

<h2 style="margin: 0;">La définition du droit de l'immobilier</h2>	<p style="margin: 0;">Fiche</p> <h1 style="margin: 0;">1</h1>
<p>Objectifs Appréhender l'objet ainsi que les sources de la matière.</p>	
<p>Prérequis Introduction au droit.</p>	
<p>Mots-clefs Immeuble par nature, immeuble par destination, immeuble par l'objet.</p>	

Le droit de l'immobilier désigne l'ensemble des règles juridiques qui concerne les immeubles. Le droit de l'immobilier est un droit particulier en ce qu'il est transversal car on peut y trouver autant des règles de droit privé que des règles de droit public.

1. Définition du droit de l'immobilier

La définition des biens immeubles est donnée par l'article 517 du Code civil qui distingue trois catégories d'immeubles : les immeubles par nature, les immeubles par destination et les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent.

Les immeubles par nature sont constitués par le droit de propriété sur les choses qui sont immobiles par leur nature physique, qui sont rattachées ou incorporées au sol. Cela comprend les terrains et les bâtiments mais aussi les arbres, plantes ou fruits, tant qu'ils n'ont pas été coupés ou cueillis.

Les immeubles par destination sont de deux sortes. Il s'agit de biens meubles qui ont été rattachés à un immeuble, soit pour le service et l'exploitation de cet immeuble (matériel d'équipement, serre,...), soit pour son ornementation (une glace incorporée au mur, une statue installée dans une niche aménagée dans l'immeuble...). Pour qu'un meuble puisse devenir un immeuble par destination, il existe une condition : le meuble et l'immeuble auquel il est affecté doivent avoir le même propriétaire. Si c'est le cas, le meuble va suivre le même régime juridique que l'immeuble : si ce dernier est vendu, les immeubles par destination sont en principe englobés dans la vente.

Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent sont les droits (autre que le droit de propriété) portant sur un immeuble : usufruit, servitude immobilière mais également action en justice tendant à revendiquer un immeuble.

2. Sources du droit de l'immobilier

Le droit de l'immobilier a des sources internationales et des sources nationales.

- **Les sources européennes du droit de l'immobilier**

Le droit de l'immobilier est principalement régi par des règles de droit national. Toutefois, le droit communautaire peut trouver à s'appliquer à cette matière aussi bien aux particuliers (protection du droit de propriété accordée par la Convention européenne des droits de l'homme dans le cadre de procédures d'expropriation) qu'aux professionnels qui interviennent dans le secteur de l'immobilier (application du droit communautaire de la concurrence aux entreprises de bâtiment et travaux publics).

- **Les sources nationales du droit de l'immobilier**

Le droit de l'immobilier provient de sources nationales différentes.

La Constitution ou le bloc de constitutionnalité contiennent peu de règles concernant le droit de l'immobilier, on y trouve toutefois le principe du droit de propriété qui a été affirmé par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

La plupart des règles régissant le droit de l'immobilier ont une origine légale (loi sur les baux d'habitation du 06/07/1989, loi solidarité et renouvellement urbain du 13/12/2000...) ou réglementaire (décret du 27/03/2004 sur la copropriété...) et se retrouvent dans différents codes (Code civil, Code de commerce, Code de l'urbanisme, Code de la construction et de l'habitation, Code général des impôts, Code du patrimoine...).

La jurisprudence est également une source importante en matière de droit de l'immobilier. Le juge compétent sera différent selon la nature du contentieux, son montant et l'identité des parties (personnes publiques ou personnes privées). Le tribunal administratif sera compétent pour un litige concernant l'urbanisme (refus de délivrance d'un permis de construire, contestation d'une décision de l'administration en matière d'impôt foncier ou local, refus du concours de la force publique pour procéder à une expulsion...), le TGI pour un litige concernant un bail professionnel ou

commercial, le TI pour un bail à usage d'habitation, le tribunal paritaire des baux ruraux pour un litige concernant un bail rural, le juge des loyers commerciaux pour la fixation du montant d'un bail commercial révisé et le juge des référés pour les cas d'urgence.

