

PROPRIÉTAIRE IMMOBILIER & DROIT À L'IMAGE

Est-il possible d'utiliser à des fins publicitaires l'image de l'immeuble d'autrui ? Quels sont les écueils à éviter pour prévenir les difficultés à venir ?

Le régime de l'utilisation de l'image des immeubles d'autrui a subi un important bouleversement en 2004. Depuis cette date, propriétaire et tiers bénéficient des mêmes prérogatives ... sous certaines limites, et notamment celle tirée des droits de l'architecte (cf. la fiche sur « Le droit moral de l'architecte sur son œuvre »).

Il conviendra dans un premier temps d'évoquer le cadre juridique de la matière : la supériorité de la liberté de communication au droit de propriété **(1)**. Puis dans un second temps, il sera pertinent de contrôler les frontières de ce cadre : les limites de la liberté de communication **(2)**.



1. Le droit à l'image en matière immobilière : la supériorité de la liberté de communication sur le droit de propriété

1.1. La désuétude de la protection de l'image par le droit de propriété

L'article 544 du Code Civil offre depuis plus de deux cents ans une protection absolue du droit de propriété. Il dispose en effet que « **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** ».

En tout état de cause, le propriétaire est ainsi le seul à pouvoir jouir et disposer de sa chose.

Au titre de cette protection absolue de la propriété privée, l'image de son immeuble ne devrait logiquement bénéficier qu'à son propriétaire.

C'est cette logique que le juge avait à l'époque suivie, dans un arrêt du 10 mars 1999, en estimant « *que le propriétaire a seul le droit d'exploiter son bien, sous quelque forme que ce soit* » et que « *l'exploitation du bien sous forme de photographies porte atteinte au droit de jouissance du propriétaire* » (Cass. Civ. 1^{ère}, 10 mars 1999, n° 96-18.699).

La jouissance exclusive du propriétaire s'étendait ainsi jusqu'à l'utilisation de l'image de son immeuble.

Cette prise de position avait soulevé à l'époque une très large controverse, tant dans le monde juridique que dans la société civile. C'est alors que, quelques années seulement après la polémique, la Cour de Cassation, réunie en Assemblée Plénière, a radicalement modifié la jurisprudence, dans une affaire d'utilisation d'images pour une campagne de promotion immobilière.

1.2 La mise en concurrence du propriétaire avec les tiers : la liberté de communication

Pour la conception de dépliants publicitaires, une société de promotion immobilière avait utilisé, outre des informations relatives à l'implantation de la future résidence et ses avantages, **la reproduction de la façade d'un immeuble privé** classée « Monument historique ». Le propriétaire dudit immeuble avait alors voulu obtenir réparation du préjudice qu'il disait avoir subi.

C'est dans ces circonstances que, dans un arrêt du 7 mai 2004, l'Assemblée Plénière a estimé que « *le propriétaire d'une chose ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci* ». Puis, elle a ajouté : « *il peut toutefois s'opposer à l'utilisation de cette image par un tiers lorsqu'elle lui cause un trouble anormal* » [Mentions soulignées par nos soins] (Cass., Ass. Plén., 7 mai 2004, n° 02-10.450).

L'image de l'immeuble privé n'entre plus dans le champ de protection du droit de propriété. En effet, depuis cet arrêt, il est considéré que l'article 544 du Code Civil ne protège plus le droit à l'image de la chose au profit de son propriétaire.

Pour comprendre un tel résultat, il s'agit désormais de dissocier l'immeuble lui-même de l'image de cet immeuble, ne répondant plus au même régime juridique. Il semblerait que le juge limite désormais le droit de propriété au contrôle de la chose elle-même, et non plus à son image.

Le propriétaire de la chose n'a donc plus de droit sur l'image de sa chose. Il utilise cette image concurremment, et au même titre que toute autre personne. En quelque sorte, le propriétaire perd l'exclusivité de l'image de sa chose.

Au titre de la liberté de communication, l'utilisation de l'image du bien immobilier d'autrui est à présent libre. Mais comme toute liberté, cette utilisation a des limites.

