



HAL
open science

La propriété à l'ère de l'anthropocène : l'appel du devoir

Benoît Grimonprez

► **To cite this version:**

| Benoît Grimonprez. La propriété à l'ère de l'anthropocène : l'appel du devoir. 2024. hal-04844653

HAL Id: hal-04844653

<https://hal.science/hal-04844653v1>

Preprint submitted on 18 Dec 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

La propriété à l'ère de l'anthropocène : l'appel du devoir

Benoît Grimonprez
Universitaire - auteur

*Le Code civil du futur devrait-il adosser au droit de propriété de nouvelles obligations ?
Quelle place la figure du propriétaire doit-elle occuper à l'ère de l'anthropocène ?*

1. - Figure totémique du propriétaire. Dans l'économie traditionnelle, largement marquée par la pensée physiocrate, le propriétaire est l'agent qui concentre tous les pouvoirs sur un bien (C. civ., art. 544), en particulier celui d'altérer la substance de la chose. C'est donc un fauteur de trouble environnemental en puissance. Ce (mauvais) rôle d'exploitant des ressources naturelles tend cependant à reculer dans les rapports économiques modernes. En matière industrielle, commerciale, même rurale, la propriété est de plus en plus passive : le titulaire en retire un agrément ou une rente quand la jouissance du bien est confiée à un autre. L'observation n'est pas neutre quand on envisage la répartition de l'effort écologique entre les différents acteurs.

2. - Propriétaire et propriétaires. Mais alors de quel propriétaire parle-t-on ? De celui du sol ? De l'immeuble ? De meubles, corporels, incorporels ? De l'entreprise ? Ou encore des déchets ou des émissions polluantes ? Il ne s'agit pas forcément de la même personne ! Tandis que certains de ces propriétaires restent attachés à perpétuelle demeure, d'autres peuvent s'évanouir dans la nature. A l'évidence aussi, la nature des devoirs devrait varier en fonction de la nature des choses appropriées, tant il n'y a aucun rapport entre la propriété d'une voiture, d'un champ, d'une maison, d'un titre immatériel. Le législateur aura à trancher entre un régime propriétaire unique et des régimes particuliers moulés sur les caractéristiques des biens possédés.

3. - Énigmatiques devoirs. Que signifie le terme de « devoirs » dont le propriétaire serait tenu de s'acquitter ? A-t-on affaire à des normes générales comportementales, à des standards juridiques (bonne foi, raisonnable...), qui balisent l'exercice du droit de propriété ? Ou bien s'agit-il d'obligations au sens technique (*vinculum juris*), par lesquels le propriétaire serait débiteur envers un créancier ? Plus fondamentalement encore, veut-on forger des devoirs exogènes à la propriété, provenant de normes extérieures comme c'est aujourd'hui le cas, ou des devoirs endogènes à la propriété, tatoués dans la chair même de ce droit ?

4. - Vieilles outres et vin nouveau. Derrière l'hypothèse formulée, persiste l'idée que les propriétaires - soixante-huitards attardés - jouiraient toujours sans entrave. Il faut bien reconnaître que, dans l'actuelle législation civile, le propriétaire a surtout des droits (C. civ., art. 544). Ses devoirs se limitent à respecter, comme tout le monde, les lois et règlements. Sauf que le fleuve du droit positif a depuis longtemps débordé du lit du Code Napoléon. Les propriétaires croulent dorénavant sous les normes du droit de l'urbanisme, du patrimoine, de

l'environnement, du droit rural, et j'en passe. En tous genres, leurs devoirs varient selon les types de biens qu'ils possèdent, les zones où ils sont situés, et la nature des activités exercées¹.

5. - Quel peut être le sens, dans ces conditions, d'écrire dans le Code civil de « nouveaux » devoirs ? Par nouveaux, entend-on des devoirs supplémentaires, ajoutés à ceux qui pullulent déjà, ou des devoirs élémentaires ? Serait-ce là une tentative désespérée, en civilisant un certain nombre de prescriptions, de libérer la propriété du joug administratif ?

