

# Mesures anti-spéculatives et droit de propriété : une incompatibilité ?

Nicolas BERNARD

Colloque *À qui appartient Bruxelles ?*  
*Pour des politiques de logement anti-spéculatives*  
Bruxelles, 30 janvier 2019



# Plan

Première partie. Contexte : des politiques de logement faiblement anti-spéculatives

Deuxième partie. Le caractère absolu du droit de propriété

Troisième partie. Une évolution en forme de recomposition

# **PREMIÈRE PARTIE**

## ***CONSTAT : DES POLITIQUES DE LOGEMENT FAIBLEMENT ANTI-SPÉCULATIVES***

# I. C'est quoi, la spéculation ?

« Opération consistant à acheter un bien en vue de réaliser un bénéfice de sa revente ultérieure. » (Larousse)

# II. Comment combattre la spéculation ?

## A. RECULER LE MOMENT DE LA REVENTE (OU DE LA REPRISE EN GESTION) DU BIEN ?

- 1. Restitution de 36% du droit d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans*
- 2. 5 ans de « résidence principale » pour les bénéficiaires de l'abattement sur le droit d'enregistrement*

3. *15 ans de mise à disposition du bien (à un acteur intervenant dans le cadre de la « politique sociale » du logement) pour les particuliers bénéficiant d'un taux de TVA réduit de 12%*
  
4. *20 années d'« occupation personnelle » pour les acquéreurs Citydev*

## B. LIMITER LE RENDEMENT ?

1. *À la revente : imposition de la plus-value ?*

2. *À la location*

- a) imposition des revenus réels ?
- b) lutter plus efficacement contre les subdivisions illégales d'unifamiliales ?
- c) ouverture aux bailleurs (non A.I.S.) de la prime à la rénovation moyennant conformité des loyers à la grille ?
- d) imposition de la grille de loyers au bénéficiaire de l'abattement sur le droit d'enregistrement qui met en location *une partie* de son bien ?

## C. RISTOURNER À L'OPÉRATEUR UNE PARTIE DE L'AIDE PUBLIQUE

1. *En cas de non respect des conditions liées à l'acquisition (Citydev) ?*
2. *En cas de revente (CLT) ?*

## D. « SANCTUARISER » LE FONCIER

1. *Dissocier la propriété du sol et du bâti*

a) droit de superficie (CLT, Etterbeek)

b) droit d'emphytéose (LLN, Le Coq / De Haan)

c) Paris

2. *Faire du sol un « bien commun » ?*

3. *Rendre l'achat de terrains moins avantageux fiscalement ?*

➡  maintenir l'abattement sur le droit d'enregistrement associé à l'achat de terrains ?

#### *4. Exemples approchants*

- a) copropriété forcée (notion de service)
- b) domanialité publique (notion d'affectation)
- c) « res communes » (vitales mais, ici, théoriquement illimitées)
- d) inaliénabilité (du logement familial)
- e) la conception africaine de la terre

#### *5. La responsabilité particulière des pouvoirs publics*

# III. Une politique d'accèsion à la propriété qui accuse ses limites

1. *Un coût substantiel pour la collectivité*
2. *Un soutien pas toujours décisif*
3. *Insuffisance de sélectivité sociale*
4. *Conversion parfois possible du subside public en  
bénéfice privé*

5. *Une politique de soutien de la demande susceptible d'alimenter la hausse des prix*
5. *Un risque d'endettement des ménages (et donc d'expulsion)*
6. *Promotion de l'exurbanisation (aux conséquences écologiques, fiscales et de mobilité désastreuses)*
7. *Désincitation à la mobilité professionnelle*
8. *Un taux de propriétaires qui stagne en Belgique*

# **DEUXIÈME PARTIE**

## ***LE CARACTÈRE ABSOLU DU DROIT DE PROPRIÉTÉ***

# I. L'article 544 du Code civil

## A. LE DROIT DE TOUT FAIRE (...ET DONC DE NE RIEN FAIRE)

« 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 »

## B. AUTRES CARACTÉRISTIQUES

1. *Droit exclusif*
2. *Droit perpétuel*

# II. Explications historiques

## A. LA RÉVOLUTION FRANÇAISE

1. *La Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789*
2. *Le Code napoléonien de 1804*

## B. LA NÉCESSITÉ DE FAIRE RUPTURE AVEC L'ANCIEN RÉGIME

1. *Une juxtaposition de droits différents sur le même bien*
2. *Le prolongement spatial de la liberté (politique) nouvelle*

