

112^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

NANTES 5-8 JUIN 2016

LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE ENTRE LIBERTÉ ET CONTRAINTES

Remerciements

L'équipe du 112^e Congrès des notaires de France tient à adresser de chaleureux remerciements au Crédit Agricole, à L.S.N. Assurances et à l'Union notariale financière (Unofi), pour leur soutien à la réalisation matérielle de cet ouvrage.



UNOFI

Ainsi qu'aux éditions LexisNexis® qui ont permis d'accéder gracieusement à leur base de données juridiques en ligne Lexis360 Notaires lors des recherches et de la rédaction du présent rapport.



Pierre-Yves SYLVESTRE
président
notaire à Lyon



François DEVOS
rapporteur général
notaire à Bourbourg



Alexandre THUREL
vice-président
notaire à Lyon



Grégoire MITRY
commissaire général
et trésorier, notaire à Nantes



Carole ARTIERI-ACCORSI
Communication nationale
notaire à Menton



Valérie DEJOIE
Communication régionale
notaire à Vertou



Elisabeth DUPART-LAMBLIN
secrétaire générale

L'ÉQUIPE DU 112^e CONGRÈS

NANTES 5-8 JUIN 2016

LE DIRECTOIRE

PRÉSIDENT

Pierre-Yves SYLVESTRE • notaire à Lyon

RAPPORTEUR GÉNÉRAL

François DEVOS • notaire à Bourbourg

VICE-PRÉSIDENT

Alexandre THUREL • notaire à Lyon

COMMISSAIRE GÉNÉRAL ET TRÉSORIER

Grégoire MITRY • notaire à Nantes

COMMUNICATION NATIONALE

Carole ARTIERI-ACCORSI • notaire à Menton

COMMUNICATION RÉGIONALE

Valérie DEJOIE • notaire à Vertou

SECRÉTAIRE GÉNÉRALE

Elisabeth DUPART-LAMBLIN

Association Congrès Notaires de France
35, rue du Général Foy - 75008 Paris

Commission 1



Vivien STREIFF
président
Cédric POMMIER
rapporteur

Commission 2



Marie-Hélène PERO AUGEREAU-HUE
présidente
Olivier BOUDEVILLE
rapporteur

Commission 3



Thierry VAILLANT
président
Anne MUZARD
rapporteur

Commission 4



Sophie SABOT-BARCET
présidente
Violaine TRAMBOUZE-LIVET
rapporteur



Hugues PÉRINET-MARQUET
rapporteur de synthèse
professeur à l'Université Paris II

SOMMAIRE GÉNÉRAL

	Pages
AVANT-PROPOS	XLV
Pierre-Yves SYLVESTRE, président du II ² ^e Congrès des notaires de France Notaire à Lyon	
INTRODUCTION	XLVII
François DEVOS, rapporteur général du II ² ^e Congrès des notaires de France Notaire à Bourbourg	
Première commission	
ÉTABLIR ET PROTÉGER LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	I
Vivien STREIFF, président Notaire à Condé-sur-Escaut Cédric POMMIER, rapporteur Notaire à Lyon	
Deuxième commission	
L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	263
Marie-Hélène PERO AUGEREAU-HUE, présidente Notaire à Chevreuse Olivier BOUDEVILLE, rapporteur Notaire à Rouen	
Troisième commission	
LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE FACE À SES DÉFIS	649
Thierry VAILLANT, président Notaire à Paris Anne MUZARD, rapporteur Notaire à Paris	
Quatrième commission	
L'OPTIMISATION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	1031
Sophie SABOT-BARCET, présidente Notaire à Monistrol-Sur-Loire Violaine TRAMBOUZE-LIVET, rapporteur Notaire à Le Coteau	
RAPPORTEUR DE SYNTHÈSE	
Hugues PÉRINET-MARQUET Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)	

TABLE DES MATIÈRES

PREMIÈRE COMMISSION Établir et protéger la propriété immobilière

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

DÉFINITION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Section I - La définition du droit de propriété : quelques rappels	3
Sous-section I - <i>La définition des droits réels : un vent de liberté</i>	3
§ I Les éléments caractéristiques des droits réels	3
§ II La consécration prétorienne des droits réels de jouissance spéciale	6
Sous-section II - <i>Le droit de propriété : le droit réel le plus abouti</i>	13
§ I Un droit absolu	13
§ II Un droit exclusif	14
§ III Un droit perpétuel	17
Sous-section III - <i>Le droit de propriété immobilière, c'est aussi la somme des utilités de l'immeuble</i>	18
§ I L'usage et la jouissance	18
§ II La disposition	21
Section II - L'incontournable définition de l'immeuble	24
Sous-section I - <i>La présentation de la summa divisio</i>	24
§ I L'origine de la distinction	24
§ II Les enjeux et les conséquences de la distinction	25
Sous-section II - <i>Le dédale de la qualification des biens</i>	29
§ I La qualification mobilière ou immobilière d'un bien est d'ordre public	29
§ II La conception objective de l'immeuble	29
§ III La conception subjective de l'immeuble	30

PREMIÈRE PARTIE

L'ÉTABLISSEMENT DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

TITRE I

L'ÉTENDUE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Sous-titre I

L'ÉTENDUE VERTICALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

CHAPITRE I

LA SURFACE ET LE TRÉFONDS

Section I - La propriété du dessus	38
§ I Le droit de construire et de planter	38
§ II Le droit de s'opposer à toute intrusion	41

Section II - La propriété tréfoncière	41
Sous-section I - Le droit de propriété sur le sous-sol	41
§ I Eléments constitutifs de la propriété du dessous	41
§ II Limites et restrictions à la propriété	42
Sous-section II - Les mines et carrières	42
§ I Les carrières : le droit d'exploitation subsidiaire de l'Etat	42
§ II Les mines : le droit d'exploitation exclusif de l'Etat	42
Sous-section III - Les vestiges archéologiques immobiliers	43
§ I Le droit de pratiquer des fouilles	43
§ II Les découvertes fortuites	43

CHAPITRE II

LA DISSOCIATION VOLONTAIRE DE LA PROPRIÉTÉ DU SOL

Section I - La superficie	44
Sous-section I - La nature juridique du droit de superficie	44
§ I La définition du droit de superficie	44
§ II Le droit de superficie est constitutif d'un véritable droit de propriété	45
Section II - La précarité du droit de superficie : les baux conférant un droit personnel de jouissance	46
Sous-section I - La propriété des constructions et plantations dans le silence de la convention	46
Sous-section II - L'adaptation de la convention à la volonté des parties	47
Section III - La stabilité du droit de superficie : les baux constitutifs d'un droit réel immobilier de jouissance	49
Sous-section I - Le bail emphytéotique	49
§ I Les éléments distinctifs du bail emphytéotique	49
§ II La fiscalité applicable à la constitution et à la cession du bail emphytéotique	52
Sous-section II - Le bail à construction	52
§ I Les éléments impératifs du bail à construction	53
§ II Les éléments supplétifs du bail à construction	55
Section IV - La pérennité du droit de superficie : la propriété en volume	59
§ I La conception abstraite de l'immeuble	60
§ II La division en volume et le domaine public	61
§ III La division en volume et la publicité foncière	64

Sous-titre II

L'ÉTENDUE HORIZONTALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

CHAPITRE I

LE BORNAGE : UN DROIT AUX CONTOURS INCERTAINS

Section I - Les conditions du bornage	67
Sous-section I - Un acte d'administration et de disposition	67

Sous-section II - Les conditions relatives à l'immeuble	69
§ I La contiguïté des fonds	69
§ II La présence de constructions	70
§ III Bornage sur bornage ne vaut	70
Section II - La réalisation du bornage	73
Sous-section I - Une compétence réservée aux géomètres-experts	73
Sous-section II - Les étapes de la réalisation du bornage	74
Section III - Le bornage judiciaire	75
Sous-section I - La nature juridique de l'action en bornage	75
§ I Action réelle immobilière pétitoire	75
§ II Borner n'est pas revendiquer	76
Sous-section II - La mise en œuvre de l'action en bornage	77
§ I La recevabilité de l'action	77
§ II La compétence de principe du tribunal d'instance	77
§ III Les éléments de preuve	78
CHAPITRE II	
AUX FRONTIÈRES DE L'IMMEUBLE :	
CLÔTURES ET MITOYENNETÉ	
Section I - Le droit commun de l'édification de la clôture	79
Sous-section I - Le droit de se clore	79
§ I Le droit d'exclure	80
§ II Un droit non absolu	80
Sous-section II - L'obligation de se clore	82
§ I Les conditions de la clôture forcée	82
§ II Le droit d'exiger une participation financière	83
Section II - Le droit spécial des clôtures existantes mitoyennes	83
Sous-section I - Les modes d'acquisition de la mitoyenneté	83
§ I L'acquisition par convention	83
§ II La cession et l'acquisition forcées : renvoi	84
§ III L'acquisition par prescription	84
Sous-section II - La preuve de la mitoyenneté	84
§ I Le réseau de présomptions posées par le Code civil	84
§ II Les clarifications ou évolutions souhaitables	85
Sous-section III - L'extinction de la mitoyenneté	86
§ I La cession de mitoyenneté et la confusion	86
§ II L'abandon de mitoyenneté	86
Section III - Droits et obligations liés à la mitoyenneté	87
Sous-section I - Les droits	87
§ I L'usage et la jouissance	87
§ II L'exhaussement	88
§ III La transformation	88
§ IV L'adossement	89

Sous-section II - <i>Les obligations</i>	89
§ I La répartition des charges	89
§ II La faute du propriétaire mitoyen	90

TITRE II

L'ACQUISITION ET LA PREUVE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Sous-titre I

L'ACQUISITION DÉRIVÉE

CHAPITRE I

LE RAPPORT ENTRE LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET LE CONTRAT

Section I - Le transfert de propriété organisé par la loi	91
Sous-section I - <i>Le principe du consensualisme</i>	91
Sous-section II - <i>L'accord de volonté formalisé</i>	94
§ I La validité	94
§ II La preuve	95
§ III L'opposabilité	95
Section II - Le transfert de propriété aménagé par la convention	96
Sous-section I - <i>La vente avec faculté de rachat</i>	96
Sous-section II - <i>Les avant-contrats</i>	98
§ I La promesse synallagmatique	98
§ II La promesse unilatérale de vente	99

CHAPITRE II

LA COMPARAISON AVEC LE SYSTÈME ALLEMAND

Section I - Le principe d'abstraction	100
Section II - Le principe d'abstraction et le système constitutif : un couple harmonieux	102

Sous-titre II

L'ACQUISITION ORIGINAIRE

CHAPITRE I

L'APPROPRIATION DES CONSTRUCTIONS PAR ACCESSION

Section I - L'accession : un droit à géométrie variable	103
Sous-section I - <i>Le sort des constructions subordonné à l'attitude du constructeur</i> ..	104
§ I Le choix du propriétaire en réponse à la mauvaise foi du tiers constructeur	104
§ II La définition du tiers de bonne foi	104
Sous-section II - <i>Le sort de l'indemnisation subordonné au choix du propriétaire</i> ..	105
Section II - Les situations particulières	106
Sous-section I - <i>La convention : l'exemple des baux</i>	106

Sous-section II - Le couple	108
§ I La séparation de biens	108
§ II La communauté	109
§ III Les concubins	110
Sous-section III - Les améliorations	111
Sous-section IV - L'empiètement	112
Sous-section V - Les démembrements	112

CHAPITRE II

**LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE :
INSTRUMENT DE RÉGULATION**

Section I - La possession par mimétisme	114
Sous-section I - Les actes du possesseur	114
Sous-section II - La « psychologie » du possesseur	117
Section II - L'appropriation par métamorphose	120
Sous-section I - Le temps en question	120
§ I La prescription de droit commun	120
§ II La prescription abrégée	121
Sous-section II - Le temps remis en question	123
Sous-section III - De la prescription à l'acquisition	125
§ I Le fruit d'un processus purement contentieux	125
§ II L'effet rétroactif de l'usucapion	127

Sous-titre III

**CONNAISSANCE ET RECONNAISSANCE
DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE**

CHAPITRE I

**LA CONNAISSANCE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ :
LA PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Section I - La portée préventive de la publicité foncière	129
Sous-section I - La publicité, instrument de gestion de conflit entre tiers	129
§ I Une publicité tantôt obligatoire, tantôt facultative	129
§ II La solution aux conflits entre tiers	133
Sous-section II - La publicité, instrument d'information des tiers	139
§ I Les actes soumis à publicité facultative : le cas des promesses unilatérales de vente et des pactes de préférence	139
§ II Les actes soumis à publicité obligatoire	141
Sous-section III - Les conséquences attachées au défaut de publicité	142
§ I Les conséquences propres aux actes soumis à publicité obligatoire	142
§ II L'impossibilité de publier les actes subséquents	143
Section II - Le recueil et la délivrance de l'information	143
Sous-section I - L'alimentation du fichier immobilier	143
Sous-section II - La consultation du fichier immobilier	145

Section III - Les vérifications opérées par le service de publicité foncière	145
Sous-section I - <i>La nécessité d'un acte authentique</i>	146
Sous-section II - <i>La désignation des personnes et des biens</i>	147
Sous-section III - <i>La règle de l'effet relatif</i>	148

CHAPITRE II

LA RECONNAISSANCE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ : LA PREUVE

Section I - La preuve extrajudiciaire	150
Sous-section I - <i>Le rôle du notaire dans l'acquisition dérivée de la propriété</i>	151
§ I La preuve impossible par le titre	151
§ II La preuve effective par l'origine de propriété	151
Sous-section II - <i>Le rôle du notaire dans l'acquisition originaire de la propriété</i>	155
Section II - La preuve judiciaire	156
Sous-section I - <i>Les modes de preuve</i>	156
§ I Les modes de preuves admis	156
Sous-section II - <i>La hiérarchie de la preuve</i>	157
§ I Synthèse	158
§ II Schéma récapitulatif	160

DEUXIÈME PARTIE

LA PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE EST-ELLE TOUJOURS UN DROIT INVOLABLE ET SACRÉ ?