6. - La propriété défigurée. Les théoriciens, à tout le moins, y trouveraient matière à gloser, tant conceptuellement l'évolution serait contre-révolutionnaire. « Je possède, donc je suis obligé ». Notre droit, ce disant, glisserait vers une sorte de quasi-propriété : une propriété amputée (d'une partie de l'abus), lestée, fonctionnalisée, pour ne pas dire « fonctionnarisée ». L'idée de devoirs postule même une « propriété relationnelle », comme l'ancien droit avait pu la connaître, là où les codificateurs l'ont érigée en une solitude réelle. La propriété ne se concevrait plus que dans la relation aux autres. Les autres étant tantôt les personnes (élevées au rang de gardiennes des limites), tantôt les choses dont les fonctions possèderaient l'esprit du propriétaire.

7. - Valse à trois temps. Ma réflexion portera sur la source de ces nouvelles charges (I), sur leur contenu (II), puis, de manière plus iconoclaste, sur les nouveaux droits que les propriétaires pourraient en tirer (III).

I. - Genèse de nouveaux devoirs

8. - Le propriétaire pourrait être tenu de nouveaux devoirs, parce qu'il le veut bien, d'une part, et parce qu'il le vaut bien, d'autre part.

9. - Matrice contractuelle. La volonté contractuelle peut faire naître des devoirs à la charge du propriétaire. Ceux-ci prennent alors la forme d'obligations matérialisées par un cahier des charges escortant le droit de propriété. Les exemples ne manquent pas : interdire au propriétaire d'aliéner la chose pendant un certain temps, de changer sa destination ou ses qualités ; lui prescrire une certaine manière d'en user.

10. – Pareilles obligations peuvent être souscrites par le propriétaire lors de l'acte d'acquisition (donation ou vente) de son bien. Il en est alors personnellement tenu. Dans ce registre, pensons à la SAFER qui, lorsqu'elle cède un immeuble rural, fait systématiquement stipuler un cahier des charges sur la tête de l'acquéreur. Mais il arrive que l'obligation soit rattachée au bien ou au droit réel, de sorte qu'elle s'impose à tout ayant droit même non-consentant. C'est le cas, historiquement, en présence de servitudes conventionnelles et, plus récemment, avec les obligations réelles environnementales (C. env., art. L. 132-3). Ces charges-là suivent l'immeuble en quelques mains qu'il passe.

11. – Sous l'impulsion du législateur, la pratique pourrait à l'avenir systématiser ce genre d'obligations grevant la propriété pour certains types de bien à enjeux environnementaux (eau, biodiversité, consommation énergétique, émissions de GES). L'intérêt général pourrait aussi motiver la loi à forcer le propriétaire, dans des cas précis, à s'engager contractuellement.

¹ B. Grimonprez, « La fonction environnementale de la propriété », RTD civ. 2015, p. 539.

Le voilà, par exemple, tenu de conclure un contrat d'ORE², ou tenu de conclure un bail, en particulier lorsqu'il omet de mettre son fonds en valeur, ou quand il y a pénurie de biens et nécessité de les confier à des demandeurs dans le besoin³.

12. - Objurgation légale. En sus ou en contrepoint du contrat, la loi civile est la source possible de nouveaux devoirs prescrits au propriétaire. Qu'il soit ici permis de relever un paradoxe. Le Code civil s'est dernièrement enrichi de nouvelles sources de responsabilité : préjudice écologique (C. civ., art. 1246) ; troubles anormaux de voisinage (C. civ., art. 1253). Ces « devoirs », cela dit, ne concernent pas spécifiquement les propriétaires, mais toute personne faisant usage d'un bien (occupant, locataire, prestataire...). A l'inverse, les propriétaires sont la cible préférée de législations administratives spéciales qui les assomment d'obligations : ici, des servitudes d'utilité publique (zonages, obligation de débroussaillage...); là, des lois de police (obligation d'élimination des déchets, de dépollution des sites, de rénovation énergétique des logements). Toute la question est de savoir ce que le Code civil pourrait reprendre à son compte et ce qu'il pourrait dire de plus ou de mieux.

