

100%
BTS

BTS CJN

*Collaborateur
juriste notarial*

Épreuve **U6**

Conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine immobilier ou de l'entreprise

Programmes de 1^{re} et 2^e années

Fiches de cours

Exercices corrigés

Annales corrigées

Angélique Montagner
Sophie Birat



Thème 1

Pratique des opérations immobilières

Sous-thème 1

**Les différents modes de détention
du droit de propriété immobilière**

Objectifs

Appréhender :

- La notion d'immeuble et de meuble.
- Les modes d'acquisition du droit de propriété immobilière.
- Les droits attachés à la propriété immobilière.

Mots-clefs

Bien meuble/immeuble, acquisition, accession, pleine propriété.

Textes

Code civil, Livre II, art. 516 à 577.

Définition

L'article 516 du Code civil énonce que « tous les biens sont meubles ou immeubles ».

Ce cadre juridique posé, le droit commun définit les différents types d'immeubles laissant la qualification de meubles aux biens n'entrant pas dans la typologie immobilière. Après avoir rappelé les règles de classification des biens, il conviendra de définir les attributs du droit de propriété et les modes d'acquisition du droit de la propriété immobilière.

I. La classification des biens meubles et immeubles

La distinction des meubles et des immeubles est indispensable car chacun obéit à un régime juridique particulier notamment en ce qui concerne les modalités d'acquisition de la propriété et les garanties dont ils peuvent faire l'objet (sûretés réelles : hypothèques légales, conventionnelles, gage, nantissement).

A. Les biens meubles

L'article 527 civ. énonce que les « *biens sont meubles par leur nature ou par la détermination de la loi.* »¹. L'article suivant définit les **meubles par nature** comme ceux qui peuvent se « transporter d'un lieu à un autre ».

La loi détermine les autres meubles (non exhaustif) :

- Les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers.
- Les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie.
- Les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers.
- Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers, et ne faisant pas partie de la maison.

1. La jurisprudence a créé la notion de meubles par anticipation : les matériaux à provenir de la démolition future d'une construction, les coupes de bois taillis.

L'article 534 civ. définit les meubles meublants¹ comme ceux « destinés à l'usage et à l'ornement des appartements, comme tapisseries, lits, sièges, glaces, pendules, tables, porcelaines et autres objets de cette nature. Les tableaux et les statues qui font partie du meuble d'un appartement y sont aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans les galeries ou pièces particulières. Il en est de même des porcelaines : celles seulement qui font partie de la décoration d'un appartement sont comprises sous la dénomination de "meubles meublants". »

B. Les biens immeubles

Les biens immeubles sont définis par l'art. 517 civ. : « Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent. »

Sont immeubles par nature (*non exhaustif*) :

- Les « fonds de terre » : immeubles non bâtis.
- Les bâtiments : immeubles bâtis.
- Les moulins à eau ou vent fixé sur piliers appartenant à un bâtiment.
- Les récoltes pendantes.
- Les « tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés ».

Sont immeubles par destination (*non exhaustif*) :

- Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds
- Les animaux que le propriétaire d'un fonds y a placés aux mêmes fins.
- Sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds : Les ustensiles aratoires, les semences, les ruches à miel, les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes, les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines, les pailles et engrais.
- Les « effets mobiliers » que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure. Sur ce point, l'art. 525 civ. précise que le « propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie. Il en est de même des tableaux et autres ornements. Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration. »

Sont immeubles à raison de leur objet (cf. art. 526 civ.) notamment :

- L'usufruit s'appliquant à un immeuble.
- Les servitudes.

1. La notion de meubles meublants se retrouve en pratique notariale lors des ventes immobilières incluant également du mobilier. Compte tenu de l'incidence fiscale de leur valorisation (cf. thème 4), il convient d'attirer l'attention sur la véritable qualification de meubles excluant les immeubles par destination (cf. B). Les meubles meublants connaissent également des règles dérogatoires d'évaluation dans le cadre du règlement fiscal de la succession (cf U5).

II. Attributs et modes d'acquisition du droit de propriété

TEXTES ♦ Art. 544 à 577 civ.

A. Les attributs du droit de propriété¹

La propriété est définie comme « *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.* » (art. 544 civ.).

Il s'agit d'un **droit réel**², c'est-à-dire portant directement sur une « chose » (attaché au bien) et donnant différentes prérogatives à son titulaire.

