaire exécutant des travaux sur son fonds et qui nuisent au voisin, que le fait implique de sa part une faute positive ou présumée; lorsque le fait permis du propriétaire ne provoque qu'indirectement un dommage pour le voisin, par l'effet d'un cas fortuit ou de force majeure que le propriétaire était incapable de prévoir ou d'éviter, celui-ci ne peut être rendu responsable des conséquences indirectes de son action. Cour 18 juin 1920, 11, 125.

3° Les droits du propriétaire d'une construction nouvelle sont limités par le droit de propriété des voisins. Si, par conséquent, les inconvénients normaux qu'entraîne le voisinage doivent être tolérés sans donner lieu à indemnisation, les inconvénients qui excèdent les limites de la tolérance réciproque entre voisins obligent le propriétaire à réparer le dommage qu'il a causé par son fait; les juges du fond apprécient souverainement s'il y a ou non dépassement des inconvénients normaux entre voisins.

Spécialement, il y a lieu à indemnisation en matière de construction, dès qu'est établie la relation directe de cause à effet entre la nouvelle construction et le préjudice souffert par le voisin à condition que ce préjudice soit sérieux et excède la norme des dégâts habituels provoqués par des travaux de construction exécutés à proximité.

En cas de trouble de voisinage résultant d'une construction nouvelle, seul le propriétaire voisin, auteur du trouble, doit répondre du dommage causé sur la base de l'article 544 du Code civil, à l'exclusion de l'entrepreneur de constructions, lequel n'est responsable vis-à-vis des tiers que des conséquences dommageables de ses fautes et négligences, conformément aux règles générales concernant la responsabilité aquilienne. En l'absence d'une clause conventionnelle de garantie, le propriétaire d'un nouveau bâtiment condamné à réparer le dommage causé à un voisin et résultant d'un trouble de voisinage en raison de la construction nouvelle, ne dispose d'aucun recours en garantie contre l'architecte ou l'entrepreneur de la construction nouvelle, à moins qu'il ne prouve qu'il y a eu vice de conception ou d'exécution. Cour 29 janvier 1963, 19, 71.

4° Si un mur mitoyen sépare deux bâtiments et que la démolition d'un des bâtiments compromet la solidité du mur plus soutenu, le propriétaire de la maison démolie doit le consolider. Lux. 2 juin 1926, 12, 150.

5° Le droit du propriétaire d'ériger sur son fonds des constructions est entier dans la mesure où il n'est pas limité par des dispositions légales ou réglementaires. Les dispositions restrictives au droit de propriété sont d'interprétation stricte.

Spécialement, le bourgmestre ne saurait, sans commettre d'excès de pouvoir, imposer, par une décision individuelle, aux propriétaires des restrictions à l'exercice de leur droit de propriété qui ne sont pas prévues par une loi ou un règlement. C.E. 4 juillet 1979, 24, 299.

6° Toute personne a sur son image et l'utilisation qui en est faite un droit exclusif et peut s'opposer à une diffusion non autorisée par elle.

Notamment, le modèle, même professionnel, possède sur sa photographie un droit absolu de propriété et le détenteur du cliché, autorisé à la reproduire à des fins strictement professionnelles, ne peut s'en dessaisir qu'en s'assurant préalablement de l'usage qui en sera fait. Référés Lux. 20 novembre 1978, 25, 358.

7° Quand un propriétaire, par l'usage qu'il fait de son immeuble, est, pour les propriétés voisines, une source d'inconvénients dépassant la mesure de ce que la coutume oblige à supporter entre voisins, il en doit réparation.

Le droit à réparation de la personne victime de troubles de voisinage est juridiquement basé non sur la faute quasi-délictuelle, mais sur la rupture du droit égal des voisins à la jouissance de leur propriété, institué par l'article 544 du Code civil, et sur le droit à indemnisation déduit de l'article 16 de la Constitution.

La responsabilité pour trouble de voisinage existe en dehors de toute faute caractérisée du propriétaire qui use de son droit dans un intérêt sérieux et légitime: seule l'importance du préjudice souffert par la victime ouvre droit à agir.

