














**Recueil Dalloz 2004 p.2406****Image des biens : droit exclusif et trouble anormal****Nadège Reboul-Maupin**

« Le poids des photographes, le choc des propriétaires », tel est bien l'intitulé que l'on pourrait donner à l'arrêt rendu par la Cour de cassation siégeant en Assemblée plénière le 7 mai 2004 (D. 2004, Jur. p. 1545, notes J.-M. Bruguière et E. Dreyer ; JCP 2004, II, n° 10085, note C. Caron ; Rev. propr. intell. 2004, n° 12, p. 817, chron. V.-L. Benabou). En matière de droit à l'image des biens, on avait pris l'habitude ces dernières années de voir la Haute juridiction faire primer les propriétaires sur les photographes. La tendance s'inverse radicalement puisque désormais « ce que l'oeil voit, l'appareil doit pouvoir le photographier » (V. les propos de M. Guerrin, La Cour de cassation limite le droit à l'image des propriétaires de biens», *Le Monde* du 12 mai 2004, p. 26). Faut-il y voir pour les spécialistes de la propriété intellectuelle une belle victoire et au contraire, pour les tenants du droit des biens, une véritable défaite, accentuée par la prise en considération d'une notion souvent difficilement appréciable par les juges qui n'est autre que celle du trouble anormal ?

Dans l'affaire rapportée, le litige porte sur l'image d'une façade d'un hôtel particulier de Rouen du 17<sup>e</sup> siècle classé monument historique, reproduite sur un dépliant publicitaire comportant le plan de situation d'une résidence à construire de la ville, accompagné de commentaires particulièrement élogieux sur son emplacement. Estimant qu'une telle publicité pouvait conduire à penser que son immeuble classé était lui-même à vendre, le propriétaire avait agi en justice et brandi le droit à l'image de son bien pour obtenir réparation du préjudice consécutif au trouble de jouissance qu'il prétendait avoir subi. Débouté en appel au motif que « le droit de propriété n'était ni absolu ni illimité et ne comportait pas un droit exclusif pour le propriétaire sur l'image de son bien », il a vu son pourvoi rejeté en cassation. La solution rendue par l'Assemblée plénière est concise. Elle se décompose en un principe assorti d'une limite. Le principe selon lequel « le propriétaire d'une chose ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci » se trouve limité en ce qu'il « peut toutefois s'opposer à l'utilisation de cette image par un tiers lorsqu'elle lui cause un trouble anormal ».

Commenter ce bel arrêt en quelques lignes engendre inévitablement des frustrations. C'est pourquoi il nous faut aller à l'essentiel en considérant, d'une part, qu'une telle solution affaiblit le droit de propriété qui s'était enorgueilli depuis quelques temps d'une nouvelle dimension, et, d'autre part, qu'elle renvoie inéluctablement les propriétaires sur le terrain de la responsabilité civile ou sur le terrain des droits de la personnalité pour se protéger. Sur le premier point, il est vrai que trois arrêts de la première Chambre civile « avaient pris parti sur l'existence d'un lien entre la propriété d'un bien et le droit d'en réaliser et d'en publier l'image » (V. les conclusions de l'avocat général J. Sainte-Rose sous l'arrêt commenté). Tandis que le premier arrêt en date du 10 mars 1999 (D. 1999, Jur. p. 319, concl. J. Sainte-Rose, note E. Agostini, Somm. p. 247, obs. S. Durrande ; D. 2000, Somm. p. 281, obs. O. Tournafond  ; RTD civ. 1999, p. 859, obs. F. Zénati  ; RTD com. 1999, p. 397, obs. A. Françon  ; JCP 1999, II, n° 10078, note P.-Y. Gautier, et I, n° 175, H. Périnet-Marquet) avait laissé la faculté au propriétaire de s'opposer à l'utilisation par des tiers de l'exploitation commerciale de l'image de la chose, le deuxième et le troisième arrêt avaient limité sa portée (V. en ce sens, P. Malaurie et L. Aynès, *Droit civil, Les biens*, Defrénois, 2004, n° 220). D'une part, « il faut que l'immeuble soit le sujet principal de la reproduction » (Cass. 1<sup>re</sup> civ. 25 janv. 2000, D. 2000, IR p. 61  ; RTD civ. 2001, p. 618, obs. T. Revet ), ce qui vient s'ajouter au critère de l'exploitation commerciale. D'autre part, en présence d'une exploitation jugée non lucrative de l'image du bien, il faut établir que sa publication « porte un trouble certain aux droits d'usage et de jouissance du propriétaire » (Cass. 1<sup>re</sup> civ. 2 mai 2001, D. 2001, Jur. p. 1973, obs. J.-P. Gridel  ; RTD civ. 2001, p. 618, obs. T. Revet  ; JCP E 2001, p. 1386, note M. Serna ; Defrénois 2002, p. 329, note S. Piedelièvre ; Petites affiches du 22 août 2001, note J.-M. Bruguière ; Légipresse 2001, n° 183, III, p. 115, note G. Loiseau). Dans notre espèce, le propriétaire de l'hôtel particulier exploitait lui-même l'image de son bien en produisant des cartes postales, ce qui avait permis la restauration du bien. L'exploitation commerciale étant présente, il restait à déterminer si l'hôtel particulier était bien le sujet principal du dépliant, ce qui semblait être le cas puisque « le bien avait été reproduit à l'intérieur du dépliant, seul et en gros plan, afin d'illustrer et de valoriser le projet immobilier par son environnement historique » (V. les conclusions de l'arrêt commenté sur [www.courdecassation.fr](http://www.courdecassation.fr)). Peu importe ces constatations de fait en faveur du propriétaire, l'Assemblée plénière les écarte en adoptant une solution qui surprend et inquiète puisqu'elle remet en cause le caractère exclusif du droit de propriété et ajoute que le propriétaire doit apporter la preuve d'un trouble anormal. En premier lieu, il est possible de constater que le droit de propriété ressort considérablement affecté alors « qu'une partie de la doctrine, dès avant l'arrêt de 1999 (CA Metz 26 nov. 1992, D. 1994, Somm. p. 161, obs. A. Robert  ; V. CA Paris 12 avr.