II. - Consistance de nouveaux devoirs

13. – Inventaire des prestations. Tentons de décrire la physionomie des nouvelles charges pesant sur la propriété. Au premier abord, on pense à des devoirs négatifs, inspirés des servitudes prédiales. Les commandements civils seraient alors de ne pas faire : tu ne détruiras pas, tu ne dégraderas pas, tu ne modifieras pas les qualités de la chose. Le traditionnel droit de disposer de la chose, accusé de tous les maux écologiques, ne serait plus de l'essence de la propriété. Terminé l'*abusus* dont les propriétaires auraient abusé ! Dans une vision inclusive de la propriété, le maître de la chose pourrait même être tenu de souffrir la présence d'autrui chez lui, comme de laisser le passage ou l'accès en vue de l'usage collectif de la nature par exemple.

14. - Mais il n'est pas impensable de concevoir des devoirs positifs. Trois variétés viennent à l'esprit. La première serait l'obligation d'entretenir, d'exploiter ou de gérer durablement le bien. La propriété forestière est déjà habituée à ce type de prescription à travers les plans simples de gestion (PSG). La deuxième variété consisterait pour le propriétaire à améliorer la chose, en compensant une destruction, en restaurant ses qualités, sur le modèle des dispositions environnementales actuelles (compensation écologique, dépollution de sites, rénovation énergétique...). La troisième sorte concernerait l'hypothèse où le propriétaire met son bien à disposition d'autrui ; la loi pourrait alors lui imposer de veiller au respect des qualités essentielles de la chose. Ainsi, quand le propriétaire donne à bail un bien situé dans un espace agricole ou naturel particulier, il pourrait devoir inscrire au contrat des clauses environnementales. L'idée ici est que le bailleur adopte une gestion locative responsable qui ne se limite pas à la perception de la rente.

15. - Inventaire des bénéficiaires. Il importe également de savoir envers qui le propriétaire serait à l'avenir obligé. Qui vérifierait que les devoirs ont été accomplis ? Qui aurait qualité pour réclamer leur exécution ? J'entrevois, là encore, trois cas de figure.

² Hypothèse prévue quand une collectivité préempte un bien rural pour préserver la qualité de la ressource en eau et qu'elle décide de le rétrocéder. Elle doit alors faire souscrire à l'acheteur un contrat d'ORE (C. urb., art. L. 218-3).

³ Pour des exemples de baux (ruraux) forcés : C. rur., art. L. 125-4 et L. 331-10.

16. - La logique civile veut que la dette du propriétaire soit due à des personnes privées : voisin que l'on dérange ; ancien propriétaire à qui on a promis de ne pas faire ceci ou cela du bien ; association bénéficiaire d'une obligation réelle ou agissant au nom d'un intérêt collectif... Autant de tiers garants du respect des engagements pris ou dictés, ou disons de maîtres censeurs du maître de céans. En ces occurrences, la personne du créancier n'est pas déterminable *a priori*, puisque dépendante du type d'obligation incombant au propriétaire.

17. - L'autre hypothèse est que le propriétaire doive rendre des comptes à la puissance publique, incarnée par l'État ou une collectivité. C'est le schéma des servitudes d'utilité publique qui serait importé en terres civiles. Le propriétaire, en particulier immobilier, verrait ses prérogatives d'emblée amputées au nom de l'intérêt général : il ne pourrait pas modifier son bien, en changer les qualités, ou devrait le construire ou en user d'une certaine manière compatible avec les exigences environnementales. Mais en faisant sienne ce genre de disposition, le droit civil ne marcherait-il pas sur les plates-bandes du droit administratif ? Problèmes de frontière qui peuvent générer des problèmes de rapports entre ces ordres juridiques.

18. - Enfin, on pourrait considérer le propriétaire comme obligé envers sa chose, à qui il doit respect, conservation, gestion durable. En présence d'animaux, c'est bien envers ces êtres vivants sensibles que leur maître est engagé. L'affirmation vaut, à mon sens, pour d'autres pans de la nature. La nature, non pas comme personne artificielle, mais comme objet digne de protection. S'il existe, depuis l'avènement de la responsabilité environnementale, un préjudice objectif, il doit pouvoir y avoir des obligations objectives, donc corrélativement des droits objectifs bénéficiant aux choses elles-mêmes. Qui est habilité à les représenter, à les défendre en justice, est une autre histoire, à laquelle le législateur devra s'atteler au cas par cas⁴.