LA PROTECTION CONSTITUTIONNELLE ET EUROPÉENNE

Section I - Le cadre juridique : un haut niveau de protection	162
§ I Les textes de référence : deux ordres protecteurs	162
§ II L'accès à la protection juridictionnelle	165
Section II - Le caractère relatif de la protection du droit de propriété	167
§ I Le droit de propriété, droit parmi d'autres droits	167
§ II La mise en œuvre de la protection : l'adaptation à la nature de l'atteinte	168

TITRE II

LES PRIVATIONS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ AU PROFIT DES PERSONNES PUBLIQUES

CHAPITRE I

LES PRIVATIONS PARTIELLES DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE LIÉES À LA DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC

Section I - La délimitation du domaine public naturel	173
Sous-section I - <i>La protection de la propriété privée aux frontières du domaine public maritime</i>	174
§ I La constitutionnalité des critères légaux de la délimitation	174
§ II Les moyens de préserver les droits du propriétaire riverain	174

Sous-section II - La protection de la propriété privée aux frontières du domaine public fluvial	176
§ I Les précisions de la délimitation légale	176
§ II La gestion des conflits de délimitation avec la propriété privée	177
Section II - La délimitation du domaine public routier : l'alignement	177
Sous-section I - Un mode de transfert forcé de la propriété privée	178
§ I Les modalités d'information et d'opposabilité	178
§ II Un contrôle juridictionnel strict	182
§ III La constitutionnalité de l'alignement : privation ou simple atteinte?	183
Sous-section II - L'appropriation de la propriété privée	187
§ I De l'expropriation immédiate des propriétés non bâties...	187
§ II ... à l'expropriation différée des propriétés bâties	188
§ III Le cas des délaissés de voirie	189
Sous-section III - L'évaluation et l'indemnisation de la privation	190
§ I Le principe d'indemnisation du propriétaire riverain	191
§ II Le cas des propriétés non bâties	191
§ III Le cas des propriétés bâties	192
§ IV L'indemnisation des riverains de la voie publique du fait de ses nuisances	193
CHAPITRE II	
L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ	
Section I - La permanence de l'emplacement réservé : le lien avec le plan d'urbanisme	194
Sous-section I - La création d'un emplacement réservé	194
§ I L'emplacement réservé proprement dit	195
§ II Le préemplacement réservé	196
Sous-section II - La suppression d'un emplacement réservé	196
§ I Les critiques formulées par le Conseil d'Etat	196
§ II Une procédure assouplie	197
Section II - L'emplacement réservé : une expropriation programmée	198
Sous-section I - Du gel du terrain...	198
§ I Une propriété « pratiquement » inconstructible	198
§ II Une propriété à jouissance précaire	198
Sous-section II - ... vers le transfert de propriété	199
Section III - Les droits du propriétaire : anticiper ou agir	199
Sous-section I - Le droit de délaissement	199
§ I Un droit constitutionnellement reconnu	200
§ II La mise en œuvre du droit de délaissement	200
§ III Le revers du délaissement : l'absence de rétrocession	201
Sous-section II - L'action contentieuse	201
§ I Le contrôle de la destination de l'emplacement réservé	202
§ II Le contrôle de la durée de l'emplacement réservé	202

CHAPITRE III
L'EXPROPRIATION

Section I - La notion d'utilité publique	204
§ I La protection interne du droit de propriété	205
§ II La protection européenne	207
Section II - La phase administrative	209
§ I La procédure de droit commun : l'application d'un droit complexe sujet à contestation	210
§ II Les procédures dérogatoires	213
Section III - La phase judiciaire	215
§ I La protection du propriétaire lors du transfert de propriété	215
§ II Les bénéficiaires de l'indemnisation	216
§ III L'évaluation du préjudice, la recherche d'une juste indemnité	216
§ IV Le traitement de l'indemnisation	220
§ V Les conséquences du paiement : les droits du propriétaire lors de la prise de possession publique ..	221
Section IV - Les droits de rétrocession et de priorité	221
§ I Le droit de rétrocession : le contrôle a posteriori du suivi de l'opération	222
§ II Le droit de priorité	222

CHAPITRE IV
LES VOIES DE FAIT ET L'EMPRISE IRRÉGULIÈRE

Section I - L'origine du trouble	225
Sous-section I - <i>La dépossession irrégulière : l'emprise</i>	225
§ I Les caractères de la dépossession	226
§ II Les caractères de l'irrégularité	227
Sous-section II - <i>Les éléments constitutifs d'une voie de fait</i>	228
§ I La gravité de l'atteinte portée au droit de propriété	228
§ II L'irrégularité grossière des actions de l'administration	229
Section II - Le traitement juridictionnel du trouble : la mise en œuvre de la protection de la propriété privée	230
Sous-section I - <i>La compétence élargie du juge administratif</i>	231
§ I Les habits neufs de la protection : le référé administratif	232
§ II Le cadre classique de la protection : le contrôle de la légalité des décisions et les injonctions	233
Sous-section II - <i>La compétence atténuée du juge judiciaire</i>	234
§ I La persistance de son rôle aux cas d'extinction du droit de propriété	234
§ II Les autres cas d'intervention en cas d'emprise irrégulière	235
Sous-section III - <i>La réparation des conséquences dommageables du trouble</i>	235
§ I Le « droit à réparation » ouvert par la voie de fait	235
§ II Le calcul de l'indemnité due au propriétaire	236

CHAPITRE V
LA DÉVOLUTION DES BIENS IMMOBILIERS DÉSERTÉS

Section I - Les biens sans maître : un mode d'appropriation prioritairement dédié aux communes	237
Sous-section I - <i>La définition des biens sans maître</i>	237
§ I Les biens vacants	238
§ II Les biens sans maître ou présumés sans maître	238

Sous-section II - <i>La procédure d'appropriation</i>	238
Sous-section III - <i>La revendication du bien approprié</i>	240
§ I Le principe de restitution	240
§ II Les droits du propriétaire en cas de restitution impossible	240
Section II - Les biens dépendant des successions en déshérence : un mode d'appropriation réservé à l'Etat	240

TITRE III

LES ATTEINTES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ
PAR LES PERSONNES PRIVÉES

CHAPITRE I

L'EMPIÈTEMENT : LA LIGNE À NE PAS FRANCHIR

Section I - La qualification de l'empiètement	242
Sous-section I - <i>La définition de l'empiètement</i>	242
§ I La distinction de la notion de celle de construction sur le terrain d'autrui	242
§ II Indifférence de l'importance de l'empiètement	243
Sous-section II - <i>Les cas d'empiètement</i>	243
§ I Les ouvrages	243
§ II Les plantations	243
Section II - Sanctions et prévention de l'empiètement	244
Sous-section I - <i>Les sanctions de l'empiètement</i>	244
§ I La protection de principe : la démolition	244
§ II Les conditions d'application de l'article 1382 du Code civil	245
§ III Les solutions envisageables	246
Sous-section II - <i>La prévention des sanctions de l'empiètement</i>	247
§ I Le recours au bornage	247
§ II L'état descriptif de division en volume et le cahier des charges	247
§ III Les servitudes de surplomb	248

CHAPITRE II

L'EXPROPRIATION « POUR CAUSE D'UTILITÉ PRIVÉE »

Section I - Les mutations forcées de mitoyenneté	249
§ I La cession forcée de mitoyenneté	249
§ II L'acquisition forcée de mitoyenneté	250
Section II - Les remembrements ruraux	250
§ I Une procédure originale	251
§ II Des effets spectaculaires	252

CHAPITRE III

LES CONFLITS POSSESSOIRES ET PÉTITOIRES

Section I - La protection possessoire	254
Sous-section I - <i>Place à la rapidité et à la simplicité : le référé</i>	255
§ I Les conditions tenant aux bénéficiaires de la protection et à la qualité de la possession	255
§ II La fin de la règle du non-cumul et la simplification des conditions relatives aux troubles	256

Sous-section II - Les effets de la protection	258
§ I La réintégration du possesseur	258
§ II La cessation des travaux à l'origine du trouble possessoire	258
Section II - La protection pétitoire	258
Sous-section I - La typologie des actions pétitoires	258
§ I L'action en revendication	258
§ II L'action confessoire	259
§ III L'action négatoire	259
§ IV L'action en bornage	259
Sous-section II - La recevabilité de l'action	259
§ I L'imprescriptibilité de l'action	260
§ II Les règles de compétence	260
§ III Publicité de l'action pétitoire	260
Sous-section III - La reconnaissance du droit de propriété	261
§ I La preuve	261
§ II Les conséquences de la reconnaissance	261

DEUXIÈME COMMISSION
**L'exercice du droit de propriété immobilier :
des limites aux contraintes**

PREMIÈRE PARTIE

**LA PROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE
ET LE DROIT DES OCCUPANTS**

TITRE I

L'IMMEUBLE ET LE LOGEMENT

TITRE PRÉLIMINAIRE

LE (DROIT AU) LOGEMENT

CHAPITRE I

**LES ÉTAPES D'UNE HISTOIRE :
DU DROIT DE PROPRIÉTÉ
AU DROIT AU LOGEMENT**

Section I - Les étapes politiques du droit de propriété au droit au logement	275
§ I Vers la reconnaissance législative du logement comme droit fondamental	275
§ II Du droit (à l'accès) au logement au droit (à l'accès) à la propriété	288
Section II - Réflexions sur l'évolution législative protectrice du logement et le rôle des accords collectifs de 1998 : de l'accès à la propriété au droit au maintien dans les lieux	288
§ I L'histoire des accords collectifs de 1998	289
§ II Le renforcement législatif des régimes de protection et d'information après 1998	291

CHAPITRE II

LE DROIT AU LOGEMENT HORS DE NOS FRONTIÈRES

Section I - Le droit européen au logement	293
§ I Sur la consistance normative du droit de propriété	296
§ II Sur la consistance normative du droit au logement	298
Section II - Le logement en dehors de l'Europe : bref aperçu	305

Sous-titre I

LES LIMITES À L'USUS ET AU FRUCTUS

CHAPITRE I

L'INTERDICTION DE CHANGER D'USAGE : L'ARTICLE L. 631-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Section I - La réglementation de l'affectation avant le changement d'usage issu de la réforme de 2005	309
§ I Le champ d'application de l'ancien article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation ..	310
§ II La preuve de l'affectation continue à un autre usage que l'habitation et le « certificat du L. 631-7-2 » du Code de la construction et de l'habitation	313
Section II - Le champ d'application du changement d'usage depuis la réforme de 2005	314
Sous-section I - <i>Les biens concernés</i>	315
§ I Critère géographique	315
§ II Critères matériels	318
Sous-section II - <i>Les personnes concernées (bref aperçu)</i>	333
§ I Les personnes publiques	333
§ II Le cas des organismes HLM	333
Section III - Sanctions et prescriptions	334
§ I L'action en nullité de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation	335
§ II Les sanctions pénales	338
§ III Les sanctions civiles et la remise en état des lieux	338

CHAPITRE II

DE L'INDÉCENCE À L'INDIGNITÉ : LA PROTECTION DE L'OCCUPANT

Section I - Indécence, insalubrité et indignité : les caractéristiques du logement depuis la loi solidarité et renouvellement urbain	340
§ I Logement et location de l'immeuble	341
§ II L'habitat indigne et les polices spéciales de l'habitat	374
Section II - La prévention de la dégradation	386
§ I L'autorisation de travaux de l'article L. 111-6-1-1 du Code de la construction et de l'habitation ..	386
§ II L'autorisation de mise en location de l'article L. 635-1 du Code de la construction et de l'habitation	387
§ III La déclaration de mise en location de l'article L. 634-1 du Code de la construction et de l'habitation	389

Sous-titre II

LES LIMITES À L'ABUSUS

CHAPITRE I

LES CONTRAINTES DU PROPRIÉTAIRE ET LES DROITS DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE : LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX ET À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Section I - Les droits de préemption institués par la loi	392
§ I Le droit de préemption de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ou la vente libre	393
§ II Le droit de préemption du locataire en cas de vente d'un immeuble par lot(L. 1975, art. 10-I) ..	419