1995, D. 1995, IR p. 130  ; RDI 1997, p. 203, note J.-L. Bergel  ), estimait qu'il fallait inclure le droit à l'image dans les attributs du droit de propriété à condition de tempérer le principe par des abus de droit et de faute en cas de refus illégitime d'autoriser une reproduction, ou encore révélait que le droit à l'image s'inscrivait dans les trésors du droit de propriété » (V. les conclusions de l'arrêt commenté citant J.-L. Bergel, préc.). Et, en second lieu, le fait d'imposer au propriétaire de prouver que l'utilisation de l'image lui cause un trouble anormal engendre « un redoutable obstacle probatoire » (V. obs. C. Caron, sous Cass. ass. plén. 7 mai 2004, préc., spéc. n° 5) et participe à une distinction notable « entre l'empiètement, atteinte matérielle à la propriété d'autrui et la réalisation d'une photographie, atteinte immatérielle à la propriété d'autrui » (V. les conclusions de l'arrêt commenté). En matière d'empiètement, l'art. 545 c. civ. prévoit que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique ». Peu importe que l'empiètement soit minime (V. récemment, Cass. 3e civ. 20 mars 2002, D. 2002, Jur. p. 2075, note C. Caron, Somm. p. 2507, obs. B. Mallet-Bricout  ; RTD civ. 2002, p. 333, obs. T. Revet  ). « La propriété est par nature une situation juridique normale, ordinaire, commune ; elle doit être défendue comme telle et sans demander compte au propriétaire » (V. C. Atias, *Droit civil, Les biens*, Litec, 7e éd., 2003, n° 118) d'un quelconque trouble (V. sur la notion, C. Guillemain, *Le trouble en droit privé*, PUAM, 2000). Ce n'est pas le cas en l'espèce où l'on demande au propriétaire qui s'oppose à la reproduction de son image de rapporter la preuve d'un trouble anormal. Cette notion qui se substitue au « trouble certain », nous « évoque directement et par analogie les troubles anormaux de voisinage » (V. obs. C. Caron, sous Cass. ass. plén. 7 mai 2004, préc., spéc. n° 6). Ceci étant, « comparer le trouble anormal exigé en cas d'exploitation de l'image d'un bien avec le trouble de voisinage contribuerait à un contresens car on ne saurait trouver dans le rapport de l'entreprise de promotion immobilière avec le propriétaire de l'hôtel particulier l'équivalent du voisinage qui existe entre deux propriétaires contigus » (V. les conclusions de l'arrêt commenté). « En effet, pendant longtemps, le voisinage impliquait la contiguïté des propriétés. Aujourd'hui, la propagation des nuisances a amené à se contenter d'une simple proximité. C'est ainsi que l'exploitant d'un aéroport doit réparer les troubles anormaux de voisinage qu'il cause aux habitants même si leurs maisons ne lui sont pas contiguës » (V. P. Malaurie et L. Aynès, *Droit civil, Les biens*, Defrénois, 2004, n° 220, citant Cass. 2e civ. 8 mai 1968, Bull. civ. I, n° 122 ; D. 1968, IR p. 609 ; JCP 1968, II, n° 15595, note M. de Juglart et E. du Pontavice). En pratique, la proximité géographique s'est donc largement substituée à la contiguïté, ce qui permettrait d'échapper à la critique de l'absence de propriétés contiguës. Pour autant, dans l'affaire rapportée, peut-on dire que les propriétés sont à proximité, et plus particulièrement dans le voisinage immédiat ? Elles le sont simplement en raison du montage effectué par la société publicitaire dans le dépliant qui a accolé la façade de l'hôtel particulier à la présentation tant graphique que textuelle de la future résidence. La réalité est toute autre car l'hôtel particulier est situé dans un autre quartier. Cette proximité artificiellement créée permet-elle alors d'appliquer pour autant la théorie du trouble anormal de voisinage ? Il est permis d'en douter sauf à considérer que le voisinage peut exister en un environnement virtuel constitué par une « juxtaposition de fonds » sur un dépliant et estimer, en l'occurrence, que le litige opposant la société civile immobilière edificatrice d'un nouvel immeuble à Rouen et le propriétaire de l'hôtel particulier situé dans un quartier voisin de celui-ci concerne véritablement une « communauté de personnes liée par la proximité géographique » (V. A. Lepage, *Le voisinage*, Defrénois 1999, art. 36943, n° 15).