L'autorisation régulièrement donnée par l'Administration ne met pas le propriétaire à l'abri d'un pareil recours. Lux. 19 novembre 1982, 26, 63.

8° Le droit à réparation de la personne victime de troubles de voisinage est juridiquement basé, non sur la clause quasi-délictuelle, mais sur la rupture du droit égal des voisins à la jouissance de leurs propriétés, institué par l'article 544 du Code civil et sur le droit à indemnisation déduit de l'article 16 de la Constitution.

Il en résulte que le propriétaire qui, par un fait non fautif, rompt l'équilibre entre des droits équivalents causant un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage doit une juste et adéquate compensation pour rétablir l'égalité rompue. Lux. 22 février 1983, 26, 113.

9° Le trouble de voisinage suppose la création d'un déséquilibre entre l'usage de leurs droits par des propriétaires voisins, c'est-à-dire l'existence d'un dommage excessif ayant pour cause un fait non fautif du propriétaire dans sa manière d'user de son droit de propriété.

La rupture de l'équilibre existant entre fonds voisins oblige à compensation celui qui a causé la rupture de cet équilibre, qu'il soit le propriétaire du fonds ayant entraîné le trouble ou que, en raison d'un droit réel ou personnel, il dispose à l'égard de ce fonds d'un des attributs du droit de propriété acquis soit en vertu d'une convention, soit d'une disposition légale.

Le maître de l'ouvrage qui effectue ou fait effectuer des travaux sur son fonds n'est pas admis, pour échapper à la responsabilité de plein droit qu'il encourt sur le fondement de l'article 544 du Code civil, à se prévaloir de ce que le dommage anormal est dû au fait d'un tiers, ni même à un cas de force majeure. Cour 8 avril 1998, 31, 28.

10° Le propriétaire qui fait effectuer des travaux à son immeuble, déclaré responsable du préjudice causé à un immeuble voisin sur base de l'article 544 du Code civil, peut recourir contre l'entrepreneur dont la faute est la cause véritable du dommage, ce recours aboutissant à une garantie intégrale de la condamnation prononcée contre le propriétaire maître de l'ouvrage, à moins qu'une faute de celui-ci, en relation causale avec le dommage, ne soit établie. Cour 8 avril 1998, 31, 28.

11° L'article 544 du Code civil institue une responsabilité particulière au propriétaire, non conditionnée par la faute de celui-ci ni effacée par le fait d'autrui. Cass. 29 juin 2000, 31, 438.

12° Un époux peut défendre seul à l'action en responsabilité intentée par le propriétaire de l'immeuble voisin prétendant que les travaux effectués sur son fonds par son voisin lui ont causé préjudice, chacun des époux étant administrateur de la communauté. Cass. 29 juin 2000, 31, 438.

Art. 545. (L. 18 décembre 2008) Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste indemnité.

Nul ne pouvant être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, la défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus. Cour 6 mai 1998, 31, 37.

Art. 546. La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. - Ce droit s'appelle «droit d'accession».

Chapitre 1er. - Du droit d'accession sur ce qui est produit par la chose

Art. 547. Les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils, le croît des animaux, appartiennent au propriétaire par droit d'accession.

Art. 548. Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers.

Art. 549. Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi: dans le cas contraire, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique.

Art. 550. Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

Il cesse d'être de bonne foi du moment où les vices lui sont connus.

L'article 555 du Code civil vise l'accession artificielle d'un immeuble par des constructions qui sont élevées entièrement sur le terrain d'autrui. Lorsqu'il s'agit d'un simple empiètement commis par un propriétaire voisin, le constructeur peut être tenu de démolir les travaux anticipant sur l'héritage voisin, sans qu'il y ait lieu de distinguer s'il est de bonne ou de mauvaise foi. - Si le constructeur est de bonne foi, l'accession se produit au profit du propriétaire du sol, moyennant indemnité. Un possesseur est de bonne foi quand il possède, comme un propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. S'il n'est pas de bonne foi, le propriétaire du sol bénéficie de l'option soit d'exiger la démolition ou invoquer l'accession moyennant indemnité. La démolition est la sanction d'un droit réel transgressé. Cour 6 mai 1998, 31, 37.