Le propriétaire d'un bien meuble ou immeuble est ainsi détenteur de l'ensemble des **attributs du droit de propriété** que sont l'*usus* (ou *jus utendi*), le *fructus* (ou *jus fruendi*) et l'*abusus* (*jus abutendi*).

Il n'est pas possible de le contraindre à céder son droit de propriété à l'exception des procédures de saisie ou d'utilité publique prévues par la loi.

L'*usus* correspond au **droit d'utiliser le bien** et le *fructus* à celui d'en **percevoir les fruits** (revenus).

L'*abusus* correspond au **pouvoir de disposer** de ses droits sur le bien au profit d'un tiers. Lorsque ces trois attributs appartiennent à une même personne³, cette dernière est qualifiée de détentrice de la pleine propriété du bien par opposition aux situations de démembrement⁴.

Le propriétaire est responsable des risques inhérents à la détention du bien⁵. Le transfert des risques survient lors de l'aliénation du bien. Cela explique notamment que l'acquéreur d'un bien immobilier souscrive un contrat d'assurance avec effet au jour du transfert de propriété qui emporte transfert des risques.

B. Les modes d'acquisition du droit de propriété immobilière

Le Livre III du Code civil traite « *Des manières dont on acquiert la propriété* ».

Ses deux articles introductifs⁶ en résument les modalités : **La propriété s'acquiert par succession** (légale et testamentaire), **par donation entre vifs, et par l'effet des obligations**. Elle s'acquiert également **par accession et prescription**.

Ainsi, en complément des modes traditionnels d'acquisition du droit de propriété qui seront détaillés par ailleurs dans le cadre des mutations à titre onéreux⁷ (vente, échange, apport en société) ou des transmissions à titre gratuit⁸, l'objet de la présente étude correspond aux deux autres modes d'acquisition dits par accession et prescription (usucapion)⁹.

1. Ces notions seront utilisées dans le cadre de la fiche 2 relative au démembrement de propriété.

2. Et exclusif sauf les hypothèses d'indivision. Le droit réel sur un bien confère à son titulaire un **droit de suite** et de préférence (ex : hypothèque). Il convient également de distinguer les droits réels principaux et accessoires.

3. Pour les hypothèses différentes, cf. fiche 2.

4. Cf. fiche 2.

5. Par exemple, le propriétaire d'un bien immobilier donné à bail continue à souscrire une assurance de propriétaire non occupant afin d'être couvert en cas de sinistre.

6. Art. 711 et 712 civ.

7. Ces modes de transmission sont étudiés par ailleurs.

8. Ces thèmes font l'objet d'études approfondies dans le présent ouvrage ou dans le cadre de l'U5.

9. Le droit de propriété peut également être reconnu par une décision judiciaire à l'issue d'une action en revendication.

1. L'accession en matière immobilière

TEXTES ♦ Art. 546, art. 551 à 564 civ.

Le fondement de la théorie de l'accession est posé par l'art. 551 civ. dans les termes suivants : « *Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire [...]* ». L'art. 552 civ. poursuit en précisant, dans son premier alinéa, que la « *propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* ».

Concernant le financement des éléments incorporés acquis par accessoire, l'art. 553 civ. pose la présomption qu'il a été assuré par le propriétaire : « *Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé [...]* ».

Lorsqu'un tiers de bonne foi a financé les travaux, le propriétaire ne peut exiger une remise en état. Le financement des améliorations (constructions) assuré par un tiers, génère un droit à indemnisation. L'art. 555 civ. (al. 3 et 4) prévoit que le propriétaire doit indemniser le tiers qui a procédé aux améliorations à ses frais, soit en lui remboursant « *une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages* ».

Ainsi, celui qui est propriétaire d'un immeuble non bâti devient propriétaire de ce qui est construit sur son terrain. Pour un exemple pratique, l'époux commun en biens, propriétaire d'un terrain qui constitue un bien propre, sera seul propriétaire de la construction édiflée sur ledit terrain, et ce même si le coût de la construction a été financé au moyen de fonds communs¹.

Une situation peut également être rencontrée en pratique : un propriétaire construit sur le fonds voisin en dépassant, de bonne foi, la limite de sa propre propriété. Le propriétaire du fonds subissant l'empiètement peut exiger la démolition de ce qui a été édifié. En effet, selon la jurisprudence, dans ce cas, il ne peut y avoir d'accession².