§ III Le droit de préemption du locataire en cas de vente d'un immeuble en blocou la loi Aurillac (L. 1975, art. 10-1)	427
Section II - Le droit de préemption issu des accords collectifset la vente à la découpe ou vente par lots	435
§ I Le domaine d'application des accords-collectifs	436
§ II L'information et la procédure de mise en vente	440
§ III Les apports des accords collectifs sur les modalités de purge des droitsde préemption du locataire et le renforcement de la protection des locataires	444

CHAPITRE II
**LES CONTRAINTES DU PROPRIÉTAIRE
 ET LES DROITSDE PRÉEMPTION EXERCÉS
 PAR LA COLLECTIVITÉ :**
LA VOCATION SOCIALE DE LA PRÉEMPTION

Section I - Les conditions d'ouverture du droit de priorité de la collectivité au titre de l'article 10-I, alinéa 6, de la loi de 1975	447
§ I L'analogie avec le droit de préemption du locataire de l'article 10-I, alinéas 1 à 5, de la loi de 1975 ..	448
§ II L'absence d'acceptation du locataire à l'offre de vente	448
Section II - La procédure de préemption	449
§ I La notification à la mairie	449
§ II L'option de la mairie et la préemption à un prix inférieur	450
§ III L'acquisition par la commune et le paiement du prix	451

TITRE II
L'IMMEUBLE ET L'EXPLOITANT

CHAPITRE I
**LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR
 À BAIL COMMERCIAL**

Section I - Le domaine d'application du droitde préemption du preneur	455
§ I La nature du local concerné	455
§ II La nature de l'opération envisagée et les exceptions énoncéesà l'article L. 145-46-1 du Code de commerce	457
§ III Le bénéficiaire de la préemption	459
Section II - Les modalités de purge du droit de préemption du preneur	460
§ I Des modalités calquées sur le droit de préemption du locataireà usage d'habitation	460
§ II La sanction du non-respect du droit de préemption du preneur	461
Section III - La coexistence de ce droit de préemption avec un autre droit de même nature	462
§ I Droit de préemption du locataire et pacte de préférence conventionnel	462
§ II Droit de préemption du locataire et droit de préemption public	462

CHAPITRE II
**LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR
 À BAIL RURAL**

Section I - Le domaine d'application	464
§ I Les biens concernés	464
§ II Les actes concernés	471
§ III Les conditions relatives au bénéficiaire du droit de préemption	474

Section II - La mise en œuvre du droit de préemption	476
§ I En cas de vente amiable	476
§ II En cas d'adjudication	483
§ III L'obligation d'exploitation personnelle du fonds	484

DEUXIÈME PARTIE

LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET LES POLITIQUES FONCIÈRES DES PERSONNES PUBLIQUES

TITRE I

LES LIMITES AU DROIT DE CONSTRUIRE

CHAPITRE I

LA RÉGLEMENTATION DE L'UTILISATION DU FONCIER

Section I - Les documents d'urbanisme ou le carcan urbanistique du droit de construire	493
§ I Les documents d'urbanisme en présence	493
§ II Le droit de construire à l'épreuve de la hiérarchie des normes	494
§ III Le véritable enjeu du PLU sur le droit de construire : fortune des uns et infortune des autres... ..	505
§ IV Habilitation législative des auteurs du PLU : jusqu'où peut-on aller dans les limitations apportées au droit de construire ?	509
§ V Les moyens de contestation par le propriétaire foncier des restrictions apportées à son droit de construire par les documents d'urbanisme	512
Section II - Les limites liées au zonage	519
§ I La zone U : zone constructible par principe	519
§ II La zone AU : zone constructible sous conditions	521
§ III Les zones A et N : zones constructibles par exceptions	522
Section III - Les limites liées aux prescriptions relatives aux constructions ...	530
§ I Les restrictions apportées par les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	530
§ II Les restrictions apportées par les règles relatives à l'équipement des zones	543
§ III Les dérogations aux règles du PLU : le retour à un urbanisme dérogatoire ?	550
Section IV - Les limites liées aux servitudes administratives	556
§ I La typologie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols	557
§ II Constitution et effets juridiques des servitudes d'utilité publique	558
§ III Le notaire et le plan de prévention des risques naturels, miniers, technologiques et sismiques ..	559

CHAPITRE II

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Section I - Quelles autorisations pour quels projets ?	561
§ I Les constructions nouvelles	563
§ II Les travaux sur constructions existantes	567
§ III Les travaux d'aménagement et lotissements	574
Section II - Le contrôle de la conformité	579
§ I L'importance pratique de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux	580
§ II Le contrôle des travaux : un récolement par principe facultatif et parfois obligatoire	581

Section III - Le sort des constructions illégales	583
§ I Les sanctions applicables aux constructions illégales	584
§ II Les moyens de régularisation possible	601

TITRE II

LES CONTRAINTES LIÉES AUX DROITS DE PRÉEMPTION

CHAPITRE I

**LES CONTRAINTES COMMUNES LIÉES AUX DROITS DE PRÉEMPTION
DES COLLECTIVITÉS**

Section I - Extension du champ d'application du droit de préemption urbain	603
§ I La soumission des parts de SCI au droit de préemption urbain : un dispositif incohérent source de nombreuses difficultés pratiques	604
§ II Les cessions d'immeubles construits ou acquis par les organismes d'HLM	607
§ III Les cessions d'immeubles achevés depuis plus de quatre ans	608
§ IV Les donations entre vifs consenties en dehors du cadre familial	608
Section II - La collectivité : un acquéreur comme un autre ?	610
§ I Le contenu renforcé de l'offre	610
§ II Le droit de visite	612
Section III - ... mais pas tout à fait lorsqu'elle préempte	614

CHAPITRE II

LES CONTRAINTES LIÉES AU DROIT DE PRÉEMPTION DES SAFER

Section I - La généralisation de l'obligation d'information des SAFER	616
§ I Champ d'application de l'obligation d'information	617
§ II Mise en œuvre de l'obligation d'information	618
§ III Sanctions en cas de non-respect de l'obligation d'information	619
Section II - L'extension du champ d'application du droit de préemption des SAFER	620
§ I Extension du champ d'application quant aux biens	621
§ II Extension du champ d'application quant aux opérations	628

TROISIÈME COMMISSION
La propriété immobilière face à ses défis

PREMIÈRE PARTIE
LA PROPRIÉTÉ À L'ÉPREUVE DE L'ESPACE

TITRE I
ENTRE COPROPRIÉTÉ ET VOLUMÉTRIE

CHAPITRE I
LA COPROPRIÉTÉ : UNE LIBERTÉ ENCADRÉE

Section I - Un statut essentiellement impératif	661
Section II - Aménagements conventionnels et désignation de l'immeuble	661
Sous-section I - <i>Définition des parties communes et des parties privatives</i>	661
Sous-section II - <i>Détermination des tantièmes et charges de copropriété</i>	665
§ I Détermination des tantièmes de copropriété	665
§ II Détermination des charges de copropriété	666
Section III - Aménagements conventionnels destinés à faciliter le fonctionnement de l'immeuble	669
Sous-section I - <i>Différenciation des parties communes</i>	669
Sous-section II - <i>Spécialisation des charges</i>	672
Sous-section III - <i>Création de syndicats secondaires</i>	676

CHAPITRE II
LA DIVISION EN VOLUMES : UNE LIBERTÉ À ENCADRER

Section I - La division en volumes	683
Sous-section I - <i>Un régime frontalier avec la copropriété</i>	684
§ I Existence de parties communes et/ou d'éléments communs	684
§ II Hétérogénéité de l'ensemble immobilier	685
§ III Organisation différente	694
Sous-section II - <i>La division en volumes (en pratique)</i>	695
§ I Principes divisaires	696
§ II Servitudes réciproques	697
§ III Charges	697
§ IV Choix de l'organe de gestion	699
Section II - La scission de copropriété en volumes	703
Sous-section I - <i>Conditions relatives à l'ensemble immobilier</i>	704
§ I Premier cas d'application : plusieurs bâtiments distincts sur dalle	705
§ II Second cas d'application : ensemble immobilier complexe	705

Sous-section II - Procédure	706
§ I Autorisations administratives	706
§ II Tenue des assemblées générales	708
§ III Gestion des éléments d'équipements à usage collectif	710
§ IV Liquidation du syndicat des copropriétaires initial	710
Sous-section III - Les actes nécessaires	712
§ I Un état descriptif de division en volumes	712
§ II Un cahier des charges	712
§ III Statuts de l'organisme de gestion des éléments d'équipement à usage collectif	713
§ IV Acte de scission de copropriété	713
§ V Règlement de copropriété pour chacune des « nouvelles » copropriétés	713
§ VI Transfert d'éléments communs à l'organe de gestion	713
Sous-section IV - Publicité foncière	714
Sous-section V - Fiscalité	714

CHAPITRE III
ENTRE COPROPRIÉTÉ ET VOLUMÉTRIE :
EXEMPLES PRATIQUES

Section I - L'étanchéité	715
Sous-section I - Etanchéité et copropriété	715
Sous-section II - Etanchéité et volumétrie	716
Section II - La toiture	719
Sous-section I - Toiture et copropriété	719
Sous-section II - Toiture et volumétrie	720
Section III - Le jardin	721
Sous-section I - Jardin et copropriété	721
Sous-section II - Jardin et volumétrie	721
Section IV - Le ravalement	722
Sous-section I - Ravalement et copropriété	722
Sous-section II - Ravalement et volumétrie	724
Section V - Les escaliers	724
Sous-section I - Escaliers et copropriété	724
Sous-section II - Escaliers et volumétrie	726
Section VI - Les ascenseurs	726
Sous-section I - Ascenseurs et copropriété	726
Sous-section II - Ascenseurs et volumétrie	727
Section VII - Le droit de vote	728
Sous-section I - Droit de vote et copropriété	728
Sous-section II - Droit de vote et volumétrie	730

TITRE II	
GESTION DE L'IMMEUBLE DIVISÉ	
CHAPITRE I	
RÈGLES PARTICULIÈRES DE GESTION DE L'IMMEUBLE DIVISÉ	
CHAPITRE II	
RÈGLES PARTICULIÈRES D'ÉVOLUTION DE L'IMMEUBLE DIVISÉ	
Section I - Droit de construire (d'affouiller et de surélever)	731
Sous-section I - <i>Droit de construire et copropriété</i>	731
§ I Droit de surélever et notion de surélévation	733
§ II Le droit de construire en l'absence de convention	734
§ III La privatisation conventionnelle du droit de construire	738
§ IV La privatisation et l'aliénation a posteriori du droit de construire	746
Sous-section II - <i>Droit de construire et volumétrie</i>	753
§ I Situation à défaut de convention contraire	753
§ II Aménagements conventionnels	754
Sous-section III - <i>Droit de construire et lotissement</i>	754
§ I Rappel sommaire du régime juridique du lotissement	754
§ II La subdivision de lots	756
§ III Le cahier des charges et la mobilisation du foncier	757
Section II - Droit de reconstruire	763
Sous-section I - <i>Droit de reconstruire et copropriété</i>	763
§ I Champ d'application	763
§ II Majorités requises	764
§ III Participation aux dépenses de reconstruction et d'amélioration	764
§ IV Sort des indemnités représentatives de l'immeuble détruit	765
§ V Liquidation des droits en l'absence de reconstruction	766
Sous-section II - <i>Droit de reconstruire et volumétrie</i>	767
§ I Situation à défaut de convention contraire	767
§ II Aménagements conventionnels	768
Section III - Travaux sur l'immeuble existant et changement de destination ..	770
Sous-section I - <i>En copropriété</i>	771
§ I Rappel des principes et règles de majorité	771
§ II Travaux au sein des lots privatifs	775
§ III Modalités d'autorisation et sanctions du défaut d'autorisation	788
§ IV L'entre-deux (entre parties privatives et parties communes)	790
§ V Travaux affectant les parties communes	795
§ VI Travaux affectant l'aspect extérieur	798
Sous-section II - <i>En volumétrie</i>	802

TITRE III
L'APPROPRIATION PAR UNE PERSONNE MORALE UNIQUE
 CHAPITRE I
**ANALYSE COMPARATIVE DES MODES D'APPROPRIATION
 PAR UNE PERSONNE MORALE UNIQUE**