19. – Réécriture inclusive. Concevoir intellectuellement de nouveaux devoirs pour les propriétaires est une chose, les formuler légistiquement en est une autre. La première remarque est celle du degré de généralité des devoirs. Le législateur doit-il opter pour des affirmations générales, comme user du bien « raisonnablement », « durablement », « en bon écolo » ? Si on ne veut pas que ces déclarations sonnent creux, il faudrait que ces incombances conditionnent l'effectivité du droit de propriété, voire puissent provoquer sa déchéance. Ainsi, le propriétaire qui s'en écarte ne pourrait pas, en cas de litige, tirer avantage de son droit et l'opposer à autrui. On pourrait aussi considérer que la violation de ces principes est constitutive d'une faute de la part du propriétaire engageant sa responsabilité en cas de préjudice. L'alternative est que le législateur décide la création de devoirs beaucoup plus précis, et forcément plus circonstanciers.

20. – Absolument tous les biens seraient-ils concernés par ces devoirs ? Si on va au-delà de standards très vagues, il ne paraît pas possible de traiter uniformément les propriétaires de n'importe quelles choses. En somme, il faudrait d'abord qualifier certains biens de spéciaux (êtres vivants sensibles, biens communs), pour ensuite élaborer des régimes particuliers de propriété. Le Code civil devrait donc se livrer à une nouvelle classification des biens au prisme de leurs caractères fondamentaux, qu'il s'agisse de leurs qualités physiques, de leurs fonctions ou des services qu'ils rendent à la société. La démarche est universitairement stimulante, mais qu'appporterait-elle pratiquement au droit positif ?

⁴ Comme en matière environnementale, les institutions publiques et les associations dont l'objet coïncide avec la protection de la chose pourraient se voir confier ce rôle de gardien (ex. C. civ., art. 1248).

21. – Il y aurait au moins un effet collatéral de la redéfinition du contenu du droit de propriété : c'est sa protection constitutionnelle en tant que droit fondamental (DDH, art. 17). Pour rappel, le Conseil constitutionnel admet l'existence de restrictions légales au droit de propriété dans la mesure où elles sont justifiées par des considérations d'intérêt général et proportionnées au but à atteindre⁵. Or, cette appréciation serait *ipso facto* bouleversée par l'intégration au cœur même de la propriété de devoirs ou de finalités particulières. En internalisant les restrictions, le système juridique ne protégerait plus un modèle propriétaire abstrait coupé des réalités sociales, mais un droit empirique recalibré par ses conditions d'exercice.

III. – Émergence de nouveaux droits

22. - **Justice sociale.** Lester la propriété de charges nouvelles nécessite de la prudence pour ne pas entraîner d'effets sociaux délétères. L'attractivité de l'accès à la propriété doit être maintenue pour conserver une économie dynamique, responsable et relativement égalitaire. Car le risque existe, si les contraintes sont trop pesantes, que seuls les plus nantis puissent à l'avenir assumer la « fonction » de propriétaire⁶. Il est donc important de trouver un juste équilibre entre les prérogatives inhérentes à ce droit fondamental et les devoirs qu'on y greffe. Ma proposition est qu'à l'édiction de nouvelles obligations corresponde la reconnaissance de nouveaux droits, financiers comme extra-financiers, pour les propriétaires.

23. - **Nouveaux droits financiers.** La question de l'indemnisation des servitudes subies par les propriétaires immobiliers est un vieux serpent de mer. La généralisation des devoirs serait l'occasion de la trancher définitivement. A partir de quel degré de contrainte le propriétaire pourrait-il prétendre à compensation ? Réponse qui suppose de faire la part entre devoir général de conduite et charge réelle ! De même, quels types d'obligations (foncières ?) justifieraient une indemnisation ? Et sous quelle forme devrait-elle être versée, en capital ou en rente⁷ ? Il est crucial de considérer ces aspects économiques pour éviter une baisse généralisée de la valeur d'usage des biens pouvant décourager leur gestion⁸.