L'obligation alimentaire est une obligation légale dont la source se trouve dans la loi indigène qui l'impose au débiteur, de sorte qu'il serait inique, voire paradoxal, que ce dernier puisse s'en voir chargé par une loi étrangère dans des conditions exorbitantes non prévues et même expressément exclues par la loi interne.

Les pensions alimentaires après-divorce telles que prévues et organisées par la loi du 5 décembre 1978, et plus particulièrement par l'article 300 nouveau du Code civil, sont destinées à satisfaire les besoins alimentaires et n'ont plus de caractère indemnitaire.

Il s'ensuit que les articles 270ss du Code civil français, qui introduisent un secours pécuniaire après divorce à caractère essentiellement indemnitaire, par une compensation unique, forfaitaire et définitive au profit du demandeur moins fortuné, ne sauraient trouver application comme étant contraires à l'ordre public luxembourgeois. Cour 1er avril 1987, 27, 133.

12° Pour examiner le caractère de licéité de la cause d'un contrat, il faut dépasser le simple constat de la cause, abstraite et objective, et se livrer à l'analyse de la cause concrète et subjective.

Si la cause subjective a été pour l'une des parties d'obtenir des services plus avantageux par un cocontractant en situation illégale et pour l'autre d'obtenir rémunération sans devoir remplir les obligations légales imposées aux artisans en situation régulière, ces causes illicites, correspondant au but collectif de l'opération, ont pénétré dans le contrat dont ils sont devenus un élément constitutif. Ledit contrat ne peut partant pas être sanctionné judiciairement. Cour 21 février 1991, 28, 148.

13° La nullité du chef de réticences ou de fausses déclarations n'intéresse pas l'ordre public, de sorte que les parties peuvent renoncer à s'en prévaloir. Cour 22 janvier 1992, 28, 256.

14° La clause d'incontestabilité est celle par laquelle l'assureur, dans la police même, renonce à invoquer dès la prise d'effet du contrat, la nullité pour toutes omissions ou déclarations erronées faites sans mauvaise foi, c'est-à-dire sans intention de tromper. En présence de cette clause, seule la fraude rend nul le contrat d'assurance. Cour 22 janvier 1992, 28, 256.

15° L'article 16 de la loi modifiée du 14 février 1955, qui, en conférant à l'ancien preneur une action en dommages-intérêts en cas de non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail dans le mois qui suit le départ de l'ancien preneur, a pour but de prévenir un exercice abusif que le bailleur serait amené à faire de son droit de reprise, constitue une règle protectrice des intérêts du locataire et revêt de ce fait un caractère d'ordre public de protection. Il s'ensuit que l'ancien preneur ne saurait valablement renoncer à ce droit que si cette renonciation intervient après la naissance du droit à indemnisation. Cour 15 décembre 1992, 29, 37.

16° Si l'on ne peut renoncer par avance au bénéfice d'une disposition légale d'ordre public de protection, il est cependant permis d'y renoncer a posteriori, c'est-à-dire une fois que le droit qu'elle prévoit est acquis. Cour 15 décembre 1992, 29, 37.

17° Il appartient à la partie qui se prévaut de la renonciation à un droit d'ordre public de protection de faire la preuve qu'elle est intervenue postérieurement à la naissance de ce droit dans le chef de la partie de qui émane la renonciation. Cour 15 décembre 1992, 29, 37.

18° La loi du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales ne prévoit pas que les contrats conclus avec les personnes ne disposant pas de l'autorisation requise, soient entachés de nullité.

Un tel contrat, prévoyant d'une part une prestation de service, telle la réalisation de travaux, et d'autre part la rémunération du travail fourni, n'est illicite ni par son objet, ni par sa cause et ne contient aucune stipulation contraire à l'ordre public, le travail fourni étant sans lien avec le fait que la personne qui l'exécute ne dispose pas d'une autorisation d'établissement pour les services prestés. Cour 4 mai 1994, 29, 349.