Section I - Objet social - Division par fractions - Destination - Associés	805
Sous-section I - Objet social	805
§ I La société civile immobilière d'attribution	805
§ II Les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé	806
§ III La coopérative d'habitants	806
§ IV La société d'attribution et d'autopromotion	807
Sous-section II - La division par fractions	807
§ I La société civile immobilière d'attribution	807
§ II Les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé	808
§ III Les coopératives d'habitants	809
§ IV La société d'attribution et d'autopromotion	810
Sous-section III - Destination de l'immeuble	810
Sous-section IV - La qualité d'associé	812
Section II - Financement de la société et responsabilité des associés	812
Sous-section I - Le financement de la société	812
§ I Le financement des sociétés d'attribution et des sociétés d'attribution et d'autopromotion	812
§ II Le financement des associés d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé	814
§ III Le financement des sociétés d'habitat participatif	815
Sous-section II - La responsabilité des associés	815
Section III - Droits et obligations des associés	816
Sous-section I - Du droit de retrait	816
§ I Le droit de retrait dans la société civile d'attribution	816
§ II Le droit de retrait dans la société d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé	820
§ III Le droit de retrait dans la société d'attribution et d'autopromotion	823
§ IV Le droit de retrait dans la coopérative d'habitants	824
Sous-section II - Outre le retrait, les droits des associés	824
§ I Dans la société civile d'attribution	824
§ II Dans la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé	824
§ III Dans la coopérative d'habitants	826
§ IV Dans la société d'attribution et d'autopromotion	826
Sous-section III - Les obligations des associés	827
§ I Dans la société civile d'attribution	827
§ II Dans la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé	828
§ III Dans la coopérative d'habitants	828
§ IV Dans la société d'attribution et d'autopromotion	829
Section IV - De quelques particularités	830

Sous-section I - La société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé	830
§ I De l'information	830
§ II La dérive des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé	831
Sous-section II - Particularités de la coopérative d'habitants	832
§ I La coopérative d'habitant, une société sous surveillance	832
§ II Un boni de liquidation non dévolu aux associés	832
Sous-section III - Particularités de la société d'attribution et d'autopromotion	832
§ I Un document supplémentaire	832
§ II Une attribution en jouissance ou en propriété définie dès les statuts	832
Sous-section IV - Dispositions communes aux sociétés d'habitat participatif	832
Section V - Tableaux récapitulatifs en annexe de notre commission	834

DEUXIÈME PARTIE

**LA PROPRIÉTÉ À L'ÉPREUVE DES VOISINS
OU LA PERMANENCE D'UN DÉFI ANCIEN**

TITRE I

LES SERVITUDES

CHAPITRE I

QUALIFICATION ET PREUVE DES SERVITUDES

Section I - Qualification des servitudes	840
§ I Les distances	841
§ II Le droit de passage légal	843
§ III Entre chasse et pêche	845
§ IV Servitudes conventionnelles	845
§ V Servitudes de cours communes	845
Section II - Entre apparence et continuité	850
§ I Les servitudes sont continues, ou discontinues	850
§ II Les servitudes sont apparentes ou non apparentes	852
Section III - Preuve des servitudes	853
Sous-section I - Le titre	853
Sous-section II - Le titre récognitif	855
Sous-section III - Servitudes par destination du père de famille	856
§ I Les aménagements	857
§ II Le champ d'application des servitudes par destination du père de famille	857
§ III La date d'appréciation du signe apparent de servitude	858
§ IV Publicité foncière	858
Sous-section IV - L'usucapion	859
§ I Le champ d'application de l'usucapion	859
§ II Les conditions nécessaires à la recevabilité de l'usucapion	860
Section IV - L'appréciation des juges du fond	861

CHAPITRE II
LES SERVITUDES ET L'ÉCOULEMENT DU TEMPS

Section I - Droits et obligations du fonds dominant	863
§ I Le coût des ouvrages nécessaires... ..	863
§ II ... supplétifs de la volonté des parties	864
§ III Interdiction de l'aggravation de la charge	864
Section II - Droits et obligations du fonds servant	864
§ I Des obligations	864
§ II Un droit : le droit d'abandon	865
Section III - La division d'un fonds	866
Section IV - L'aggravation de la servitude ou le principe de fixité des servitudes	867
Sous-section I - <i>Le principe de fixité des servitudes</i>	868
Sous-section II - <i>Une nécessaire adaptation</i>	868
Sous-section III - <i>La sanction de l'aggravation</i>	869
Sous-section IV - <i>L'adaptation de la servitude à la demande du propriétaire du fonds servant</i>	870

CHAPITRE III
EXTINCTION DES SERVITUDES

Section I - L'impossibilité d'usage	871
Section II - Confusion des fonds	874
Section III - Le non-usage pendant trente ans	876
Sous-section I - <i>Du non-usage trentenaire...</i>	876
Sous-section II - <i>... à l'extinction de la servitude</i>	879
Section IV - La renonciation à l'exercice d'une servitude	879
Section V - Expropriation de l'un des deux fonds	880
Section VI - Abandon - Résolution du titre - Destruction du bien	881
Section VII - Les modes d'extinction des servitudes du fait de l'homme ont-ils vocation à s'appliquer aux servitudes légales ?	881

CHAPITRE IV
DES CAS INSOLITES

Section I - Servitudes et copropriété	883
Section II - De l'empiètement aérien à la servitude de surplomb	885

TITRE II
LES TROUBLES ANORMAUX DU VOISINAGE

CHAPITRE I
DE 1844 AU RÉGIME ACTUEL

Section I - De 1844 à 1986	888
Section II - Le régime actuel	888
§ I Une théorie autonome	888

§ II Les éléments constitutifs du trouble anormal	889
§ III Irrecevabilité de l'action au titre des troubles anormaux du voisinage	890
§ IV Prescription des troubles anormaux du voisinage	891

CHAPITRE II

BÉNÉFICIAIRES ET RESPONSABLES

Section I - Les bénéficiaires de l'action	891
Section II - Les responsables	892
Sous-section I - <i>Assurément le propriétaire... mais pas nécessairement</i>	892
Sous-section II - <i>La spécificité de la construction</i>	892
§ I Le maître d'ouvrage	892
§ II Et les autres, non propriétaires et pourtant responsables	893

CHAPITRE III

**LES RECOURS EN GARANTIE EN CAS
DE CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE
OU DE TRAVAUX.**

Section I - Le recours avant indemnisation du voisin (une action contractuelle)	896
Section II - Le recours après indemnisation du voisin (une action délictuelle)	896
Section III - De la contribution à la dette	897
§ I Une contribution à la dette, en l'absence de faute, répartie à parts égales entre les coobligés	897
§ II Une contribution au regard de la gravité des fautes respectives	897

CHAPITRE IV

UN DOMAINE SANS LIMITES

Section I - Les nuisances sonores	897
Section II - Les travaux	899
Section III - La perte d'ensoleillement	900
Section IV - Les antennes-relais	901

TROISIÈME PARTIE

LA PROPRIÉTÉ À L'ÉPREUVE DU TEMPS

TITRE I

INDIVISION

CHAPITRE I

LES RÈGLES PRINCIPALES RÉGISSANT L'INDIVISION LÉGALE

Section I - Durée de l'indivision	905
Sous-section I - <i>Une situation précaire</i>	905
Sous-section II - <i>Cas de maintien forcé dans l'indivision</i>	906
§ I Indivision forcée	906
§ II Sursis au partage	907
§ III Différé au droit de demander le partage	907
§ IV Partage partiel et attribution éliminatoire	907

§ V Convention d'indivision	908
§ VI Société en participation	909
Section II - Droit de préemption des indivisaires	909
Sous-section I - <i>Champ d'application</i>	909
Sous-section II - <i>Procédure</i>	910
Sous-section III - <i>Sanction</i>	911
Section III - Gestion des biens indivis	911
Sous-section I - <i>Usage et jouissance concurrents</i>	912
Sous-section II - <i>Actes conservatoires</i>	912
Sous-section III - <i>Actes d'administration et de disposition</i>	912
Sous-section IV - <i>Indivision et copropriété</i>	914
Sous-section V - <i>Rapports financiers et comptes d'indivision</i>	915

CHAPITRE II

L'INDIVISION CONVENTIONNELLE

Section I - Convention d'indivision	917
Sous-section I - <i>Conclusion de la convention d'indivision</i>	917
§ I Accord unanime	917
§ II Conditions de forme	918
Sous-section II - <i>Objet de la convention d'indivision</i>	919
Sous-section III - <i>Durée de la convention d'indivision</i>	919
Sous-section IV - <i>Gestion</i>	920
Sous-section V - <i>Transmission des droits des indivisaires</i>	923
Sous-section VI - <i>Droits et obligations des indivisaires</i>	924
Section II - Exemples de clauses particulières	925
Sous-section I - <i>Durée et renouvellement</i>	925
Sous-section II - <i>Usage des biens indivis</i>	927
Sous-section III - <i>Répartition des charges</i>	928
Sous-section IV - <i>Remboursement des emprunts</i>	929
Sous-section V - <i>Modalités de mise en vente et de partage du prix de vente</i>	929
Sous-section VI - <i>Droits et obligations des indivisaires</i>	930
Sous-section VII - <i>Transmission des droits indivis</i>	931
Sous-section VIII - <i>Gérance de l'indivision</i>	933
Sous-section IX - <i>Décisions collectives</i>	933
Sous-section X - <i>Sûretés</i>	934

TITRE II

LE DÉMEMBREMENT,
UNE DISSOCIATION TEMPORAIRE DE LA PROPRIÉTÉ

CHAPITRE I

UN DROIT RÉEL ASSORTI D'UN TERME DÉTERMINÉ OU DÉTERMINABLE

Section I - Un droit réel	937
Section II - Un droit assorti d'un terme déterminé ou déterminable	938
Sous-section I - <i>Droit positif</i>	938
§ I Durée	939
§ II Causes d'extinction	944
Sous-section II - <i>Vers une évolution du droit positif</i>	956

CHAPITRE II

LES RAPPORTS ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIÉTAIRE

Section I - Un droit positif révélateur de l'absence d'intérêts communs ou le clivage résultant du régime légal	958
§ I Prérogatives limitées de l'usufruitier	959
§ II Rapports pécuniaires	973
Section II - Tentatives de conciliation des intérêts de l'usufruitier et du nu-proprétaire	983
Sous-section I - <i>Tentatives conventionnelles de conciliation des intérêts de l'usufruitier et du nu-proprétaire</i>	983
§ I Entretien et réparations	984
§ II Respect des droits de l'usufruitier	984
§ III Indemnisation de l'usufruitier	985
§ IV Reconstruction en cas de sinistre / Assurance	985
§ V Baux	986
§ VI Destination	986
§ VII Aménagements (extérieurs et intérieurs) et constructions nouvelles	986
§ VIII Actions en justice	987
§ IX Charges usufruituaires	987
Sous-section II - <i>Tentatives légales de conciliation des intérêts de l'usufruitier et du nu-proprétaire</i>	987

CHAPITRE III

BAIL DANS LE CADRE D'UNE CONVENTION D'USUFRUIT

Section I - Règles régissant l'usufruit locatif social	992
Sous-section I - <i>Prêts aidés et conventionnement APL</i>	992
Sous-section II - <i>Affectation sociale temporaire</i>	993
§ I Absence du droit au maintien dans les lieux	994
§ II Déchéance du droit d'occupation	994
Sous-section III - <i>Droits du locataire</i>	994
§ I Droit à l'information	994
§ II Droit au relogement	996

Sous-section IV - <i>Adaptation des règles de droit commun</i>	996
§ I Durée de la convention d'usufruit	996
§ II Sort des baux à l'extinction de l'usufruit	996
§ III Droit de préemption	997
§ IV Adaptation des règles issues de la loi du 10 juillet 1965	998
Section II - Champ d'application du dispositif	998
Section III - Mise en œuvre pratique du dispositif	999
Sous-section I - <i>L'exploitation sociale locative</i>	1001
§ I Affectation locative sociale des biens par l'usufruitier	1001
§ II Baux à consentir par l'usufruitier	1002
Sous-section II - <i>Aménagements conventionnels des règles de droit commun</i>	1003
§ I Aménagements conventionnels pendant la durée de l'usufruit	1003
§ II Aménagements conventionnels à l'expiration de l'usufruit	1008

QUATRIÈME COMMISSION
Les stratégies de valorisation
de la propriété immobilière

PREMIÈRE PARTIE
LA PROPRIÉTÉ : UN ENJEU JURIDIQUE
ET ÉCONOMIQUE

TITRE I
L'IMMEUBLE À USAGE D'HABITATION

Sous-titre I

LA PROPRIÉTÉ EN DIRECT PAR LES PERSONNES PHYSIQUES

CHAPITRE I
LA PROPRIÉTÉ EN INDIVISION

Section I - La détermination des quotités lors de l'acquisition	1036
§ I Le droit de propriété est indépendant du financement	1037
§ II La détermination des quotités acquises	1037
§ III La revente du bien avant complet remboursement du prêt	1040
Section II - Les créances entre coïndivisaires	1042
Sous-section I - <i>La cause du paiement pour autrui</i>	1042
§ I Les différentes causes du paiement pour autrui	1043
§ II Les différentes modalités de revalorisation des créances entre indivisaires	1045
§ III Une unification partielle par l'article 815-13 du Code civil	1045
Section III - La fin de l'indivision	1047
§ I La fin de l'indivision par la vente du logement indivis	1047
§ II La fin de l'indivision par le partage ou la licitation de l'immeuble	1049
Section IV - Les cas de naissance de l'indivision postérieurement à l'acquisition	1053
§ I Le transfert est causé par une intention libérale	1053
§ II Le transfert est causé par un acte à titre onéreux	1054
§ III Le transfert est causé par une mise en communauté	1055