De même encore, le trouble causé au propriétaire, qui s'analyserait en un manque à gagner en raison de l'exploitation commerciale par un tiers de la notoriété du bien en le plaçant sur un dépliant publicitaire pour tirer parti de son caractère prestigieux et vendre rapidement sa résidence, pourrait-il être constitutif d'un trouble anormal de voisinage ? La réponse est négative sauf à adhérer à une conception réelle un peu poussée. En effet, le mouvement prétorien actuel (Cass. 2e civ. 28 juin 1995, Bull. civ. II, n° 222 ; D. 1996, Somm. p. 59, obs. A. Robert  ; RTD civ. 1996, p. 179, obs. P. Jourdain  ; JCP 1995, IV, n° 2134 ; JCP 1996, I, n° 3921, obs. H. Périnet-Marquet ; V. Cass. 3e civ. 17 avr. 1996, D. 1997, Somm. p. 271, obs. CRDP Nancy II  ; RTD civ. 1996, p. 638, obs. P. Jourdain  ; JCP 1996, I, n° 3972, obs. H. Périnet-Marquet) préconise déjà une analyse réelle du trouble anormal de voisinage en prenant en compte celui causé par un fonds à un autre fonds (V. R. Libchaber, *Le droit de propriété, un modèle pour la réparation des troubles de voisinage*, *Mélanges Mouly*, Litec, 1998, p. 421). Et, poussant l'analyse réelle encore plus loin, il est possible de voir que « le fonds subit un préjudice, plus particulièrement dans sa valeur, en même temps que le propriétaire dans sa jouissance » (V. R. Libchaber, *op. cit.*). Mais, là encore, l'analyse s'applique au trouble anormal de voisinage, il reste à la transposer au trouble anormal causé par l'utilisation de l'image d'un bien. Echappant ainsi à l'application de l'art. 544 c. civ., l'arrêt se place sur le terrain du trouble anormal qui devrait conduire soit à adopter une conception quelque peu superfétatoire du voisinage, soit à étendre le trouble anormal à l'image du bien, ce qui va nécessairement poser un problème juridique d'appréciation de son étendue. Même si le trouble anormal ne convainc pas, il peut vraisemblablement s'expliquer dans une situation où l'image du bien viendrait à remettre en cause la tranquillité du propriétaire (V. TGI Clermont-Ferrand 23 janv. 2002, D. 2002, Jur. p. 1226, note J.-M. Bruguière, Somm. p. 2511, et nos obs.  ). Le trouble certain semblait donc suffire sans qu'il faille le substituer au trouble anormal, si ce n'est pour engendrer plus de confusion qu'il n'y en a déjà. Après l'étendue du droit de propriété, c'est donc au tour de l'étendue du trouble anormal d'être au centre des débats. Une satisfaction tout de même : on ne sort pas radicalement du droit des biens...

En revanche, sur le second point qui découle du premier, à savoir l'abandon manifeste de l'art. 544 c. civ., pour y préférer en l'occurrence d'autres fondements, et pourquoi pas renvoyer à la responsabilité

civile de droit commun ou bien encore aux droits de la personnalité, il faut noter qu'il ne s'agit là que d'un vain espoir. Dernièrement, un jugement rendu par la 17e chambre du tribunal de grande instance de Paris, spécialisée dans les affaires de presse, a débouté un homme dont l'image a été prise à son insu puis reproduite dans un livre et dans un film sans son autorisation. Ce dernier limite « le droit à l'image au nom de l'art et de l'information » (TGI Paris 2 juin 2004, propos de M. Guerrin, Un jugement limite le droit à l'image au nom de l'art et de l'information, *Le Monde* du 18 juin 2004, p. 29). Ainsi, il apparaît que non seulement l'image du bien mais aussi l'image de la personne sont mises à mal par la jurisprudence. Si certains parlent d'un « retour au bon sens » pour les photographes (V. propos de G. Taquet, Directeur de l'Agence de photos d'illustration Photonostop, cités in *Le Monde* du 12 mai 2004, p. 26), il est à parier que certaines déviances verront le jour. Pour l'instant, c'est le propriétaire qui se plaint et le photographe qui se réjouit (V. F. M. Piriou, *Droit et images, Le flou artistique*, Art press, nov. 2002, n° 284, p. 33).

**Mots clés :**

**PROPRIETE** \* Droit de propriété \* Image \* Droit exclusif \* Exclusion \* Trouble anormal

Copyright 2016 - Dalloz – Tous droits réservés