Le contrat sera également une source du droit de l'immobilier car il peut fixer les modalités d'une opération juridique qui portera sur un immeuble. Ces contrats doivent toutefois respecter la réglementation en vigueur qui encadre fortement la matière.

Cas pratique

Gaston vient d'acquérir une maison ancienne. Il est furieux car il vient de s'apercevoir, après avoir signé l'acte de vente chez le notaire et pris possession des clés, que les anciens propriétaires sont partis avec la boule de rampe ainsi que les poignées de porte en laiton anciennes qui faisaient tout le charme de la maison. Gaston peut-il récupérer la boule de rampe et les poignées de porte ?

Solution :

Les poignées de porte et la boule de rampe sont des biens meubles par nature qui sont devenus biens immeubles par destination car ils ont été rattachés à l'immeuble pour son service (poignées de porte) ou son ornementation (boule de rampe). Ces biens font donc partie intégrante de l'immeuble qui a été vendu et appartiennent donc à Gaston, les anciens propriétaires doivent donc lui restituer ces objets.

<h2 style="margin: 0;">Le droit de propriété et ses démembrements</h2>	<p>Fiche</p> <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">2</h1>
<p>Objectifs Présenter le droit de propriété et ses démembrements en envisageant les principaux droits et obligations qu'ils comportent.</p>	
<p>Prérequis Fiche 1, droit civil des biens.</p>	
<p>Mots-clefs Droits réels, propriété, indivision, mitoyenneté, usufruit, servitude, droits de superficie.</p>	

1. Le droit de propriété et ses démembrements sont des droits réels

Les droits réels sont limitativement définis par la loi et l'on distingue parmi eux droits réels principaux et droits réels accessoires. Les droits réels principaux sont le droit de propriété et ses démembrements. Le droit de propriété est le droit le plus fort, puisqu'il offre la possibilité d'user de la chose (*usus*), d'en percevoir les fruits (*fructus*) et d'en disposer (*abusus*), c'est-à-dire de l'aliéner. Autrement dit, les prérogatives du propriétaire sont telles qu'il bénéficie de toute l'utilité de la chose.

Les autres droits réels principaux ne sont que des démembrements du droit de propriété car ils ne confèrent qu'une partie des prérogatives du droit de propriété. C'est le cas de l'usufruit ou des servitudes réelles (mais aussi du droit d'habitation, des droits de superficie...). Ainsi, l'usufruit répartit les prérogatives liées à la propriété entre deux bénéficiaires : l'usufruitier peut user de la chose ou en percevoir les fruits, mais ne peut en disposer, cette dernière prérogative étant réservée au nu-propriétaire.

À côté des droits réels principaux, il existe des droits réels accessoires, ainsi nommés parce qu'ils garantissent le paiement d'une créance dont ils sont l'accessoire. À titre d'exemple, on peut citer l'hypothèque par laquelle un débiteur affecte un immeuble à la garantie de sa dette : si le créancier n'est pas payé, il peut faire vendre l'immeuble et se faire payer sur le prix.

2. Le droit de propriété

Le droit de propriété est un droit fondamental. La Déclaration des droits de l'homme de 1789 en fait « un droit inviolable et sacré ». La propriété peut être individuelle, indivise ou mitoyenne (elle peut être à la fois individuelle et mitoyenne ou indivise et mitoyenne).