CHAPITRE II
LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE

Section I - Les modalités de constitution d'un usufruit successif	1056
§ I Qui peut constituer un usufruit successif ?	1057
§ II Qui peut bénéficier d'un usufruit successif	1059

Section II - La fiscalité de l'usufruit successif	1062
§ I Les principes de la fiscalité de l'usufruit successif	1063
§ II La fiscalité de l'usufruit successif lors de la constitution	1065
§ III La fiscalité de l'usufruit successif lors de son ouverture	1066
Section III - La vente d'un bien immobilier grevé d'un usufruit successif	1068
§ I La nécessaire intervention de l'usufruitier successif	1068
§ II L'évaluation de l'usufruit successif	1069
§ III La fiscalité de la vente d'un bien immobilier grevé d'un usufruit successif	1070
Section IV - Le réinvestissement des sommes provenant de la vente d'un bien immobilier démembré	1071
§ I Le remploi en démembrement du prix de vente	1072
§ II Le prix de vente fait l'objet d'un quasi-usufruit	1074

Sous-titre II

LA PROPRIÉTÉ SOCIÉTALE

CHAPITRE I

**LA DÉTENTION INDIRECTE DU LOGEMENT
PAR L'INTERMÉDIAIRE
D'UNE SOCIÉTÉ**

Section I - Les principaux intérêts de détention de la propriété immobilière par le biais d'une société civile	1076
§ I Echapper au régime de l'indivision	1077
§ II Assouplir les règles du régime matrimonial communautaire des époux	1086
§ III Anticiper la revente de la propriété immobilière	1089
§ IV Ecarter l'application de l'article 751 du Code général des impôts	1093
Section II - La rédaction des statuts de la société	1095
§ I La qualité des associés d'une société civile immobilière	1096
§ II L'apport en démembrement de biens immobiliers	1100
§ III Les clauses relatives au fonctionnement de la société	1101

CHAPITRE II

**LÀ OÙ LA SOCIÉTÉ DEVIENT INDISPENSABLE :
LES ACQUISITIONS CROISÉES
ET LES SOCIÉTÉS TONTINIÈRES**

Section I - Les acquisitions croisées en démembrement	1107
§ I Une technique à bannir : celle de l'acquisition croisée en démembrement en direct	1108
§ II Une technique possible : la technique de l'acquisition croisée en démembrement via une société	1108
Section II - Les sociétés tontinières	1113
§ I Le mécanisme juridique du pacte tontinier	1114
§ II Les principales caractéristiques de la clause de tontine	1116
§ III La qualité des acquéreurs avec clause de tontine	1117
§ IV La fiscalité de la tontine	1119
§ V De l'intérêt de la clause de tontine sur les parts de société civile	1120

Sous-titre III

**DES PROPRIÉTÉS ATYPIQUES À DÉCOUVRIR
OU À REDÉCOUVRIR**

CHAPITRE I

LE VIAGER : RENOUVEAU D'UNE TECHNIQUE ANCIENNE ?

Section I - La vente en viager : un contrat aléatoire aux contours incertains .	1122
§ I Rappels et définition	1123
§ II L'absence d'aléa et de prix sérieux	1124
Section II - Le régime juridique de la vente en viager : un frein à son nécessaire (re)développement ?	1126
§ I Les enjeux	1126
§ II Le nécessaire assouplissement du régime juridique du viager	1127
Section III - Le prêt viager hypothécaire	1128
§ I Les principales caractéristiques du prêt viager hypothécaire	1128
§ II Une relative efficacité	1129

CHAPITRE II

**LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ À TERME
OU LA CLAUSE DE RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ**

§ I Les conséquences civiles de la vente avec transfert de propriété différée	1132
§ II Les conséquences fiscales de la vente avec transfert de propriété différée	1136

CHAPITRE III

**LE BAIL RÉEL IMMOBILIER RELATIF
AU LOGEMENT OU BRILO**

Section I - Les caractéristiques du BRILO	1139
§ I Champ d'application et prix du foncier	1139
§ II Une propriété temporaire	1140
§ III Le régime juridique	1141
§ IV Quel avenir ?	1141

TITRE II

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Sous-titre I

**LES SCHÉMAS CLASSIQUES
DE DÉTENTION DIRECTE OU INDIRECTE**

CHAPITRE I

**L'AFFECTATION DE L'IMMEUBLE DANS LE PATRIMOINE PRIVÉ
OU DANS LE PATRIMOINE PROFESSIONNEL ?**

Section I - Les enjeux juridiques	1145
§ I Le maintien dans le patrimoine privé	1145
§ II Inscription de l'immeuble à l'actif du bilan	1147

Section II - Les enjeux économiques et fiscaux	1148
§ I Patrimoine privé	1148
§ II Patrimoine professionnel	1150
Section III - Synthèse	1151

CHAPITRE II

**LA PROPRIÉTÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE SOCIÉTÉ**

§ I Une liberté fiscale	1154
§ II Les schémas de détention	1169

Sous-titre II

DES SCHÉMAS DE PROPRIÉTÉ PLUS STRATÉGIQUES

CHAPITRE I

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DÉMEMBRÉ

Section I - La mise en place du démembrement de propriété	1177
§ I La convention de démembrement	1177
§ II La durée du démembrement de propriété	1183
§ III La valorisation des droits démembrés	1187
§ IV La fiscalité applicable au démembrement de propriété de l'immobilier d'entreprise	1192
Section II - Les limites fiscales et pénales au démembrement de l'immobilier d'entreprise	1194
§ I L'abus de droit	1194
§ II L'acte anormal de gestion	1198
§ III L'abus de bien social	1199
§ IV Le nouveau dispositif antiabus : l'article 13-5 du Code général des impôts	1200
Section III - Les stratégies de démembrement envisageables	1205
§ I Le démembrement de l'immeuble	1207
§ II Le démembrement des parts de la société civile immobilière	1212

CHAPITRE II

LE BAIL À CONSTRUCTION

§ I La conclusion d'un bail à construction	1215
§ II Le bail à construction face à des situations particulières	1220

CHAPITRE III

LE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

Section I - Les règles applicables au contrat de crédit-bail immobilier	1224
§ I Définition	1224
§ II La fiscalité	1225
Section II - Crédit-bail et société civile	1227
§ I Les pièges de la levée d'option	1227
§ II Les solutions alternatives	1228

DEUXIÈME PARTIE
LA PROPRIÉTÉ : UN ENJEU FISCAL

TITRE I

LES STRATÉGIES VISANT À LIMITER LE POIDS DE LA PLUS-VALUE

CHAPITRE I

DONATION AVANT CESSIION

Section I - L'utilité de la donation avant cession : optimisation au titre de l'imposition des plus-values	1235
§ I Le principe de la purge de la plus-value	1235
§ II L'objet de la purge : plus-values immobilières et mobilières	1236
§ III La validité de la stratégie de donation-cession	1238
Section II - Les problématiques civiles et fiscales	1241
Sous-section I - <i>Les problématiques civiles</i>	1241
§ I Liées aux parties à l'opération de donation dans l'optique de la cession	1242
§ II Liées aux charges et conditions afférentes à la transmission	1250
Sous-section II - <i>Les problématiques fiscales</i>	1252
§ I La chronologie de l'opération donation avant cession	1253
§ II Le risque d'abus de droit par simulation	1255
§ III L'optimalisation de la stratégie	1257

CHAPITRE II

**LA DÉTERMINATION DU CAPITAL SOCIAL : CAPITAL FAIBLE
OU CAPITAL FORT ?**

§ I Un capital faible ?	1261
§ II Ou un capital élevé ?	1266
§ III Le montant du capital social a-t-il une incidence sur le montant de la plus-value ?	1269

TITRE II

LES STRATÉGIES VISANT À LIMITER LE POIDS DE L'IR ET DE L'ISF

CHAPITRE I

LA TRANSMISSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE

Section I - L'usufruit temporaire au profit d'une personne physique ou d'une personne morale	1272
Section II - La maîtrise de l'usufruit temporaire	1273
§ I La constitution d'un usufruit à terme par une personne pleinement propriétaire du bien	1274
§ II La cession ou délégation d'un usufruit à terme par une personne simplement usufruitière du bien ..	1274
§ III La question du rapport de la donation d'usufruit temporaire	1275
Section III - Les avantages fiscaux de la donation d'usufruit temporaire	1276
§ I En matière de droits de mutation à titre gratuit	1277
§ II En matière d'ISF	1277
§ III En matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux	1277

CHAPITRE II	
LA RENONCIATION À USUFRUIT	
§ I Les aspects civils de la renonciation à usufruit	1279
§ II Les conséquences fiscales d'une renonciation à usufruit	1280
TITRE III	
LES STRATÉGIES VISANT À LIMITER LE POIDS DES DROITS DE MUTATION À TITRE GRATUIT	
CHAPITRE I	
LES LIBÉRALITÉS GRADUELLES ET RÉSIDUELLES	
§ I Les principales différences entre libéralité graduelle et libéralité résiduelle	1286
§ II Les points communs entre libéralité graduelle et libéralité résiduelle	1287
§ III L'intérêt fiscal de ces libéralités	1288
CHAPITRE II	
LES DONATIONS-PARTAGES TRANSGÉNÉRATIONNELLES	
Section I - Les avantages civils des donations-partages transgénérationnelles	1290
§ I Les avantages reconnus à toutes les donations-partages	1290
§ II Les avantages propres aux donations-partages transgénérationnelles	1291
Section II - La fiscalité <i>a priori</i> peu attractive des donations-partages transgénérationnelles	1291
Section III - Le régime d'incorporation de donation antérieure dans une donation-partage transgénérationnelle	1293
§ I L'incorporation d'une donation ou d'une donation-partage antérieure dans une donation-partage transgénérationnelle	1293
§ II Le régime fiscal de l'incorporation d'une donation antérieure à une donation-partage transgénérationnelle	1296
Section IV - L'incorporation dans une donation-partage transgénérationnelle et la réserve d'usufruit successif	1299
§ I L'analyse civile de l'incorporation avec réserve d'usufruit	1299
§ II Les conséquences fiscales	1301
CHAPITRE III	
CONSTRUCTIONS ET AMÉLIORATIONS PAR L'USUFRUITIER	
Section I - La construction par l'usufruitier sur un terrain démembré	1305
§ I Le jeu de l'accession	1306
§ II Le principe : une absence d'indemnisation de l'usufruitier	1307
§ III La construction : vecteur d'une intention libérale de l'usufruitier	1307
§ IV La fiscalité applicable	1309
Section II - Les améliorations par l'usufruitier	1310

Liste des rubriques

Exemples, pratiques et focus

Accession :

- L'accession en fin de bail : l'exemple du bail commercial 1187
- Les restitutions dans la réforme du droit des contrats 1194

Acte de notoriété acquisitive :

- Usage de l'un et absence d'actes de possession des autres 1201

Action pétitoire :

- Action en revendication et indivision 1525

Autorisation d'urbanisme :

- L'intérêt pratique du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux : la prescription du recours des tiers 2675
- La délicate question de l'aménagement des combles au regard des autorisations d'urbanisme 2656
- Travaux donnant lieu à récolement obligatoire 2676

Bail à construction :

- Construction par l'usufruitier sur un terrain démembré 4475
- En pratique : SCI et fin de bail 4475
- Fiscalité applicable en fin de bail 4464
- Fiscalité applicable en fin de bail- Prolongation 4464
- Les précautions rédactionnelles d'une clause résolutoire 1078
- Quel bail pour les projets éoliens et photovoltaïques 1080
- Quel contrat pour quel projet ? 1080

Bail emphytéotique :

- Emphytéose : des précautions à prendre 1068

Bornage :

- Action en bornage ou en revendication : un choix stratégique 1112

Bornage et publicité foncière :

- Recours au géomètre-expert 1105

Capital social :

- Plus-values-Exemple comparatif 4563
- SCI avec un capital élevé et dont le capital est libéré en fonction des appels laissés à l'initiative de la gérance 4559
- SCI avec un faible capital social 4543
- Valeur des parts sociales 4542

Changement d'usage :

- Les locaux à usage d'habitation concernés par la police de l'usage 2088

Clause de réserve de propriété :