19° L'intention de frauder le fisc dans le chef de l'une des parties à une contre-lettre n'autorise l'autre partie à demander la nullité de la contre-lettre que si l'ordre public fiscal est en cause.

En droit fiscal luxembourgeois les actes qui dissimulent la portée véritable d'un contrat ne sont pas opposables au fisc. L'opération apparente est ignorée et l'imposition se fait en fonction de la contre-lettre. L'ordre public fiscal n'exige donc pas la nullité de la contre-lettre qui a été établie en vue de la fraude de fisc. Il n'en serait autrement que si le législateur prévoyait, en vue de prévenir la fraude fiscale, la sanction de la nullité de la contre-lettre. Cour 3 juillet 2002, 32, 254.

Art. 6-1. (L. 2 juillet 1987) Tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

1° S'il est de principe que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable, et que le créancier qui succombe dans une demande en faillite de son débiteur ne peut, de ce seul fait, être condamné à des dommages-intérêts, une assignation en faillite n'est cependant admissible que si le défaut de paiement est la manifestation non équivoque de l'impossibilité du débiteur de faire face à ses engagements et elle ne doit pas être utilisée comme moyen d'intimidation contre un débiteur in bonis.

Le demandeur qui intente une action en déclaration de faillite sans que sa créance ne soit établie et sans fournir la moindre justification à l'appui de ses allégations relatives à la situation de la partie défenderesse, agit pour le moins avec une légèreté blâmable;

Ayant porté atteinte au renom de la partie défenderesse, il est à condamner à payer 50.000 francs à titre de dommages-intérêts. Cour 20 mars 1991, 28, 150.

2° Le droit de sortir d'une indivision est absolu et n'est pas susceptible d'être vicié par un abus de droit. Cour 24 février 1993, 29, 64.

3° L'article 6-1 du Code civil constitue un correctif exceptionnel apporté à la mise en oeuvre des droits et un moyen de faire respecter positivement la fonction sociale des droits. Ce que le texte entend sanctionner, de façon directe et sans recours forcé et artificiel à la notion de faute quasi-délictuelle, c'est l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents de tiers par un détournement de leur fonction sociale. Toute déviation par rapport à cette finalité, même si elle est non intentionnelle encourt la sanction. Celui qui use d'un droit est appelé à avoir égard à la situation de ceux qui sont susceptibles de subir les effets de l'exercice de ce droit. Entre différentes façons d'exercer son droit, le titulaire est invité à choisir la moins dommageable pour autrui ou même à s'abstenir de l'exercice du droit s'il ne présente pour lui qu'un intérêt minime comparé au préjudice qu'il causerait.

L'exercice d'une action judiciaire par un ancien employé licencié, qui, quoique ayant été malade, réclame l'allocation d'une indemnité de congé à lui reconnue par un texte de loi et le versement d'une gratification correspondant à celle des autres salariés de l'entreprise, n'est ni anti-social, ni excessif et ne constitue un abus, ni par l'intention de son auteur, ni par son objet, ni par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, étant donné que l'employé ne fait rien d'autre qu'exercer normalement et dans le respect des limites tracées, un droit qui lui est reconnu par la loi et protégé par elle et sans porter le moindre préjudice à son contradicteur auquel il demande exclusivement l'acquiescement d'une dette échue depuis l'expiration du délai de préavis. Cour 5 mai 1993, 29, 241.

4° L'article 6-1 du Code civil sanctionne l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents des tiers par un détournement de leur fonction sociale. Entre différentes façons d'exercer son droit, le titulaire est invité à choisir la moins dommageable pour autrui ou même à s'abstenir de l'exercice du droit s'il ne présente pour lui qu'un intérêt minime comparé au préjudice qu'il causerait.

Commet ainsi un abus de droit la banque qui, en vue de procéder au recouvrement de sa créance après la dénonciation de l'ouverture de crédit procède à une saisie immobilière, alors qu'elle avait renoncé à l'exercice de ce droit en contrepartie du paiement régulier de mensualités à faire valoir sur le débit de l'ouverture de crédit en question et que cette obligation avait été régulièrement respectée par le débiteur. Lux. 27 novembre 1996, 30, 314.

