



La protection de l'image de biens immobiliers par leur propriétaire

publié le **04/04/2016**, vu **30475 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le propriétaire d'un bien immobilier peut-il revendiquer la propriété de l'image de ce bien afin d'en empêcher toute utilisation sans son consentement ?

Le [droit de toute personne au respect de son image](#) a été consacré par la jurisprudence.

Le droit à l'image est le droit pour toute personne de s'opposer à la fois à la capture de son image et à la diffusion de celle-ci, sans son consentement préalable, expresse et spécial.

La règle sur la présentation de l'image d'une personne se fonde sur l'article 9 du Code civil

Cependant, [le droit à l'image des personnes](#) ne s'étend pas aux biens de celle-ci.

Le droit à l'image des biens se fonde sur l'article 544 du Code civil.

Cette disposition concerne le droit de propriété en général et fixe le principe selon lequel « **le propriétaire a seul le droit d'exploiter son bien, sous quelque forme que ce soit** ».

Il n'est pas envisagé aux termes de cette règle que l'exploitation par un tiers, sous la forme de photographies, porte atteinte au droit de jouissance du propriétaire

Toutefois, la cour de cassation a jugé, le 10 mars 1999, que la reproduction, sous la forme de cartes postales, d'un café situé en Normandie sur une plage de débarquement, et réputé être la première maison française libérée en 1944, devait être protégé par le droit à l'image des biens et le droit de propriété du propriétaire foncier.

Par la suite, les juges ont posé le principe selon lequel le propriétaire d'un bien ne peut s'opposer à l'exploitation de l'image de ce dernier par un tiers que si cette exploitation lui cause un "*trouble anormal*".

La propriétaire peut donc valablement s'opposer à l'exploitation, sous la forme de photographies, de son bien que s'il existe un "*trouble anormal*".

Or, l'exploitation de l'image d'un bien ne cause pas nécessairement en tant que telle un "trouble anormal" même si elle est effectuée à titre commercial.

La notion de "*trouble anormal*" n'est pas définie en jurisprudence.

Dans une affaire concernant deux sociétés qui commercialisaient un vin provenant de deux domaines différents, mais sous la même appellation d'origine, sur un territoire proche et dont l'une de ces deux sociétés utilisait sur ses bouteilles une photographie du château de son concurrent ce dernier a obtenu gain de cause sur le fondement de la concurrence déloyale et du "trouble anormal".

Selon la Cour de cassation : *"l'utilisation par la première de l'image du château de Mareuil, propriété de la seconde, causait à cette dernière un trouble anormal "*.

Dans ce type de situation, le droit à l'image des biens ne se fonde plus sur le droit de propriété mais sur le droit commun de la responsabilité et de la concurrence déloyale dont la victime n'aura qu'à rapporter la preuve de la manœuvre de nature à créer une confusion dans l'esprit du public.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (**en cliquant ici**).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com