2. Le droit à l'image en matière immobilière : les limites de la liberté de communication

2.1. Le trouble anormal

2.1.1 L'opposition pour trouble anormal

Dans son arrêt de 2004 (cité ci-dessus), l'Assemblée Plénière affirme la non-exclusivité du droit à l'image du propriétaire, mais précise aussitôt après qu' « *il peut toutefois s'opposer à l'utilisation de cette image par un tiers lorsqu'elle lui cause un trouble anormal* ».

Fondement de la protection :

L'usage de l'image par les tiers est autorisé et reconnu par le droit à la communication. Ainsi, la diffusion de l'image ne peut pas en elle-même être considérée comme un trouble. Cette utilisation ne cause pas, en elle-même, un trouble anormal à son propriétaire.

Ce n'est donc pas par le biais de la protection du droit de propriété, surpassé en la matière par la liberté de communication, que le propriétaire pourra se prémunir d'éventuels troubles. Bien au contraire, c'est dans l'abus, par un tiers, de sa liberté de communication, que le propriétaire pourra trouver une protection.

Un contrôle a posteriori à la charge du propriétaire :

Il a été vu que les tiers et le propriétaire sont considérés comme étant sur un pied d'égalité lorsqu'il s'agit de l'image du bien. En plus de cela, la défense du trouble anormal subit lui aussi un réel déséquilibre en faveur des tiers :

- Le contrôle d'un éventuel trouble n'est pas réalisé a priori et à la diligence des tiers,
- **mais il est effectué a posteriori, et c'est au propriétaire de démontrer l'existence du trouble anormal.**

Ainsi, dans le cadre de la publication de l'image d'une maison avec son indication géographique, la Première Chambre Civile de la Cour de Cassation indique qu'il appartenait au demandeur « *de verser aux débats les éléments propres à établir que la reproduction litigieuse perturbait leur tranquillité et intimité (...) ou permettaient de redouter un trouble quelconque* » (Cass., Civ. 1^{ère}, 5 juillet 2005, n° 02-21.452).

C'est donc au propriétaire de prouver que l'usage de l'image de son bien lui cause un trouble anormal ou permet de redouter un trouble à venir.

L'appréciation souveraine des juges du fond du trouble anormal :

L'appréciation du trouble anormal est soumise au pouvoir souverain des juges du fond.

C'est au gré des circonstances, des faits présentés et de son jugement personnel, que le juge va déterminer souverainement si la reproduction de l'image cause un trouble anormal.

2.1.2 Quelques exemples concrets de troubles anormaux

La qualification du trouble anormal est laissée à l'appréciation souveraine du juge du fond. Les contours de ce « trouble anormal » nous sont délivrés progressivement, au fil des décisions de justice.

L'utilisation commerciale de l'image :

L'invocation de l'article 544 du Code Civil ne fait plus sens aujourd'hui. On ne peut donc plus parler de la perte d'un revenu produit par un bien privé.

Seul le trouble anormal peut, à ce jour, fonder l'opposition du propriétaire à l'utilisation de l'image. **L'image peut donc être utilisée à des fins commerciales, tant qu'elle ne cause pas de trouble anormal.**

- Ainsi, l'utilisation de clichés d'une façade privée pour la conception de dépliant publicitaires est permise tant que la campagne ne cause pas de trouble anormal à son propriétaire (Cass., Ass. Plén., 7 mai 2004, n° 02-10.450).
- De la même manière, la publication dans un magazine d'une image largement répandue dans le public, en l'occurrence l'image d'un mur d'un ancien couvent, sous forme de cartes postales, de décorations de brochures et de timbres postes, est licite dès lors qu'elle ne cause à son propriétaire aucun trouble anormal (C.A. Bordeaux, 1^{ère} ch., sect. B, 30 mai 2005, n° 02/06083).

L'utilisation, à des fins commerciales, de l'image d'un immeuble n'est donc pas en elle-même de nature à constituer un trouble anormal.

