

« *La propriété en danger : sauvons-la !* »

Synthèse du livre de Jean PERRIN

Janvier 2014

« *La propriété en danger : sauvons-la !* ». Titre provocateur. A priori, la propriété fait partie des droits les mieux protégés par notre arsenal juridique. Comment peut-on donc en arriver à la conviction que la propriété est menacée au point qu'elle est en péril et qu'il convient de mettre en œuvre des thérapies pour la sauver ? Comme toujours en pareille matière, les évolutions sont lentes et progressives. Mais l'observation des lois nouvelles, des prises de position, des tendances, aboutit à la conclusion que se répand insidieusement l'idée suivante : la propriété ne doit plus être considérée comme un rempart de la liberté, mais comme un obstacle à la justice sociale. Pour une partie influente de nos élites, il semblerait donc que le droit de propriété soit excessif et mérite d'être restreint.

J'ai la conviction qu'il y a là une évolution très inquiétante qui mérite d'abord d'être analysée puis combattue. Je me suis donc donné comme objectif dans cet ouvrage de chercher dans l'Histoire comment s'est bâti le droit de propriété, puis dans l'époque contemporaine comment était construit le droit de propriété, pour tenter de décrypter les évolutions récentes. J'ai alors tenté de recenser des faits et des analyses qui sont autant de signes d'attaque du droit de propriété, avant de réaffirmer sa nécessité et les motivations qui justifient de défendre et de dynamiser le droit de propriété.

Jean Perrin

Les attaques envers le droit de propriété

Si le droit français comporte des garanties du droit de propriété, dans le préambule de la Constitution et dans le code civil notamment, et dont la jurisprudence assure le respect, les attaques du droit de propriété sont pourtant très nombreuses.

Quelles sont les sources de ces attaques ?

Les sources de ces attaques sont nombreuses. Elles proviennent principalement du législateur lui-même et du pouvoir réglementaire. Mais elles résultent aussi parfois de la jurisprudence. Dans certaines décisions de la Cour européenne des droits de l'homme par exemple, le droit de propriété est menacé par la prise en compte de considérations environnementales ou la protection du locataire considéré comme plus faible.

Sur quoi portent ces attaques ?

Les plus classiques sont les atteintes au droit de louer. Elles sont anciennes, elles remontent à la Première Guerre mondiale et sont motivées par une volonté de protection du locataire. Poursuivant cette logique, le projet de loi ALUR, en cours d'adoption, doit renforcer les droits du locataire notamment par un encadrement des loyers

Par ailleurs, la volonté de limiter les expulsions se traduit par des restrictions toujours plus fortes de la capacité du bailleur à obtenir l'exécution du jugement d'expulsion qui a été rendu en sa faveur.

Ces restrictions ne visent pas uniquement le logement, mais concernent aussi les baux commerciaux. Elles ont généralement pour objectif de protéger le petit commerce. L'usage de qualifier le droit du locataire de « propriété commerciale » montre bien que le droit du bailleur est singulièrement tempéré par celui du preneur. Le projet de loi Pinel présenté au printemps 2013 doit renforcer les droits du locataire.

Les atteintes au droit de propriété se manifestent aussi par la limitation du droit de construire. Il est d'ailleurs à noter que ces limitations ne parviennent pas toujours aux résultats escomptés puisque par exemple la volonté de densifier les zones urbaines a abouti paradoxalement à une extension de l'urbanisation dans les zones périphériques.

Le droit de propriété est aussi restreint par la multiplication des droits de préemption. Cela se confirme tant en matière de droit de l'urbanisme (droit de préemption des SAFER, droit de préemption urbain, droit de préemption dans les ZAD ou dans les espaces naturels sensibles) que dans les rapports locatifs (loi de 1989, loi de 1975, loi Aurillac).