2. La prescription acquisitive en matière immobilière^{3/4}

TEXTES ♦ Art. 2229 civ. et svts

La durée de la **possession peut, sous certaines conditions, permettre au possesseur d'acquérir un droit de propriété immobilière.**

Pour permettre de constater l'acquisition d'un droit immobilier par prescription, il convient de respecter les conditions posées par l'art. 2261 civ. : il faut une **possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.**

La possession suppose la réunion d'un élément matériel (actes réalisés tels que la signature de baux, faits tels que la matrice cadastrale au nom du possesseur et le paiement de l'impôt foncier, etc.), et d'un élément intentionnel (comportement d'un propriétaire concernant l'entretien par exemple).

La continuité de la possession peut être caractérisée par des actes de gestion réguliers conformes à ce que ferait un propriétaire. En outre, la possession doit être paisible (non acquise par violence) et non équivoque (le possesseur agit pour lui-même).

1. Cela constituera un fait générateur de récompense étudiée dans le cadre de l'U5.

2. La jurisprudence est favorable à la démolition lorsque celle-ci est sollicitée par le propriétaire subissant l'empiètement.

3. Concernant la prescription en matière mobilière, l'art. 2276 civ prévoit qu'« en fait de meubles, la possession vaut titre ».

4. Les servitudes continues et apparentes peuvent également s'acquérir par possession de 30 ans (C. civ., art. 690).

Le possesseur doit également être connu des tiers comme le propriétaire.

Le délai de possession doit en principe être trentenaire¹. Ce délai peut être réduit à dix ans lorsque le possesseur a un titre acquisitif et est de bonne foi².

Lorsque ces conditions sont réunies, le notaire peut établir une notoriété constatant l'acquisition du droit de propriété par usucapion. Pour des raisons pratiques d'information des tiers, cet acte peut faire l'objet d'une publication au service de la publicité foncière. Cet acte est alors soumis à la fiscalité suivante : Taxe de publicité foncière au taux de 0,715 % assise sur la valeur déclarée du bien et à une contribution de sécurité immobilière (CSI) au taux de 0,10 % sur la même valeur. Le notaire est rémunéré par émolument proportionnel (Art. A444-66 Com.).

La prescription acquisitive peut également faire l'objet d'un jugement.

Exemple de rédaction d'une notoriété acquisitive

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
Le PREMIER MARS,
Au siège de l'office notarial,
Me PIERRAL, notaire à, soussigné,
A reçu le présent acte authentique, sur le témoignage de :

Monsieur
Madame

Les témoins susnommés déclarent :

Connaître Monsieur X, demeurant à, Né à le, célibataire, non soumis à un pacte civil de solidarité ;
Ils attestent pour vérité, comme étant de notoriété publique :

- que depuis le mois de décembre de l'année 1980, M. X, a possédé une parcelle de terre sise commune de, figurant au cadastre de ladite commune sous le n° de la section, lieudit « », pour une contenance de
- que cette possession a eu lieu à titre de propriétaire, d'une façon continue, paisible, publique et non équivoque ;
- que la parcelle de terre désignée ci-dessus figure à la matrice cadastrale de la commune de, au nom de Monsieur X depuis

Par suite, toutes les conditions exigées par l'article 2261 du Code civil pour acquérir la propriété par la prescription trentenaire sont réunies au profit de Monsieur X, qui doit être considéré comme propriétaire de la parcelle de terre désignée ci-dessus.

À l'appui de leurs déclarations et attestations, les déclarants représentent au notaire soussigné : un extrait de la matrice cadastrale de la commune de, duquel il résulte que la pièce de terre désignée ci-dessus est inscrite au nom de Monsieur X demeurée annexée.

Il est donné acte de ces déclarations et attestations, pour servir et valoir ce que de droit.
Le présent acte sera soumis à la formalité unique auprès du service de la publicité foncière de

Pour les besoins de cette formalité, la pièce de terre ci-dessus désignée est estimée à la somme de euros.

Dont acte, sur deux pages.

1. Pour remplir la condition de délai, le possesseur actuel peut cumuler la durée de détention exercée par celui dont il a hérité.

2. Hypothèse dans laquelle le précédent propriétaire n'avait pas de titre valable.

Le démembrement de propriété et le droit d'usage et d'habitation

Objectifs

Appréhender :

- Les notions d'usufruit, de nue-propriété, de droit d'usage et d'habitation.
- Droits réels et droits personnels.
- Usufruit viager et temporaire.

Mots-clefs

Usufruit, nue-propriété, droit viager ou temporaire.

Textes

Code civil, Titre III, art. 578 et svts.