24. - En présence de devoirs positifs (obligations de faire), doit être ouverte la réflexion sur la rémunération du propriétaire en tant que fournisseur de services environnementaux. Il ne s'agit plus de compenser des pertes de valeur ou des coûts supplémentaires, mais de payer un service rendu, collectif en l'espèce. Le mécanisme de la compensation écologique, ou encore celui des ORE, font un premier pas vers cette écologie de marché. Plusieurs obstacles toutefois se dressent. D'abord, si l'obligation est imposée par la loi, sa rémunération semble difficilement admissible : on ne saurait payer un propriétaire pour qu'il respecte la norme ! Ensuite, lorsque le service est directement dû au public et qu'il sollicite donc des fonds publics, il tombe sous le coup du régime européen des aides d'État. Or, ce dernier limite les montants que les personnes publiques peuvent allouer aux entreprises, notamment pour monnayer des obligations environnementales auxquelles elles ont accepté de se soumettre⁹.

⁵ Cons. Const., Décision n° 2000-436 DC du 7 déc. 2000.

⁶ L'accumulation des biens pourrait alors devenir la stratégie pour rendre la propriété globalement rentable.

⁷ Ce qui a des incidences notables en cas de transmission des biens.

⁸ Le phénomène d'abandon de propriété s'observe, par exemple, chez les personnes qui n'ont plus les moyens d'entretenir leurs animaux.

⁹ Ce régime s'adresse aux sommes versées aux entreprises donc, en l'occurrence, aux propriétaires ayant la qualité d'exploitants.

25. - Nouveaux droits extra-financiers. Mais l'argent ne fait pas tout. De nouveaux devoirs ne seront acceptables socialement que s'ils s'accompagnent de la création corrélative de nouvelles prérogatives. La plus significative semble être le droit à l'information, tout particulièrement environnementale. Si le propriétaire se trouve partiellement privé de l'exercice de ses libertés, encore faut-il qu'il le sache. Gérer durablement son bien, préserver ses qualités, connaître ce qu'on peut et ne peut pas faire, suppose des règles non seulement intelligibles mais aussi rendues accessibles par ceux qui les prescrivent. Or, force est aujourd'hui de constater que les restrictions qui pèsent sur le droit de propriété (surtout immobilier) sont pléthoriques, impénétrables, éparpillées, difficiles à connaître et à mesurer pour les principaux intéressés¹⁰.

26. – Pour pallier ce problème et renforcer la sécurité juridique, la Suisse a créé un cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF), lequel se présente comme un système d'information fiable et officiel qui récapitule les principales atteintes publiques à la propriété immobilière. La France, si elle veut faire des propriétaires des auxiliaires de la protection du patrimoine naturel, n'aura d'autre choix que de se doter d'un outil comparable. Celui-ci ne serait finalement qu'une déclinaison du droit à l'information environnementale (Charte de l'environnement, art. 7) qui postule, rappelons-le, que toute personne est en droit d'accéder aux informations relatives à l'environnement¹¹ détenues ou établies par les autorités publiques (C. env., art. L. 124-1).

27. - En sus, les propriétaires pourraient activer leur droit « de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement » (Charte de l'environnement, art. 7). Dans la mesure où ils sont particulièrement mis à contribution par la politique écologique, leur participation pourrait être renforcée et aller au-delà de la simple consultation habituelle des citoyens lors des débats ou enquêtes publiques. Pourquoi, par exemple, ne pas leur réserver une place au sein de la gouvernance chargée de la gestion des ressources naturelles (foncier, biodiversité, eau...) ?

New York, 15 novembre 2024.

¹⁰ V. l'exemple éloquent de la gestion des haies : B. Grimonprez, « Pourquoi tant de haies ? Art et essai de simplification normative », Agridroit, Quinzomadaire, 15 juill. 2024.

¹¹ Ce qui comprend, non seulement l'état des éléments de l'environnement (air, eau, sol, paysages, sites naturels...), mais aussi « les décisions, les activités et les facteurs (...) susceptibles d'avoir des incidences sur l'état des éléments (...), ainsi que les décisions et les activités destinées à protéger ces éléments » (C. env., art. L. 124-2).