Lorsque le bien appartient à une seule personne la **propriété est individuelle**. Le droit de propriété confère au propriétaire de l'immeuble le droit d'en user. Celui-ci ne peut toutefois pas abuser de ce droit (il est interdit d'accomplir des actes qui sont réalisés dans l'unique but de nuire à autrui). Il est également responsable des troubles anormaux du voisinage qu'il peut causer (poussière, bruit, vibrations, privation d'ensoleillement...). Ces troubles sont appréciés par les juges en fonction des circonstances de temps et de lieu. Le droit de propriété est perpétuel (il dure autant que la chose sur lequel il porte). Il est également imprescriptible, il ne se perd pas par un long usage prolongé, toutefois le droit de propriété peut être transféré à une personne ayant eu la possession continue, paisible, publique et non-équivoque de l'immeuble pendant 30 ans (ou prescription acquisitive de 10 ans en cas d'acquisition d'un immeuble de bonne foi et contre un juste titre). Le propriétaire a la faculté de se clore, de borner son terrain (ligne divisoire entre deux fonds contigus).

Lorsque le bien appartient à plusieurs personnes la **propriété est indivise** (l'indivision peut être subie, comme par exemple lors d'un héritage, ou décidée par un contrat). Chaque indivisaire a des droits sur la totalité du bien. Un indivisaire peut toujours mettre fin à l'indivision en demandant le partage ou céder ses droits indivis. Les indivisaires se partagent les charges et les fruits du bien indivis en fonction de leurs droits dans l'indivision. S'agissant de la gestion du bien indivis : les actes d'administration (actes nécessaires à la conservation et à la mise en valeur du bien) sont décidés par les indivisaires représentant les deux tiers des droits indivis ; les actes de disposition sont eux subordonnés à l'accord unanime des indivisaires (sauf autorisation judiciaire).

Enfin, lorsque les clôtures (murs, fossés, haies, barrières, grillages...) entre deux fonds contigus sont communes, la **propriété est mitoyenne**. La mitoyenneté peut s'acquérir en remboursant au voisin la moitié de la dépense de la clôture qu'il a supporté. Chacun des propriétaires mitoyens a un droit d'usage de la face de la clôture mitoyenne qui est de son côté. Les charges de mitoyenneté sont partagées entre les propriétaires mitoyens.

3. Les démembrements du droit de propriété

Le droit de propriété peut être scindé en plusieurs droits, on parlera de démembrement. Certains droits démembrés sont en principe perpétuels (servitude) et d'autres par nature temporaires (usufruit). On distingue principalement l'usufruit, les servitudes et les droits de superficie.

- **L'usufruit**

C'est le droit de jouir et de tirer les fruits (pour l'usufruitier) d'un bien appartenant à une autre personne (le nu-propiétaire). Il s'agit d'un droit temporaire qui prend fin au plus tard au décès de l'usufruitier (si celui-ci est une personne morale, l'usufruit ne peut durer que trente ans). L'usufruit peut avoir une origine légale (dans les successions notamment en présence d'un conjoint survivant et de descendants) ou volontaire (que ce soit dans le cadre d'un contrat à titre onéreux ou gratuit). L'usufruitier est tenu de prendre les mesures de conservation et d'administration du bien et d'en assumer la charge (il doit se comporter en bon père de famille, c'est-à-dire en personne normalement prudente, soigneuse et diligente). Il supporte également les réparations d'entretien tandis que les grosses réparations sont à la charge du nu-propiétaire (murs, poutres, couvertures...).

- **La servitude**

Une servitude est une charge portant sur un immeuble (fonds servant) pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble (fonds dominant). Il peut également s'agir de servitudes administratives telles que celles d'urbanisme (servitudes de lignes électriques, d'utilisation des sols, de passage sur le littoral...). Les servitudes peuvent être d'origine légale (distance des plantations, servitude de vue, servitude de passage en cas d'enclave, servitude d'écoulement des eaux...) ou être du fait de l'homme (elle peut être établie par un contrat, un testament ou s'acquérir par une prescription trentenaire). Les servitudes peuvent s'éteindre par convention, renonciation non équivoque ou un non-usage pendant trente ans.