- Comparaison avec le privilège de vendeur 4281

- Comparaison avec un cautionnement 4281
- Congé pour vente :
 - Exemple illustrant l'acquisition d'un bien occupé 2242
- Crédit-bail :
 - Attention danger ISF 4495
 - Démembrement des parts sociales dès l'origine 4494
 - Précautions à prendre à la rédaction des statuts de la SCI 4497
 - SCI - Plus-values et report d'imposition 4490
 - Synthèse : fiscalité des loyers du crédit-bail 4483
- Division en volumes :
 - Exemple pratique de clause 3178
 - Proposition de réforme du droit des biens - Association Henri Capitant 3094
 - Ravalement-Exemple pratique de clause 3200
 - Statut de la copropriété : impératif ou supplétif - Tableau comparatif : avant et après la loi ALUR. 3098
- Domaine public :
 - existence d'une décision d'affectation 1086
- Donation-cession :
 - Abus de droit : réappropriation directe du prix de vente ou du bien acquis en remploi 4535
 - Cas de la donation avant cession de parts de SCI 4519
 - Deuxième hypothèse : donation puis vente 4502
 - Exemples tirés du rapport du Comité de l'abus de droit fiscal 4532
 - Exemple : donation avant cession en pleine propriété de parts de SCI soumise à l'IS 4503
 - Formule inspirée par la clause de droit de retour 4526
 - Formule : action révocatoire 4528
 - Formule : clause de report de démembrement ou de subrogation réelle 4511
 - Formule : interdiction d'aliéner et d'hypothéquer ou de nantir 4527
 - Première hypothèse : vente puis donation 4502
 - Purge des plus-values de cession de l'immeuble 4499
- Droit de construire :
 - Exemples de ce qu'est ou n'est pas une « partie urbanisée » 2509 2517
 - Le tracé délimitant les zones constructibles de celles qui sont inconstructibles est-il un tracé arrêté discrétionnairement par les auteurs du PLU ? 2541 2540
 - Précautions rédactionnelles de l'acte constatant la vente d'une maison à usage d'habitation située en zone A ou N du PLU 2557
 - Quelles règles de constructibilité pour un terrain à cheval sur plusieurs zones ? 2567
 - Situation des terrains partiellement situés dans une zone constructible 2522
- Droit de préemption des :
 - La vente d'une grange désaffectée est-elle soumise au droit de préemption de la SAFER ? 2795
 - La vente d'une maison d'habitation et de son terrain attenant est-elle soumise au droit de préemption de la SAFER ? 2801
 - La vente d'un jardin d'agrément est-elle soumise au droit de préemption de la SAFER ? 2792
- Droit de préemption du locataire :
 - Exemple de subdivision de tout un immeuble 2320
 - Exemples de subdivision de partie d'un immeuble 2320
- Droit réel :
 - Durée du droit réel de jouissance spéciale 1008
- Emplacement réservé :
 - Notifier son droit de délaissement 1368

Emprise irrégulière :

- Dommages de travaux publics 1442

Expropriation :

- L'indemnité d'expropriation et la constructibilité d'un terrain 1411

Immeuble divisé :

- Droit de priorité 3255
- En pratique : le bon usage du lot transitoire 3245
- Exemple de transformation d'une partie privative en partie commune spéciale 3316
- Exemple pratique de clause de réserve (à insérer dans le règlement de copropriété et à rappeler dans l'acte de vente) 3236
- Exemple pratique de rédaction de la désignation de lot 3240
- Exemples de rédaction : lot transitoire 3246
- L'utilisation privative d'un droit de construire 3229
- Proposition de clause - Antennes 3329
- Proposition de clause - Aspects extérieurs 3327
- Proposition de clause - Plaques professionnelles 3332
- Proposition de clause dite de « Reconstruction » 3290
- Proposition de clause « Assurances » 3293
- Règles de majorité applicables pour la privatisation du droit de construire avant et après la loi ALUR 3261
- Vente d'une propriété bâtie, dont le vendeur conserve une partie non bâtie du terrain 3266

Immobilier d'entreprise démembré :

- Acquisition concomitante de la nue-propriété et de l'usufruit d'un immeuble construit 4369
- Cession de l'usufruit temporaire de l'immeuble 4369
- Cession de la nue-propriété de l'immeuble 4369
- Clause à insérer dans la convention de démembrement+ 4374
- Conseil - Disparition de l'usufruitier 4381
- Conseil - Dissolution de société et usufruit temporaire 4383
- Conseil : apport d'un immeuble démembré et abus de droit 4418
- En pratique : Valorisation des droits démembrés 4391
- Formule valorisation de l'usufruit 4391
- Formule valorisation de la nue-propriété 4391
- Illustration pratique de la convention de démembrement 4372
- Les opérations de démembrement sur les titres sociaux 4369
- Pour aller plus loin : apport d'un immeuble démembré et abus de droit 4418

Indivision :

- Acquisition conjointe par des investisseurs immobiliers 3570 3580
- Acquisition conjointe par des investisseurs immobiliers - Gérance 3579
- Acquisition conjointe par des investisseurs immobiliers - Sûretés 3581
- Cas des familles recomposées 3578
- Cas particulier des indivisions complexes 3549 3529
- Co-investissement à parts égales par deux investisseurs immobiliers 3559
- Décisions collectives 3580
- Droit de préemption ou de substitution 3578
- Faculté (prioritaire) d'attribution 3578
- Faculté (subsidaire) d'acquisition 3578
- Indivision postcommunautaire (*variante si bien loué*) 3570
- Indivision postcommunautaire - Bien loué- Charges 3573
- Indivision postcommunautaire - Biens occupés par Madame 3573 3572
- Indivision postcommunautaire - Droits et obligations 3577
- Indivision postcommunautaire - Durée indéterminée 3570
- Indivision postcommunautaire - Emprunts 3575

- Indivision postcommunautaire - Gérance de l'indivision 3579
 - Indivision postcommunautaire - Vente 3576
 - Indivision successorale - Durée déterminée 3570
 - Indivision successorale - Durée indéterminée 3570
 - Indivision successorale ou postcommunautaire - Biens loués 3572
 - Solidarité - Charges de copropriété 3544
 - Transmission à cause de mort 3578
 - Transmission des droits indivis à un étranger 3578
- Insalubrité :
- L'information aux tiers de l'existence d'un arrêté d'insalubrité 2198
 - Les effets de l'arrêté d'insalubrité sur les contrats 2201
- Logement décent :
- L'interdiction de déroger à l'obligation de délivrer un logement décent 2122
 - Le cas du souplex ou local semi-enterré 2162
 - Pièce unique et installation sanitaire 2168
- Logement en bon état :
- Exemples de travaux d'amélioration 2145
 - Exemples de travaux d'entretien 2144
- Mutation à titre gratuit :
- Comparaison entre une double donation-partage et une donation-partage transgénérationnelle 4615
 - Donation-partage transgénérationnelle 4615
 - Donation-partage transgénérationnelle avec incorporation des biens donnés en 2000 4636
 - Donation-partage transgénérationnelle avec incorporation des biens donnés en nue-propiété en 2000 4653
 - Donation-partage transgénérationnelle avec incorporation des biens donnés en nue-propiété en 2000 et réserve d'usufruit par la génération intermédiaire 4653
 - Donation-partage transgénérationnelle avec incorporation des biens donnés en nue-propiété en 2014 et réserve d'usufruit par la génération intermédiaire 4653
 - Double donation-partage 4636 4615
 - Incorporation partielle moins de quinze ans avant la donation-partage transgénérationnelle 4636
 - Intérêt fiscal des libéralités graduelles et résiduelles 4600 4600
- Patrimoine privé ou patrimoine professionnel :
- Plus-value-Retrait de l'immeuble du bilan 4326 4326
- Personnes physiques-Propriété en indivision :
- Droits d'enregistrement- emprunt grevant le bien indivis partagé 4025
 - Droits de partage indivisaires pacsés ou mariés 4024
 - Licitations- emprunt grevant le bien indivis partagé-droits de mutation 4026
 - Modèle de clause en cas de revente avant complet remboursement du prêt 4010
 - Prix payé comptant à l'aide d'un apport 4006
 - Prix payé comptant à l'aide d'un prêt 4007
 - Prix payé partie comptant à l'aide d'un apport et partie à l'aide d'un prêt 4008 4008
 - Revente du bien avant complet remboursement du prêt 4009
- Prescription acquisitive :
- Exemples de suspension de la prescription 1208
 - Prescription abrégée et mauvaise foi 1204
- Preuve de la propriété :
- L'impossibilité d'administrer la preuve absolue du droit de propriété 1243
 - Le titre, rien que le titre 1247

Publicité foncière :

- Contrat conclu en violation de la promesse unilatérale : la réforme du droit des contrats 1223
- L'opposabilité, jusqu'où ? 1220
- La vente du terrain d'assiette à des constructions ou des seules constructions 1239
- Les biens acquis à titre d'accessoires de biens propres dans le régime de communauté 1239
- Reporter l'exigibilité des droits de mutation à la date du transfert de propriété 1216

Règlementation du foncier :

- Comment se soustraire aux exigences du PLU en matière d'aires de stationnement ? 2606
- La division pavillonnaire 2605
- La servitude de cour commune : outil à l'usage des propriétaires pour améliorer la constructibilité attachée à leur terrain 2586
- Les autres dérogations prévues par le Code de l'urbanisme aux règles générales d'urbanisme 2617

Servitudes :

- L'inutilité « immédiate » d'une servitude n'est pas une cause d'extinction. 3464

Société :

- Apport mixte et optimisation des droits d'enregistrement 4329
- A retenir : droit à déduction de la TVA 4348
- Cas pratique de cession d'un immeuble loué en TVA 4352
- Cession-Option pour la TVA des bailleurs d'immeubles nus à usage professionnel 4339
- Cession d'un immeuble loué en TVA 4351
- Conseil : cession d'un immeuble loué en TVA 4351
- En pratique : vente de l'immeuble avec régularisation TVA 4351
- Quelle structure pour une activité de loueur en meublé professionnel ? 4367
- Régularisation des déductions 4349
- SCI ayant opté pour l'IS 4334
- SCI n'ayant pas opté pour l'IS 4333

Société civile immobilière :

- Bien propre au cours de la communauté 4139
- Cession et droit de préemption urbain 4145
- Clause d'agrément des associés 4181
- Exemple de clause de contribution au passif et associé mineur 4164
- Pour aller plus loin : l'associé mineur 4164
- Succession internationale 4120
- Transmission à titre gratuit de la propriété immobilière 4117

Société et tontine :

- Absence d'aléa dans le financement 4239
- Attention à l'acquisition croisée en démembrement en direct 4198
- Constitution d'une société avec insertion d'un pacte tontinier 4255

Troubles anormaux du voisinage :

- Action contentieuse : le choix du voisin 3500
- Antennes-relais 3515

Usufruit locatif social :

- Affectation sociale locative des biens par l'usufruitier 3832
- Aménagements conventionnels des règles de droit commun 3834
- Baux à consentir par l'usufruitier 3833
- Cession et hypothèque de l'usufruit 3843
- Contribution aux charges afférentes aux biens 3836
- Entretien et réparation des biens 3835
- Extinction de l'usufruit 3841
- Modalités et conditions de restitution des biens au terme de l'usufruit 3842
- Obligation d'assurance 3837

- Représentation auprès du syndicat des copropriétaires 3840
- Travaux d'aménagement 3838
- Visite des biens 3839

Usufruit personnes morales :

- Proposition de nouvelle rédaction de l'article 619 3608

Usufruit successif :

- Donation de la nue-propiété 4078
- Evaluation de l'usufruit successif 4094
- Fiscalité de l'usufruit successif lors de son ouverture 4087 4087 4087
- Ne pas tenir compte des usufruits ouverts 4077
- Rappel : vente d'un bien immobilier grevé d'un usufruit successif 4095
- Survie du second usufruitier au premier 4078
- Usufruit d'un bien en nue-propiété 4078

Usufruit temporaire :

- Fiscalité de la cession ou délégation d'un usufruit à terme 4570
- Fiscalité de la constitution d'un usufruit 4569
- Rapport de la donation d'usufruit temporaire 4571

Usufruit viager :

- Usufruit constitué au profit d'une personne ayant à charge une personne dépendante 3605
- Usufruit d'usufruit 3605

Vente à réméré :

- L'impact de la réforme du droit des obligations 1169

Vente et prorogation du bail :

- Exemples pratiques de l'articulation possible de l'article 11-2 avec la loi Aurillac 2240



Le notaire parce qu'il est présent sur tout le territoire et qu'il reçoit quotidiennement ses clients est le spectateur privilégié des attentes de nos concitoyens.

Il sait donc mieux que quiconque combien ses clients sont attachés à la propriété privée immobilière.

Il est aussi acteur et moteur de l'anticipation des évolutions par ses réflexions à l'occasion de son Congrès national annuel.

Consacrée solennellement par la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, par le Code civil puis inscrite au marbre de la déclaration universelle des droits de l'homme, la propriété a été affirmée absolue et essentiellement individuelle.

Ce caractère absolu s'est poli depuis dans le torrent de l'ordre public et de l'intérêt général. L'impossible séparation du politique et du juridique a conduit la loi à des arbitrages pour arriver à l'équilibre social souhaité.

Comme le dit Marie-Hélène Renaut dans son ouvrage "Histoire du droit de propriété" : *"La propriété est le cadre de la liberté personnelle dans le respect des droits de la société"*.

Par un motif d'intérêt général la réglementation limite parfois la propriété à un point tel que l'on s'approche d'une forme d'expropriation déguisée.

Visitons ensemble cette frontière gardée par le juge constitutionnel.

L'accélération des modifications sociétales érode la définition classique de la propriété.