5° Pour apprécier s'il y a excès par le propriétaire dans l'exercice de son droit le juge doit tenir compte de toutes les circonstances tant matérielles que morales de l'espèce.

En présence d'un drainage qui empiète sur la propriété voisine, doit être cassée la décision qui refuse d'ordonner l'enlèvement du drainage au vu de l'empiètement minime du drainage sur le terrain voisin, au vu du coût élevé qu'engendrerait son enlèvement et son remplacement par une solution de rechange, au vu du fait que l'ouvrage est souterrain et ne cause qu'une gêne minime au voisin et au vu que l'auteur de l'empiètement est prêt à renoncer à tout droit de propriété et de servitude, tout en omettant d'examiner l'incidence éventuelle d'autres circonstances et plus particulièrement le comportement de l'auteur de l'empiètement agissant en contravention de l'accord intervenu et des plans soumis à l'autorité communale. Cass. 9 juillet 1998, 31, 5.

6° L'achat d'un terrain avec faculté de rétractation pour l'acheteur pour le cas où la commune ou toute autre autorité compétente ne délivre pas d'autorisation de lotissement n'est pas une clause résolutoire et n'est pas non plus une clause de dédit. La faculté de rétractation a un caractère mixte. Elle dépend à la fois d'un tiers - l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de lotir et de l'acquéreur qui a la possibilité, en cas de refus d'autorisation, d'en user, sans avoir le devoir d'en user s'il considère l'objet du contrat comme un objet de spéculation.

Si les parties n'ont pas prévu ni paiement de dédit, ni délai limite pour user de la faculté de rétractation, la partie bénéficiaire d'une telle clause exorbitante doit user de son droit dans un délai raisonnable, faute de quoi elle risque d'abuser de son droit et d'engager sa responsabilité si suite à son inaction, le vendeur subit un préjudice.

Pour exécuter de bonne foi et pour ne pas abuser de son droit l'acquéreur doit faire toutes les diligences nécessaires pour obtenir l'autorisation de lotissement et il doit, dès qu'il apprend que cette autorisation ne peut être accordée dans un proche avenir, soit passer acte soit résilier le contrat. Cour 4 novembre 1998, 31, 63.

DOCUMENT n° 4

Cass. Civ. Française, 3 août 1915, arrêt « Clément-Bayard »

Références

**Cour de cassation
chambre civile 1**

Audience publique du mardi 3 août 1915

N° de pourvoi: 00-02378

Non publié au bulletin

Rejet

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

MOYEN DE CASSATION :

Violation des articles 544 et suiv. et 552 du code civil, des règles du droit de propriété, violation par fausse application des articles 1382 et suiv. du code civil, violation de l'article 7 de la loi du 20 Avril 1810, défaut de motifs et de base légale,

En ce que d'une part, l'arrêt attaqué a considéré comme un abus du droit de propriété le fait par un propriétaire de construire sur son terrain une clôture élevée, destinée à empêcher le propriétaire du fonds voisin de pénétrer chez lui ou de tirer de son fonds un usage quelconque destiné à rendre sa jouissance plus commode, sous le prétexte que cette construction avait été faite uniquement dans une intention malveillante, alors qu'un propriétaire a le droit absolu de construire sur son terrain tels ouvrages de défense ou de clôture qu'il lui plait pour éviter toute incursion sur son terrain, et qu'il ne peut y avoir abus de droit que si le propriétaire exécute chez lui, sans aucun profit pour lui même, un acte qui apporte un trouble au propriétaire du fonds voisin restant dans les limites de sa propriété, ce qui n'était aucunement le cas.

Et en ce que d'autre part, l'arrêt n'a rien répondu à la théorie de droit ainsi formulée dans le dispositif des conclusions d'appel. PAR CES MOTIFS et tous autres à produire, déduire ou suppléer, l'exposant conclut à ce qu'il plaise à la Cour de Cassation : Casser l'arrêt attaqué avec toutes les conséquences de droit.

