

Florent MASSON

**La propriété commune**

**Résumé de l'auteur/e.** La propriété privée est souvent assimilée à la seule propriété individuelle. Pourtant, le droit positif connaît de nombreuses institutions permettant d'assurer une appropriation en commun, qu'il y ait ou non personne morale (indivision, communauté entre époux, sociétés, copropriétés spéciales, cotitularité, etc.). L'objet de la thèse est de faire apparaître la propriété commune en tant que catégorie autonome, comprenant toutes les institutions juridiques organisant une concurrence de droits analogues sur une même chose. La situation de concurrence entre propriétaires engendre nécessairement ses propres problématiques. Il faut par exemple définir un statut pour les biens communs ou répartir les prérogatives juridiques et économiques dévolues à chacun. Par exemple, que deviennent les fruits des biens communs ? Qui peut disposer de ces biens ? Ces problèmes apparaissent dans toutes les formes : ils créent un « besoin de droit » que le régime de chaque institution essaye de combler. C'est donc ce fonds commun de problèmes qui fait l'unité de la catégorie.

L'identité des problèmes n'entraîne cependant pas l'identité des solutions. On n'organise pas de la même manière des biens communs entre époux, la cour d'un immeuble ou les ressources d'une entreprise. Les profondes différences de régime entre les institutions ne sont cependant pas arbitraires. Elles peuvent s'expliquer notamment par le nombre de propriétaires, la nature sociologique de leurs relations et le but qu'ils poursuivent. Cette rationalité sous-jacente aux règles révèle la propriété commune comme un "pluralisme ordonné", permettant de proposer des analogies ou des régimes communs.

**Principales conclusions (auteur/e).** a/ La propriété commune est une forme de propriété privée qui ne peut jamais se réduire à une simple superposition de droits individuels. Son existence et sa spécificité doivent enfin être reconnues pleinement, afin de légitimer toutes les formes d'appropriation en commun – celles du présent, celles du futur.

b/ L'organisation juridique des propriétés communes dépend essentiellement de trois paramètres : le nombre de propriétaires, la nature communautaire ou non de leurs relations, et la finalité poursuivie. En croisant ces paramètres, on peut dégager quatre « idéaux-types » de propriété commune : les propriétés communes domestiques (ex : communauté légale), les propriétés communes de jouissance (centrées sur un bien particulier, ex : copropriété des immeubles), les propriétés communes d'alliance (ressources pour l'activité individuelle, ex : GIE) et les propriétés communes d'entreprise (ressources pour une activité collective, ex : SA). Ces idéaux-types révèlent la rationalité sous-jacente aux règles de droit, par-delà la séparation formelle entre institutions juridiques.

Université	Paris 1
Discipline	Droit privé
Date soutenance	31-03-2016
Directeur/trice de thèse	Philippe Stoffel-Munck
Mots-clés	Propriété foncière, propriété immobilière, indivision, personne morale, chose commune
Accès en ligne	<a href="https://ecm.univ-paris1.fr/nuxeo/site/esupversions/ba762ad2-9d4b-4dfa-8163-a6437f570739">https://ecm.univ-paris1.fr/nuxeo/site/esupversions/ba762ad2-9d4b-4dfa-8163-a6437f570739</a>
CV de l'auteur/e	<a href="https://www.univ-paris1.fr/recherche/page-perso/page/?tx_oxcspagepersonnel_pi1[uid]=fmasson">https://www.univ-paris1.fr/recherche/page-perso/page/?tx_oxcspagepersonnel_pi1[uid]=fmasson</a>

**Thèmes** : patrimoine foncier et propriété foncière, propriété commune