# **TROISIÈME PARTIE**

## ***UNE ÉVOLUTION EN FORME DE RECOMPOSITION***

# I. Position de la question

## A. UNE SOCIÉTÉ QUI A ÉVOLUÉ DEPUIS

- 1. Aujourd'hui, la préoccupation de la liberté a cédé le pas face à celle de l'égalité*
- 2. La (nécessaire) interprétation évolutive des droits de l'homme*

## B. LA PROPRIÉTÉ AUJOURD'HUI

1. *Des atteintes multiples*
2. *Une piste d'explication : la théorie de la propriété fonction sociale*

# II. Les origines romaines de la théorie de la propriété fonction sociale

A. COMBATTRE LA FAMINE

B. DES DÉLAIS (TRÈS) COURTS DE  
PRESCRIPTION ACQUISITIVE

# III. Moyen-âge

## A. USAGE ET PROPRIÉTÉ DISSOCIÉS

1. *Combiner droits du seigneur et de l'exploitant*
2. *L'appui de la théologie*

## B. LES BIENS COMMUNAUX

1. *Philosophie*
2. *Typologie*
3. *Prolongement juridique*
4. *Évolution : désuétude (la « clôture ») concomitante à l'essor du capitalisme*

## C. SURVIVANCE DE L'USAGE AUJOURD'HUI

1. *Les droits du fermier et du commerçant*
2. *Le concept de possession*

# IV. L'apport doctrinal majeur de John Locke

A. LA PROPRIÉTÉ PAR LE TRAVAIL COMME  
MOYEN DE SUBSISTANCE À L'ÉTAT DE  
NATURE

B. LE BANNISSEMENT DE L'EXCÈS

C. LE DANGER DE LA MONNAIE

# V. Consécration de la théorie de la propriété fonction sociale

## A. CONSÉCRATIONS DOCTRINALES

(von Ihering, Comte, Durkheim, Duguit, Dabin, etc.)

## B. CONSÉCRATIONS CONSTITUTIONNELLES

(Allemagne, Italie, Espagne, Roumanie, Grèce,  
Irlande, Brésil, ...)

# VI. Légalité des atteintes portées au droit de propriété

## A. EN DROIT INTERNE

1. *Art. 16 vs. art. 23 de la Constitution*
2. *La jurisprudence de la Cour constitutionnelle*

## B. EN DROIT INTERNATIONAL

1. *Art. 1 du Protocole n° 1 de la Convention européenne des droits de l'homme*
2. *La jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme*

3. *Une large consécration internationale du droit au logement, en dehors aussi de la Convention européenne des droits de l'homme*

- a) Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 (art. 25.1)
- b) Charte sociale européenne de 1961, révisée en 1996 (art. 31)
- c) Pacte ONU sur les droits économiques, sociaux et culturels de 1966 (art. 11.1)
- d) Convention des droits de l'enfant de 1989 (art. 27.3)
- e) Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne de 2007 (art. 34.3)
- f) ...

# VII. Exemples actuels de limitation du droit de propriété

## A. « FRUCTUS »

### 1. *En droit interne*

*(lissage des loyers des baux de courte durée successifs, etc.)*

### 2. *En droit international*

*(CEDH : Hutten-Czapska c. Pologne, Lindheim et autres c. Norvège, etc.)*

## B. « ABUSUS »

### 1. *En droit interne*

*(expropriation, vente forcée du bien vide, etc.)*

### 2. *En droit international*

*(CEDH : James et autres c. Le Royaume-Uni, etc.)*

## C. « USUS »

### 1. *En droit interne*

*(outils de lutte contre l'inoccupation immobilière, article 23 de la Constitution, etc.)*

### 2. *En droit international*

*(CEDH : Velosa Barreto c. Portugal, etc.)*

## D. RÉFLEXIONS TRANSVERSALES

1. *Une jurisprudence qui n'est pas à sens unique*
2. *Les « obligations positives » assignées à l'État*

# Conclusions

- A. NI NÉGATION DE LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE, NI AVÈNEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ COLLECTIVISTE...
- B. ...MAIS ÉMERGENCE DES NOTIONS D'USAGE, DE FINALITÉ ET DE PRISE EN COMPTE DE LA RARETÉ
- C. PAS UN MOUVEMENT DE RESTRICTION EN SOI DU DROIT DE PROPRIÉTÉ, MAIS DE *RECOMPOSITION* (« DROIT ARTICHAUT »)

**Merci pour votre attention !**

*nicolas.bernard@usaintlouis.be*