La révolution française a mis fin à la féodalité et à la superposition des droits sur un même immeuble.

Le législateur soucieux de l'équilibre social l'a peu à peu réintroduite conférant dans les rapports entre propriétaire et non propriétaire des devoirs et des charges au premier et des droits et des prérogatives au bénéfice du second.

L'objet de cet ouvrage est précisément d'explorer cette limite entre la propriété privée et l'intérêt général.

Huit notaires ont travaillé bénévolement avec enthousiasme et acharnement pendant deux ans sous la bienveillante autorité du rapporteur général François Devos que je remercie pour son implication : il aura été le talentueux capitaine de cette belle équipe.

Ils ont revêtu l'uniforme d'étudiant-chercheur-auteur pendant deux ans pour aboutir à une oeuvre scientifique d'un équivalent de *vingt années notaire* pour emprunter les mots du professeur Pierre Catala dans l'ouvrage consacré à la rétrospective des 100 premiers Congrès des notaires de France.

Pendant ces deux années, notre guide a été le professeur Hugues Périnet-Marquet dont je veux saluer ici la gentillesse la disponibilité et la perspicacité. Éminent spécialiste de la

matière, président de l'Association Henri Capitant sur le droit des biens, il est pour la troisième fois rapporteur de synthèse, après le Congrès de Deauville en 2003 sur la vente d'immeuble et celui de Lyon en 2007 sur la division de l'immeuble, témoignant ainsi de son attachement au notariat.

Enfin, mes remerciements s'adressent au directoire qui a mis sa fougue et son imagination au service de l'œuvre collective, s'attachant à offrir le meilleur accueil à Nantes à la communauté notariale.

Nous étions 80 à Nantes en 1894 pour le 4^e Congrès des notaires de France pour échanger sur le tarif légal, nous y sommes retournés en 1926 sur l'instabilité monétaire et le contrat, puis à nouveau en 1994 sur la protection de l'environnement et en 2005 sur le sujet des familles sans frontières en Europe.

L'accueil et le soutien de nos confrères bretons est formidable : qu'ils en soient remerciés et tout particulièrement Damien Ruaud, président de la chambre des notaires de Loire Atlantique et Loïc Lecuyer, président du conseil régional des notaires de la cour d'appel de Rennes pour la chaleur de leur accueil.

Pierre-Yves Sylvestre

Président du 112^e Congrès des notaires de France



Propos introductifs

Certaines institutions classiques se découvrent résolument modernes lorsque l'on parvient à les regarder autrement : le thème du 112^e Congrès des notaires de France nous invite précisément à porter une analyse ouverte sur ce monument du droit des biens qu'est « la propriété immobilière ».

Judicieusement, son président Pierre-Yves Sylvestre a fait le choix d'un sujet qui fait battre le cœur de la pratique notariale quotidienne, charpentant cet ouvrage autour de deux axes principaux : la liberté et la contrainte.

La liberté tout d'abord, car le droit de propriété, inviolable et sacré fut placé dès l'origine de notre droit moderne sur la plus haute des marches de la hiérarchie des libertés et des droits réels. Liberté aussi, quand autour de la propriété immobilière s'ouvrent de nouveaux espaces d'investigation liés à l'évolution des besoins de notre société.

Les contraintes ensuite, car ce droit si fondamental est combattu de toutes parts. L'état des lieux de la propriété immobilière n'est en effet guère brillant et parle de lui-même :

« Etiolement, dépérissement, droit relatif, droit subalterne, droit de second rang (...). Telles sont les expressions fréquemment rencontrées dans les récits du très peu fabuleux destin du droit de propriété. » (1).

De telles limites qu'il est possible de se demander si la propriété, hier encore synonyme de liberté et vecteur de progrès économique, ne serait pas devenue pour certains, un obstacle à la justice sociale et au bien-être commun ?

Le sujet nous conduit plus amplement à considérer les rapports entre un droit de propriété qui serait reclus dans des dispositions bicentennaires et un droit de propriété qui porte aujourd'hui en lui les cicatrices d'interventions législatives nombreuses et sans réelle cohérence.

Le droit de propriété qui est l'un des droits les mieux protégés de notre arsenal juridique est-il paradoxalement en danger ?

Posée de cette manière, la question est polémique, peut-être même provocatrice mais devient plus que jamais légitime.

Dans un contexte de profondes mutations, c'est le rapport à la chose et donc à l'immeuble qui entreprend aussi sa propre évolution.

Cette démarche est avant tout pragmatique. En effet, la jeune génération semble en effet moins soucieuse de la propriété que de l'usage du bien lui-même.

(1) Anne-Marie Le Pourhiet in « Le droit de propriété : du sacré au profane », dans Actes du symposium européen Droit de propriété, chasse et environnement (symposium tenu le 23 septembre 2002), Conseil International de la Chasse, Fondation de la maison de la chasse et de la nature, 2003).

Cette nouvelle perception conditionne les futurs modes de propriété sans pour autant annoncer le déclin et à terme la disparition de la propriété qui demeure un facteur de sécurité et symbole de réussite.

La question obsède nos dirigeants, elle décontenance aussi nos concitoyens tant ceux-ci persistent à considérer la propriété comme l'aboutissement d'une vie matériellement réussie.

L'intérêt et l'actualité du sujet est démontré. Il n'est guère étonnant qu'il trouve aujourd'hui toute sa place dans la longue galerie de portraits des thèmes du congrès de la profession notariale.

Nous n'avons pas voulu pour autant adopter, dans son appréciation, une vision polémique. Ce n'est pas l'objet d'un Congrès des notaires de France.

Mais, le sujet est sensible.

Le lecteur ne doit donc pas s'étonner de voir poindre entre les lignes de ce rapport un peu d'ironie, d'amertume parfois, d'inquiétude souvent.

Mais, pas seulement.

Nous avons voulu vous proposer un traitement analytique, le plus complet possible, de toutes les questions soulevées par la confrontation de l'étude de la propriété immobilière aux enjeux d'aujourd'hui et surtout à ceux de demain.

Le notaire est un juriste de terrain et de proximité. C'est aussi un observateur privilégié de la société et de ses règles. Il contribue à les façonner de manière à réduire le décalage décrit entre la réglementation et la liberté de notre société à vouloir s'organiser autrement.

Faire le constat des incohérences d'un système ne suffit pas, encore faut-il y associer des perspectives de progrès.

Telle fut la mission des rapporteurs de cet ouvrage pendant leurs deux années d'étude.

Le rapport se divise en quatre parties dont la ligne directrice logique parlera à chacun d'entre nous.

D'abord, il est nécessaire de définir ou plutôt de redéfinir l'immeuble et le droit de la propriété immobilière moderne ainsi que les modalités actuelles de sa protection (commission 1).

Il faut ensuite constater que les limites qui lui sont imposées, à l'origine bien légitimes se sont transformées avec le temps en de véritables contraintes qui enferment le propriétaire dans un carcan normatif qui se resserre loi après loi, règlement après règlement (commission 2).

Puis, vient le moment de s'intéresser à l'organisation de l'immeuble dans l'espace et dans le temps à travers les modes classiques et modernes de fonctionnement de la vie quotidienne mais aussi le règlement des rapports avec les voisins accompagné de son long cortège de servitudes... (commission 3).

Enfin, l'immeuble doit aussi être appréhendé d'un point de vue intrinsèque : il est source de richesse.

L'enjeu est ainsi d'optimiser la propriété de l'immeuble, de son acquisition jusqu'à sa transmission en prenant dès le départ les bonnes décisions et sans succomber au mirage de montages fiscaux parfois trop aventureux (commission 4).

Commission 1 : ÉTABLIR ET PROTÉGER LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

« *Tant qu'on n'est pas propriétaire, on ne peut s'imaginer combien il est ignoble de porter atteinte à la propriété.* » Tristan Bernard.

La définition et la protection de la propriété immobilière touchent le cœur de la pratique notariale.

La propriété est certes le droit qui se situe au sommet de la hiérarchie des droits réels. Il est encensé et paré de toutes les vertus, protégé par le droit interne et le droit européen. Mais c'est un droit qui s'incarne d'abord pour nos concitoyens dans le bien, l'immeuble, qui en est l'objet.

Les définitions du droit de propriété et de l'immeuble ont été directement établies dès l'origine par les rédacteurs du Code civil.

Ces définitions correspondaient aux besoins de la société de l'époque. Les déclinaisons du droit de propriété semblaient figées à tel point que l'on parlait de *numerus clausus* des droits réels.

Pourtant, depuis peu, la Cour de cassation fait souffler un vent de liberté en la matière.

Il est désormais possible de créer des droits dont le régime juridique et la durée seraient conventionnellement définis.

On imagine les évolutions qu'induit cette perspective !

C'est d'abord l'objet de ce droit, l'immeuble, qui a donc retenu toute l'attention des rapporteurs de la première commission. La définition de l'immeuble héritée de 1804 est-elle encore adaptée aux activités modernes ?

La qualification d'un bien meuble ou immeuble dissimule en effet certains pièges dont le praticien n'a pas toujours conscience.

Or, cette qualification est essentielle à la détermination du régime juridique applicable à un bien.

Pourquoi dès lors ne pas s'orienter vers une simplification de la définition des immeubles en plaçant la volonté des parties au centre de cette qualification ?

Libérer pour mieux adapter en toute sécurité, c'est l'enjeu de cette évolution.

Définir l'immeuble, c'est aussi déterminer matériellement ses frontières et ses contours.

Si le propriétaire du sol est également propriétaire « du dessus et du dessous », il dispose de moyens permettant de dissocier ces différents espaces.

Il peut ainsi recourir à certains baux conférant un droit de propriété temporaire au locataire. L'étude du régime juridique de ces contrats permet de faire le constat d'un empilement de dispositifs aux multiples incohérences, sources de contentieux. Il convient de réfléchir à faire table rase du dédale des règles particulières pour unifier peut-être, pour sécuriser certainement.

Traiter de l'immeuble dans sa dimension verticale, c'est aussi traiter du volume, véritable droit de propriété perpétuel détaché du sol : le propriétaire dispose là d'un espace parfaitement délimité.

Cette technique assez récente répond aussi à un besoin croissant d'espaces constructibles dans les zones fortement urbanisées. Elle pose néanmoins certaines difficultés tenant tout d'abord à l'identification de ces espaces mais également aux contraintes liées à leur juxtaposition avec le domaine public.

Il s'agit ensuite de traiter de la propriété à travers sa dimension horizontale.

Le propriétaire doit connaître les limites de sa propriété.

Qu'il soit souhaité ou prescrit par la loi, le bornage est communément compris par le propriétaire comme le titre délimitant précisément les frontières de son immeuble. Pourtant, le bornage ne présume pas du droit de propriété de l'espace qui vient d'être délimité. L'action en revendication d'un voisin est donc toujours possible alors même que celui-ci a concouru positivement à l'opération de bornage et signé le procès-verbal.

Protéger la propriété implique d'abord de sécuriser la détermination de l'assiette physique du bien.

L'établissement du droit de propriété de l'immeuble nous amène bien entendu à traiter de son transfert.

L'un des principaux avantages de l'authenticité, lorsqu'on parle du transfert de propriété, consiste pour le notaire à assurer la publication de l'acte qui transfère la propriété au fichier immobilier à peine d'inopposabilité du droit aux tiers.

Les rapporteurs démontrent que notre système de publicité foncière, s'il est perfectible, est doté d'une remarquable fiabilité. Il tient probablement cette efficacité de son aptitude à s'adapter sans cesse.

Etre propriétaire, c'est aussi justifier de sa qualité et d'en apporter la preuve. Le titre n'est pas une preuve irréfutable du droit de propriété. Il ne constitue qu'une présomption parmi d'autres et doit s'appuyer sur un élément de fait : la possession.

Lorsque titre et possession coïncident, le droit de propriété est conforté.

A l'inverse, une possession efficace peut l'emporter sur le titre. La publicité foncière ne nous étant d'aucun secours en la matière, la pratique notariale a su s'adapter pour constituer un droit non seulement opposable mais plus encore : garanti.

Les rapporteurs nous entraînent à cette occasion vers le vaste champ d'investigation de la possession et de ses (mauvaises) surprises.

Dans son intégrité et dans ses limites physiques, la propriété immobilière est parfois malmenée par la réalisation de projets publics ou encore par l'action des voisins.

Lorsqu'on étudie les moyens mis en œuvre par notre système juridique pour apporter de la protection au droit de propriété, on constate là encore qu'il n'est pas un droit ordinaire.

Puisqu'il puise sa substance à la source des textes fondateurs nationaux et internationaux, sa protection est fondamentale. Le Conseil constitutionnel et la Cour européenne des droits de l'Homme sont les gardiens de ce temple.

Cependant, les décisions des juges suprêmes démontrent que le droit de propriété bénéficie en quelque sorte de protections... différentes.

En effet, les rapporteurs constatent que *« dans sa dimension constitutionnelle française, la propriété immobilière, si elle peut plier sous des projets d'intérêt général, ne rompt pas, mais en quelque sorte mute en un droit à indemnisation »*.