LA COUR :

Sur le moyen de pourvoi pris de la violation des articles 544 et suivants, 552 et suivants du code civil, des règles du droit de propriété et plus spécialement du droit de clore, violation par fausse application des articles 1388 et suivants du code civil, violation de l'article 7 de la loi du 20 avril 1810, défaut de motifs et de base légale.

Attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué que Coquerel a installé sur son terrain attenant à celui de Clément-Bayard, des carcasses en bois de seize mètres de hauteur surmontées de tiges de fer pointues ; que le dispositif ne présentait pour l'exploitation du terrain de Coquerel aucune utilité et n'avait été érigée que dans l'unique but de nuire à Clément-Bayard, sans d'ailleurs, à la hauteur à laquelle il avait été élevé, constituer au sens de l'article 647 du code civil, la clôture que le propriétaire est autorisé à construire pour la protection de ses intérêts légitimes ; que, dans cette situation des faits, l'arrêt a pu apprécier qu'il y avait eu par Coquerel abus de son droit et, d'une part, le condamner à la réparation du dommage causé à un ballon dirigeable de Clément-Bayard, d'autre part, ordonner l'enlèvement des tiges de fer surmontant les carcasses en bois.

Attendu que, sans contradiction, l'arrêt a pu refuser la destruction du surplus du dispositif dont la suppression était également réclamée, par le motif qu'il n'était pas démontré que ce dispositif eût jusqu'à présent causé du dommage à Clément-Bayard et dût nécessairement lui en causer dans l'avenir.

Attendu que l'arrêt trouve une base légale dans ces constatations ; que, dûment motivé, il n'a point, en statuant ainsi qu'il l'a fait, violé ou faussement appliqué les règles de droit ou les textes visés au moyen.

Par ces motifs, rejette la requête, condamne le demandeur à l'amende.

Ainsi fait jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre des Requêtes, en son audience publique du trois août mil neuf cent quinze.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 12 novembre 1913

Textes appliqués :

- ▶ Code civil 544 et suiv., 552, 1382 et suiv.
- ▶ Loi 1810-04-20 art. 7

DOCUMENT n° 5

CA RIOM, 7 septembre 1995



043632

J 7 SEPTEMBRE 1995

Arrêt rendu ce JEUDI SEPT SEPTEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE par la Première Chambre Civile Section 1 de la Cour d'Appel de RIOM, composée lors des débats et du délibéré de :

rêt N°

ssier N° 730/95

CHE

ROUGIER

M. ALZUYETA, Président,
Mmes JEAN et LADANT, Conseillers,

En présence de :

Mme PHILIPPE, Greffier,

E N T R E

COPIE

1° M. et Mme Jean ROCHE demeurant à la Rochette 63270 SALLEDES,

Appelants principaux, représentés et concluant par Me MOTTET, Avoué et plaidant par Me BARGE substituant la S.C.P. d'Avocats PORTEJOIE BERNARD FRANCOIS,

2° M. René ROUGIER demeurant à la Rochette 63270 SALLEDES,

Représenté et concluant par Me TIXIER, Avoué et plaidant par Me PAILLONCY de la S.C.P. d'Avocats CHASSAIGNE PAILLONCY,

Après avoir entendu les avocats des parties à l'audience publique du 29 Juin 1995, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour la décision être rendue à l'audience publique de ce jour, indiquée par M. le Président, à laquelle celui-ci a lu le dispositif de l'arrêt dont la teneur suit, en application de l'article 452 du nouveau code de procédure civile :

Attendu que les faits et la querelle sont exposés dans les décisions rendues à CLERMONT-FERRAND le 11 janvier 1994 et le 25 janvier 1995, cette dernière dont appel ; que la Cour en adopte les motifs ; que, céans, les époux ROCHE concluent au débouté de ROUGIER ; qu'au contraire celui-ci, enchanté du jugement qui a prescrit la fin du poulailler, demande la confirmation et 20.000 F de dommages-intérêts ;