Subi ou volontaire¹, le démembrement de propriété opère une **ventilation des attributs du droit de propriété** entre différentes personnes qui détiennent de façon exclusive l'usufruit d'une part, et la nue-propriété² d'autre part.

Dans certaines situations, l'usufruit et/ou la nue-propriété sont détenus distinctement par plusieurs personnes. Se superposent alors deux régimes juridiques : un démembrement entre nus-propriétaires et usufruitiers, et une indivision³ entre les usufruitiers d'une part, et les nus-propriétaires d'autre part.

Si le démembrement de propriété confère un droit réel à chaque titulaire, le droit d'usage et d'habitation s'analyse quant à lui comme un droit réel à caractère personnel.

Afin de mieux en cerner les contours, nous analyserons les caractéristiques générales du **démembrement de propriété** et également celles du **droit d'usage et d'habitation**.

I. Le démembrement de propriété

Le nu-propriétaire, titulaire du droit de disposer (*abusus*), se trouve dans une position attentiste. En effet, il doit respecter l'exercice de ses droits par l'usufruitier jusqu'à la fin du démembrement.

A. Définition et caractéristiques de l'usufruit

L'art. 578 civ. définit l'usufruit comme « *le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.* »⁴ Cette définition lui confère le caractère d'un **droit réel**, l'usufruitier pouvant exercer ses droits directement sur le bien.

1. Art. 579 civ.

2. Cf. fiche précédente.

3. Cf. fiche 3.

4. Le droit de jouissance légale des biens du mineur par les parents (jusqu'aux 16 ans de l'enfant) coexiste avec l'usufruit.

L'exercice de ses droits par l'usufruitier est indépendant des droits du nu-propiétaire. Toutefois certains actes¹ requièrent l'accord et, en conséquence, la signature de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

L'usufruit est un droit **temporaire**. En principe, il s'agit d'un **droit viager** lorsque le titulaire est une personne physique qui s'éteint au décès de son titulaire. Une clause de **réversion** (constitution d'un **usufruit successif**) de l'usufruit peut exister au profit d'une tierce personne et permet à cette dernière de devenir usufruitière au décès du premier titulaire au lieu et place de ce dernier.

Par exception, une personne physique peut exercer un **usufruit temporaire**.

Une personne morale titulaire d'usufruit le sera pour une durée maximale de trente ans (art. 619 civ.).

L'**évaluation** de l'usufruit tient compte de son caractère temporaire. Lorsque l'usufruit est constitué et transmis à titre gratuit², le barème de l'art. 669 CGI s'impose. L'usufruit temporaire est évalué à 23 % de la valeur de la pleine propriété par période de dix ans³. En dehors de ces hypothèses, il est possible d'utiliser une méthode d'évaluation dite économique qui intègre notamment la notion de rentabilité du bien en complément de son caractère temporaire.

L'**extinction de l'usufruit** permet au nu-propiétaire de devenir titulaire de l'ensemble des attributs du droit de propriété (pleine propriété). Elle peut résulter du décès, de l'arrivée du terme, de la perte de la chose objet de l'usufruit, du défaut d'usage pendant trente ans, de la renonciation ou de la cession par l'usufruitier de ses droits⁴ au profit du nu-propiétaire.

B. Droits et obligations de l'usufruitier

1. Les droits

TEXTES ♦ Art. 582 à 599 civ.

L'usufruit détient et exerce l'usus (**le droit d'utiliser**) et le fructus (**le droit de percevoir les fruits**) sur le bien objet du démembrement. Il peut utiliser le bien comme le ferait un propriétaire et percevoir les revenus du bien tels que ceux-ci sont définis par le Code civil. Par exemple, l'usufruitier d'un bien immobilier peut l'habiter personnellement et exercer des **actes d'administration**. Il peut consentir un bail d'habitation et encaisser les loyers. Il ne peut par contre consentir seul certains baux, assimilés à des actes de disposition, sans le concours du nu-propiétaire comme le prévoit l'art. 595 civ.

L'usufruitier peut exercer des **actes de disposition** en ce qu'il peut céder son droit (et non le bien objet de l'usufruit lui-même). Toutefois, à moins d'être nu-propiétaire, le bénéficiaire de la cession verra son droit s'éteindre au décès de l'usufruitier cédant compte tenu de la nature viagère du droit.

1. Certains baux (commerciaux etc.) assimilés à des actes de disposition.

2. Donation, succession.

3. Cette valeur ne peut être supérieure à l'usufruit viager du bénéficiaire.

4. Par donation ou renonciation à titre onéreux.