- **Les droits de superficie**

Ils correspondent à une répartition de la propriété entre d'un côté celle du sol (droit de tréfonds) et de l'autre celle des constructions ou plantations (droit de superficie). Ainsi, le propriétaire du sol n'est pas le propriétaire du dessus. La propriété des constructions et plantations est en principe perpétuelle mais elle peut être rendue temporaire par la loi ou un accord des parties. Le propriétaire des constructions ou plantations peut user ou

disposer de celles-ci comme bon lui semble (céder, hypothéquer...). Il existe plusieurs contrats qui font naître un droit de superficie en permettant ou en imposant à autrui de construire sur sa propriété tout en lui attribuant la propriété de ces constructions ou plantations [bail à construction, bail à convenant (pour une terre rurale) ou bail emphytéotique (bail de longue durée : de 18 à 99 ans)].

Cas pratique

Gaston possède plusieurs biens immobiliers qu'il a hérités de son père. Il vous consulte suite à des difficultés dans la gestion de ces biens. Il est propriétaire d'une parcelle de terrain séparée par un mur de celle du voisin. Le mur, situé en limite des deux propriétés, tombe en ruine et son voisin lui demande de participer à la réparation car le mur est mitoyen. Il est nu-proprétaire d'une maison dont sa mère a l'usufruit. Cette dernière souhaite louer la maison alors que Gaston ne souhaite pas que la maison dans laquelle il a passé son enfance soit occupée par des locataires. Il a hérité avec ses deux frères d'un étang qu'il souhaite vendre malgré leur opposition. Que lui conseillez-vous ?

Solution :

S'agissant du mur, les propriétaires mitoyens doivent participer à la réparation et à la reconstruction proportionnellement à leurs droits respectifs (sauf si le mauvais état du mur peut être imputé à l'un des deux propriétaires mitoyens). Gaston devra donc contribuer aux frais de réparation.

En ce qui concerne la maison, sa mère qui est usufruitière peut donner à bail la maison sans avoir besoin de son accord (il est nu-proprétaire).

S'agissant enfin de l'étang, Gaston est en situation d'indivision. Or, « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué... » (article 815 al. 1^{er} du Code civil). Dans l'hypothèse où le bien indivis est aisément partageable, chaque indivisaire recevra un lot d'une valeur équivalente. Cela ne semble pas être le cas ici, donc Gaston et ses deux frères se partageront le prix de vente de l'étang.

La publicité foncière	Fiche 3
Objectifs Présenter le rôle de la publicité foncière et voir comment celle-ci est organisée.	
Prérequis Fiches 1 et 2.	
Mots-clefs Cadastre, conservation des hypothèques, fichier immobilier.	

1. L'utilité de la publicité foncière

La publicité foncière a pour objectif de garantir une sécurité juridique dans les transactions immobilières et le crédit immobilier. Elle permet d'informer les tiers de tout changement de propriété d'un bien immobilier ou de toute sûreté réelle consentie aux créanciers soit par la loi soit par un contrat. La publicité foncière n'est pas une preuve de propriété du bien.

2. L'organisation de la publicité foncière

La publicité foncière s'effectue auprès de la Conservation des hypothèques du lieu de l'immeuble concerné. Il s'agit d'un service administratif dépendant de l'administration des Finances. À compter du 1^{er} janvier 2013 les Conservateurs des hypothèques seront remplacés par des chefs de service de la publicité foncière (fonctionnaires de la Direction générale des finances publiques). La Conservation des hypothèques tient quatre registres : le registre des dépôts (où sont enregistrés jour par jour et dans l'ordre numérique les documents déposés), le registre des inscriptions (y sont enregistrés les bordereaux d'inscription par ordre chronologique), le registre des publications (qui contient tous les actes constatant un droit soumis à publicité) et le registre des saisies immobilières. Ils tiennent également un fichier immobilier qui reprend les informations contenues dans les actes soumis à publication. Toute personne qui en fait la demande peut avoir connaissance des informations publiées sans avoir à justifier d'un intérêt particulier (la personne adresse une réquisition au conservateur