Attendu que la poule est un animal anodin et stupide, au point que nul n'est encore parvenu à le dresser, pas même un cirque chinois ; que son voisinage comporte beaucoup de silence, quelques tendres gloussements, et des caquètements qui vont du joyeux (ponte d'un oeuf) au serein (dégustation d'un ver de terre) en passant par l'affolé (vue d'un renard) ; que ce paisible voisinage n'a jamais incommodé que ceux qui, pour d'autres motifs, nourrissent du courroux à l'égard des propriétaires de ces gallinacés ; que la Cour ne jugera pas que le bateau importune le marin, la farine le boulanger, le violon le chef d'orchestre, et la poule un habitant du lieu-dit La Rochette, village de SALLEDES (402 âmes) dans le département du Puy-de-Dôme ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et contradictoirement,

Infirme le jugement ; déboute René ROUGIER de son action et le condamne aux dépens de première instance et d'appel, lesquels seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.



S. PHILIPPE



J. D. ALZUYETA

DOCUMENT n° 6

***Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité
publique (extraits)***



Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Nous JEAN, par la grâce de Dieu, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,
Notre Conseil d'Etat entendu;
De l'assentiment de la Chambre des Députés;
Vu la décision de la Chambre des Députés du 9 janvier 1979 et celle du Conseil d'Etat du 23 janvier 1979 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

Art. 1^{er}. L'expropriation pour cause d'utilité publique s'opère par autorité de justice.
L'expropriation peut porter sur tout ou partie d'un immeuble ou de droits réels immobiliers.

Art. 2. Elle peut s'opérer à la demande:

- 1) de l'Etat;
- 2) des communes;
- 3) d'établissements publics ou d'utilité publique;
- 4) de particuliers, mais seulement si l'intérêt de la partie demanderesse est en même temps d'utilité publique.

Art. 3. Les tribunaux ne peuvent prononcer l'expropriation qu'autant que l'utilité publique en a été déclarée dans les formes établies par la loi.

Art. 4. Ces formes consistent:

- 1) soit dans une loi, soit dans un arrêté grand-ducal pris après délibération du conseil de Gouvernement, le Conseil d'Etat entendu, lorsque l'expropriation est poursuivie à la demande de l'Etat;
- 2) dans un arrêté grand-ducal pris après délibération du conseil de Gouvernement, le Conseil d'Etat entendu, lorsque l'expropriation est poursuivie à la demande d'une commune ou d'un établissement public et sur avis conforme du Conseil d'Etat, lorsque l'expropriation est poursuivie à la demande d'un établissement d'utilité publique ou d'un particulier.

Titre II. — Mesures préparatoires relatives à l'expropriation

A. — Expropriation poursuivie à la demande de l'Etat.

Art. 5. Lorsqu'il s'agit d'étudier et de préparer sur le terrain des projets pour l'exécution de travaux d'utilité publique, les parties intéressées en sont averties à la diligence du département des Travaux publics, par un avis du bourgmestre compétent publié par voie d'affiche et par insertion dans deux journaux quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché, et indiquant l'époque à laquelle ont lieu les opérations nécessaires à cet effet, ainsi que les agents qui sont désignés pour y procéder.

Art. 6. Ces agents doivent justifier de leur qualité à toute demande légitime.

Art. 7. Si ces agents ne peuvent s'entendre avec les parties intéressées pour des opérations à faire sur leurs terrains, ils n'y procéderont que sous l'assistance du bourgmestre de la commune ou de son délégué, qui ne peut refuser de les accompagner à leur réquisition et qui dresse procès-verbal des dires et faits respectifs.

Art. 8. Toute entrave ou résistance auxdits agents procédant conformément à l'article précédent, et tout enlèvement ou déplacement des travaux ou signaux établis par eux, sont punis d'une amende de deux cent cinquante à deux mille cinq cents francs et d'un emprisonnement de un à sept jours ou d'une de ces peines seulement, indépendamment des frais de rétablissement des travaux et signaux enlevés ou déplacés, le tout sans préjudice de peines plus fortes prévues par le code pénal en cas de violences envers ces personnes.

Art. 9. Tous les dommages résultant desdites opérations préliminaires doivent être réglés dans un bref délai à l'amiable ou, en cas de désaccord, par décision rendue en dernier ressort par le juge de paix du lieu de la situation.

Aucune réclamation de ce chef n'est plus recevable un an après la cessation du fait dommageable.