La protection de la vie privée :

Une société avait publié, dans une revue, la photographie d'une maison du XVIII^{ème} siècle, **accompagnée de précisions localisatrices, historiques et architecturales**. D'après le juge, les propriétaires pouvaient établir que la reproduction perturbait leur tranquillité et leur intimité, ou que les indications de situation géographique permettaient de redouter en l'espèce un trouble quelconque (Cass., Civ. 1^{ère}, 5 juillet 2005, n° 02-21.452).

L'utilisation de l'image d'un immeuble est susceptible de causer un trouble anormal à son propriétaire dès lors qu'est indiqué son emplacement géographique ou l'identité du propriétaire.

Le respect de la vie privée :

Des ouvriers d'une société HLM chargés d'exécuter des travaux dans un appartement ont réalisé plusieurs photographies reproduisant l'intérieur du logement. La société a ultérieurement publié ces clichés à l'appui des conclusions établissant le désordre.

Le juge de cassation a estimé que « le droit de chacun au respect de sa vie privée s'étend à la présentation interne des locaux constituant le cadre de son habitat » (Cass., Civ. 1^{ère}, 7 novembre 2006, n° 05-12.788).

Plusieurs réponses ministérielles nous indiquent que le cliché pourrait constituer une atteinte à la vie privée, dès lors que la photographie comporterait l'image de ses occupants ou de l'agencement intérieur, normalement dissimulé à la vue de ses occupants.

Les clichés pouvant porter atteinte à la vie privée du propriétaire sont ainsi de nature à causer un trouble anormal.

2.2. Le droit moral de l'architecte sur son œuvre

Une fiche spécifiquement consacrée au droit moral de l'architecte sur son œuvre a été rédigée. Le lecteur est expressément invité à s'y reporter pour plus d'informations sur le sujet.

2.2.1 Notion de protection d'une œuvre d'art, applicable à certains immeubles

La protection de l'œuvre de l'architecte obéit aux règles posées par le Code de la Propriété Intellectuelle, selon lequel l'auteur jouit, du seul fait de sa création, d'un droit de propriété incorporel exclusif et opposable à tous.

Toutefois, cette protection ne peut jouer que dès lors que l'œuvre est **originale et personnelle**, ce qui signifie qu'elle doit comprendre des signes distinctifs des autres œuvres. Cette originalité de l'œuvre de l'architecte peut résider dans chacun de ses composants (plan, dessins, détails, matériaux, etc.).

L'architecte dispose du droit d'exploiter son œuvre. Ce droit lui appartient sa vie durant, et, à son décès, persiste au profit de ses héritiers pendant une durée de 70 ans (article L. 123-1 du Code de la Propriété Intellectuelle).

2.2.2 La nécessité de l'accord de l'auteur de l'œuvre d'art

La reproduction d'une œuvre d'art est définie à l'article L. 122-3 du Code de la Propriété Intellectuelle, comme suit :

« La reproduction consiste dans la fixation matérielle de l'œuvre par tous procédés qui permettent de la communiquer au public d'une manière indirecte. Elle peut s'effectuer notamment par imprimerie, dessin, gravure, photographie, moulage et tout procédé des arts graphiques et plastiques, enregistrement mécanique, cinématographique ou magnétique. Pour les œuvres d'architecture, la reproduction consiste également dans l'exécution répétée d'un plan ou d'un projet type ».

La reproduction doit être faite avec le consentement de l'auteur de l'œuvre, sans lequel la reproduction est illicite, conformément aux dispositions de l'article L. 122-4 du Code de la Propriété Intellectuelle.

Ainsi, l'utilisation de l'image de l'immeuble d'autrui est licite, à condition que son utilisation :

- ne cause pas de trouble anormal à son propriétaire,
- ne contrevienne pas à la réglementation sur la protection des œuvres.

*

Cette fiche est mise gracieusement à votre disposition par ILLUSIO, en collaboration avec le Cabinet A&H AVOCATS - 24 avenue de Lamballe - 75016 PARIS - Tél. : 01 53 92 08 46 - Fax : 01 46 47 02 68 - www.a-h-avocats.com - Email : contact@a-h-avocats.com.

Pour toute mise à jour ou application pratique à une situation donnée, contactez-nous.

Date de réalisation : 14 mai 2013