Le tableau ne serait pas complet sans intégrer les attaques fiscales. Certaines taxes viennent spécifiquement frapper les biens immobiliers : taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles, majoration de taxe foncières et, bien sûr, taxation des plus-values immobilières. L'imagination des gouvernants est sans limite quand il s'agit d'augmenter la pression fiscale ; un récent rapport (du Conseil d'analyse économique) préconise même de taxer le revenu que représente la détention d'une résidence principale.

Le législateur n'est pas le seul à préparer des attaques contre le droit de propriété. Des attaques sont plus insidieuses, car elles ne sont pas préparées par un débat parlementaire.

Ce sont des attaques sociologiques. Il s'agit par exemple de la réglementation excessive, et de sa complexité, de la multiplication des diagnostics, mais aussi de la volonté soutenue d'augmenter le parc de logements publics au détriment du parc privé.

De façon générale, les avantages du contrat sont régulièrement dénigrés, au profit de la réglementation. Le législateur ne croit plus en la liberté contractuelle et il préfère imposer des contrats type ou édicter des normes impératives.

L'utilité du droit de propriété

En raison de la violence de ces attaques, qui viennent menacer le droit de propriété, il est indispensable d'en rappeler l'utilité.

Le droit de propriété a une utilité morale. Chacun peut espérer devenir propriétaire. En tant que bailleur, le propriétaire assure une prestation de service à l'occupant, ce qui présente une utilité sociale incontestable.

Le droit de propriété a un caractère patrimonial, ce qui en fait d'ailleurs une cible privilégiée de l'administration fiscale. Il est le vecteur du développement d'une richesse patrimoniale. Il a su se développer de manière très diverse, répondant aux attentes des épargnants. Le succès de la pierre papier a montré la diversité des produits d'épargne qu'il était possible de mettre en œuvre. Mais il concerne aussi des biens mobiliers, et a su s'adapter aux développements de la propriété intellectuelle et des droits d'auteur.

Plus fondamentalement, le droit de propriété a un caractère émancipateur ; c'est un puissant facteur de création de richesses qui incite celui qui détient un bien à en être responsable, et à assumer son indépendance économique. Cela est particulièrement net dans la détention d'une résidence principale qui permet à son propriétaire de bénéficier de la sécurité d'un logement. Le droit de propriété pousse son titulaire à tisser des liens avec de nombreux intervenants : entreprises sollicitées pour effectuer des travaux, administrateurs de biens, syndicats de copropriété, établissements financiers pour le financement de d'acquisitions, etc. Il incite ainsi le propriétaire à prendre en charge l'organisation de son droit et à s'assumer. Il contribue donc à faire des citoyens autonomes et responsables de leurs actes.

Du point de vue sociétal, le droit de propriété contribue à une stabilité de la société, c'est un facteur d'ordre et de croissance. Son développement incite à la création de richesses ; sa mise en œuvre permet aux acteurs économiques de mettre à la disposition d'autres personnes des locaux d'habitation et des locaux professionnels. Son développement soutient la construction, ce qui suscite la création d'emplois.

Conclusion



En conclusion, le livre de Jean Perrin s'interroge sur les motivations qui conduisent les pouvoirs publics à remettre en cause le droit de propriété avec autant de constance et de virulence.

Alors que le droit de propriété s'est bâti patiemment au fil des siècles, notre société choisit le chemin inverse ; elle accentue la redistribution sociale pour compenser les inégalités, tout en fragilisant le droit de propriété. Il serait préférable d'améliorer la situation de ceux qui en ont besoin.

Or ce qui est grave, c'est qu'il en résulte une restriction corrélative de la liberté d'action.

Quelles sont alors les motivations profondes de ces mutations ? Lorsqu'un pays restreint le droit de propriété, il diminue la liberté, il contrarie la liberté d'entreprendre, il atrophie la capacité d'initiative des citoyens.

Sous couvert de protection, c'est ainsi une volonté de cadenasser la liberté du peuple qui est sous-jacente.

Il est donc indispensable de sauver la propriété, car c'est une garantie pour défendre la liberté.

Contact presse
Anne Pronier
☎01 44 11 32 54
anne.pronier@unpi.fr