

Marianne ROLAIN

**Les limitations au droit de propriété en matière immobilière**

**Résumé de l'auteur/e.** Les limitations du droit de propriété, notamment en matière immobilière, ne cessent de se multiplier par de nouvelles lois ou réglementations, voire même de nouvelles techniques contractuelles. Ce phénomène serait-il alors la preuve de la dégénérescence du droit de propriété tel qu'il a été élaboré en 1789 et 1804 ? En réalité, l'article 17 de la Déclaration de 1789 et l'article 544 du Code civil ont toujours prévu la possibilité de limiter le droit de propriété. De plus, il convient de constater que tout est une question d'équilibre entre le droit de propriété et ses limitations. Toutefois, il n'en demeure pas moins que les limitations transforment le droit de propriété. En effet, il s'adapte pour correspondre à des enjeux environnementaux ou urbanistiques, ou encore pour répondre des besoins économiques et sociaux. Notamment, l'instrumentalisation du droit de propriété crée de nouvelles formes d'appropriation : d'une part, les démembrements de ses utilités constituent des propriétés instrumentales, et d'autre part sa dématérialisation révèle des propriétés finalisées en employant la valeur du droit de propriété à des fins spécifiques. Cette adaptation ne signifie pas pour autant qu'aucune limitation ne porte atteinte au droit de propriété. Pour le protéger les juges contrôlent la légalité, la finalité et surtout la proportionnalité de la limitation en cause. De même, ils disposent d'un arsenal de sanctions. Même si ce contrôle semble réduit, les juges ont amélioré la qualification des limitations et ont reconnu la valeur fondamentale du droit de propriété. Une manière de repenser le droit de propriété par ses limitations paraît ainsi se dessiner.

**Principales conclusions (auteur/e).** La thèse permet de repenser le droit de propriété à travers ses limitations. Ces dernières donnent la possibilité d'accéder aux utilités du droit de propriété. Par conséquent, plutôt que de continuer à déclarer le droit de propriété comme absolu, il vaut mieux le considérer comme limité et en contrôler ses limitations.

Mots-clés	Droit de propriété, immobilier
Accès en ligne	<a href="https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01249616/document">https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01249616/document</a>
Articles/WP liés à la thèse	- Positions de thèse, Annales de la faculté de droit et science politique de Nice, année 2015, p. 351. - Les mécanismes de la propriété instrumentale - où comment repenser le droit de propriété par ses limitations, à paraître au sein d'un ouvrage collectif dirigé par Mme le professeur A. Chaigneau, « Propriété et commun, étude de droit comparé ».
e-mail de l'auteur/e	mariannerolain@gmail.com
Université	Nice
Discipline	Droit
Date soutenance	30-11-2015
Directeur/trice de thèse	Yves Strickler

Thèmes : Droit de propriété, immobilier