Dans les rapports entre propriétaires privés, le rôle du magistrat judiciaire, garant naturel de la propriété privée, demeure essentiel lorsqu'il s'agit de juger des troubles causés à la propriété ou à la jouissance.

Il suffit pour s'en convaincre de rappeler la jurisprudence civile extrêmement sévère en matière d'empiètement.

De l'étude des problèmes éminemment pratiques de l'empiètement, en surface, en tréfonds et en surplomb, on peut penser qu'il convient de dégager certains tempéraments à une jurisprudence qui a pour conséquence une démolition trop systématique.

Ce premier acte à la pièce que constitue le rapport est allé bien plus loin qu'installer le décor et d'assumer la mission d'éclaireur des autres commissions. Les rapporteurs ont su en

effet parfaitement exposer les rappels fondamentaux nécessaires à l'appréciation du sujet, proposer de nouvelles pistes d'investigations tenant compte des comportements d'aujourd'hui en illustrant l'ensemble de problématiques très pratiques.

Commission 2 : **L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ : ENTRE LIMITES ET CONTRAINTES**

« Le droit de propriété est à la fois sacré et limité : limité par le bien commun, il ne peut jamais être invoqué contre le bien commun ». L'abbé Pierre.

Les lois qui modifient profondément l'exercice de la propriété immobilière se sont régulièrement succédé ces dernières années.

Le nom, les titres et la teneur de ces lois (loi d'engagement national, lois de modernisation ou de simplification, loi pour l'amélioration du logement et un urbanisme renforcé, etc....) démontrent que la détermination du législateur à résoudre légitimement de réels problèmes sociétaux et l'obligation d'une harmonisation européenne révèlent aussi la volonté de remédier au drame du (mal) logement en France.

C'est un nouveau droit, que l'on peut qualifier de « droit créance », qui a été instauré par des pouvoirs publics qui peinent à l'honorer pourtant : le droit opposable au logement ou DALO.

Afin éviter une augmentation explosive des bénéficiaires au DALO, le législateur a renforcé encore le droit des occupants au détriment du droit des propriétaires.

L'objectif poursuivi est de maintenir coûte que coûte l'occupant dans le logement ou lui favoriser prioritairement l'accession à la propriété de son logement.

Le droit de l'occupant, limite consentie et équilibrée à l'exercice des droits du propriétaire, est devenu par l'action des pouvoirs publics, la plus forte de ses contraintes.

Faut-il pour autant penser que ces missions d'intérêt général jusqu'alors assumées par les pouvoirs publics sont désormais confiées indirectement voire imposées aux propriétaires privés ?

Cette question constitue le cœur même de la réflexion des rapporteurs.

La liberté de disposer librement de son immeuble est également très surveillée lorsque l'on observe l'évolution des politiques foncières menées par l'Etat et les collectivités territoriales.

Ces orientations données à la réglementation d'urbanisme ont une application concrète : la planification, l'édiction et la gestion des documents d'urbanisme.

Ces règles qui encadrent et restreignent en définitive le droit de construire, amplifient ou du moins concourent pour une large part à la crise actuelle du logement. Les pouvoirs publics ne s'y trompent pas quand ils incitent les particuliers coûte que coûte à la vente du foncier.

Il y a nécessité de définir une plus grande cohérence et une recherche d'un meilleur équilibre, là aussi, entre la nécessité de surveiller et de contraindre à ne pas ou mieux construire et des règles qui aboutissent à des interdictions pénalisant la construction et enclavant les territoires.

Enfin, ces contraintes qui pèsent sur la propriété de l'immeuble, nous les constatons encore à travers l'exercice par les personnes publiques du droit de préemption.

De l'étude de ce qui est convenu de considérer comme un véritable maquis, on constate que la vocation initiale et certes louable du droit de préemption a été dévoyée et que son champ d'application est désormais tentaculaire.

N'y-a-t-il pas matière à repenser les fondements du droit de préemption ?

En définitive, les travaux des rapporteurs de la deuxième commission convergent vers une interrogation principale : existe-t-il encore dans notre législation actuelle des limites aux contraintes imposées à l'exercice du droit de propriété ?

Commission 3 : LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE FACE A CES DÉFIS : L'ESPACE, LES VOISINS ET LE TEMPS

« *La raison d'être d'une organisation est de permettre à des gens ordinaires de faire des choses extraordinaires* ». Peter Drucker.

La question sociétale est au centre des travaux de la troisième commission.

La propriété qui se voulait essentiellement individualiste dans sa conception codifiée de 1804 ne correspond plus à la réalité.

L'habitat collectif et urbain a pris le pas sur l'habitat individuel et rural.

Mieux organiser la propriété immobilière devient dès lors plus que jamais une nécessité.

Tout d'abord, organiser la propriété dans l'espace.

Au-delà des rares dispositions du Code civil qui en traitait originellement, c'est la loi de 1938 dite loi de Grenoble qui a tracé la première ébauche d'un régime de la propriété collective.

La loi du 10 juillet 1965 pour qu'un régime de la copropriété des immeubles bâtis.

Après 50 ans de pratique et plus de 38 modifications de la loi, le constat est unanime : le régime de la copropriété doit être conservé à la fois pour l'efficacité des règles qu'il offre et la sécurité juridique qu'il garantit.

Ce régime juridique, initialement mis en place pour des copropriétés de petite ou moyenne dimension et seulement à usage d'habitation, semble pourtant mal ou peu adapté aux grands ensembles immobiliers, que l'on qualifie de complexes, composés au surcroît de propriétaires aux intérêts bien différents.

Cette « véritable démocratie de proximité » doit donc encore évoluer.

Il est nécessaire en effet de concilier des règles de construction de plus en plus contraignantes, la volonté croissante d'indépendance des copropriétaires et la lourdeur du processus décisionnel.

La liberté est certes encadrée par un ordre public très présent mais les aménagements conventionnels demeurent heureusement encore possibles.

Le régime de la copropriété n'est pas exclusif. D'autres modes d'organisation telle la division en volumes constitue une variante crédible et viable.

Ce mode alternatif d'organisation de la propriété bâtie, réintroduit une plus grande liberté contractuelle encadrée dans l'intérêt des propriétaires et des occupants.

« *L'indépendance physique et fonctionnelle ne doit pas masquer la nécessaire concertation en raison de l'imbrication et de la superposition des volumes* » nous rappellent les rapporteurs.

C'est ce qui implique pour la volumétrie la nécessaire constitution de servitudes et de solides clés de répartition des charges, le tout géré par un organe adapté.

L'idée de construire ensemble sans que l'immeuble ne soit soumis au régime de l'indivision est déjà ancienne.

La méthode dite de Grenoble et les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 en sont les exemples concrets.

Le cadre légal a depuis été modifié et adapté une première fois par la loi de 1967 sur les immeubles à construire et en 1971 par la loi sur la société d'attribution. Cette dernière que l'on ne rencontre plus guère en pratique et dont l'organisation constitue en définitive la voie empruntée par le législateur pour promouvoir l'habitat participatif.

Cette façon moderne voire moderniste de penser la propriété plurale est apparue en tout cas officiellement dans son modèle d'organisation dans les dispositions de la loi ALUR.

Les évolutions économiques et familiales obligent aujourd'hui le législateur à penser d'autres formes d'habitat.

Les notions de solidarité et de partage des espaces plus encore que la volonté de construire ensemble semblent être le vecteur commun de ces nouvelles dispositions.

L'habitat participatif est présenté comme un moyen susceptible d'apporter des solutions à la carence de logements, plus particulièrement en zone urbaine.

Les rapporteurs de la troisième commission s'interrogent : les sociétés d'habitat participatif que sont la coopérative d'habitants et la société d'autopromotion dont le régime juridique ressemble étrangement à celui de la société civile immobilière d'attribution ne risquent-elle pas de devenir « *le support d'une ghettoïsation de l'immeuble regroupant un groupe d'amis, une communauté ou des personnes privées dont la capacité financière serait un critère de sélection réciproque plutôt qu'une ouverture vers un mode novateur d'organisation de la propriété plurale ?* ».

Vivre ensemble constitue un défi de taille. Le propriétaire doit parfois « souffrir » son environnement immédiat.

Il peut le supporter ou en faire un atout pour l'immeuble.

Au-delà des problématiques liées à la délimitation spatiale de la propriété de l'immeuble : l'empiétement ou encore la mitoyenneté, il s'agit ici de revenir sur les troubles anormaux du voisinage et les servitudes.

D'abord fondée sur la notion de l'abus de droit, la théorie des troubles anormaux de voisinage est aujourd'hui un principe général du droit ce qui fait de la notion une théorie autonome détachée de toute responsabilité du commettant c'est à dire de toute faute.

L'évolution est notable et ses déclinaisons le sont aussi.

Il convenait de revenir et d'illustrer les applications d'une théorie qui reste très actuelle.

La servitude, ruine ou fortune d'une propriété, est l'accessoire qui va compléter ou obérer la valeur de l'immeuble.

Les difficultés d'application ou d'interprétation de la servitude représentent dans l'exercice de notre pratique professionnelle une grande partie des interrogations de nos clients.

Ces difficultés tiennent à la qualification que le professionnel est souvent tenu d'apporter à une situation purement factuelle.

Elles ont également pour origine les méandres dans lesquels se nichent les modes de preuve de la servitude.

Ces problèmes, lorsqu'ils ne pas résolus vont gravement préjudicier la lisibilité des charges qui pèsent sur l'immeuble et vont rendre dès lors le conseil du professionnel plus périlleux.

En effet, que dire des servitudes anciennes qui perdurent sans pouvoir disparaître ?

Que penser aussi de l'imprescriptibilité des servitudes d'urbanisme alors que la collectivité en modifiant les documents d'urbanisme y a explicitement renoncé ?

L'épreuve du temps est le dernier défi que doit relever la propriété immobilière. Il est envisagé sous les traits du démembrement de la propriété et de l'indivision.

Les évolutions sociétales que sont la baisse du nombre des mariages, l'allongement de la durée de la vie, l'augmentation des familles recomposées ou monoparentales ont pour conséquence de multiplier les cas d'indivision.

L'indivision, exception temporaire, voulue par les rédacteurs du Code civil, est devenue un mode d'organisation courant qu'il convient d'harmoniser par les règles de la convention.

De la même manière, l'usufruit n'est plus seulement « le moyen d'assurer à une veuve les ressources pour les quelques années qui lui restent à vivre », mais c'est aussi un mode de valorisation comme un autre de l'utilisation économique d'un bien, ou donc de l'immeuble.

L'usufruitier et le nu-proprétaire cohabitent ou coexistent pourtant plus qu'ils ne collaborent à la gestion du bien.

Les améliorations nécessaires ou pas apportées par l'un et dont l'autre se désintéresse ou auxquelles il s'oppose sont sources de nombreux contentieux.

A l'évolution doit répondre l'adaptation. Cette adaptation passe par le contrat et non pas seulement et toujours par la loi.

La troisième commission rappelle la pertinence du sur-mesure dans notre pratique quotidienne.

Commission 4 : **L'OPTIMISATION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE**

« *Habilité n'est pas vice* » Pierre-Jules Stahl.

Optimiser son immeuble, c'est s'efforcer de mettre en œuvre les meilleures conditions d'utilisation possibles selon la volonté du ou des propriétaires.

Optimiser la propriété, c'est aussi apporter à l'immeuble les meilleures conditions de fonctionnement et bien entendu le meilleur rendement.

Voici tracée la feuille de route et l'ambition des travaux des rapporteurs de la quatrième commission qui évoque même le terme d'« optimalisation » de la propriété de l'immeuble.

C'est-à-dire adapter l'utilité et le rendement.

Optimiser consiste à adopter une démarche volontariste, libre, et résolument pratique, avec l'objectif de préparer pour mieux posséder.

L'immeuble est pour nos concitoyens le principal objet de richesse.

C'est un élément de capitalisation à moyen ou plus sûrement à long terme.

Il est source de financement et d'investissement.

Les travaux de la commission visent donc à rechercher les meilleures stratégies à mettre en place à travers le prisme de la constitution d'un patrimoine immobilier, de la rentabilisation de celui-ci une fois acquis et enfin de son optimisation fiscale lors de l'acquisition, lors de sa détention et lors de sa transmission.

Dans un premier temps, il s'agit d'anticiper au moment de l'entrée de l'immeuble dans le patrimoine.

A ce stade, il convient de s'interroger sur la meilleure façon de devenir propriétaire en tenant compte principalement de la fonction et de l'utilité de l'immeuble.

La stratégie patrimoniale et les objectifs poursuivis lors de l'acquisition d'un logement divergent de ceux régissant l'acquisition d'un immeuble amené à devenir le lieu de l'exploitation d'une entreprise.

Pour le logement, il fallait revenir sur les acquisitions par le couple dans et hors les liens du mariage.

Les différents modes d'acquisition sont ainsi revus sous l'angle de la pratique notariale afin de poser, d'étudier et d'illustrer les différents scénarii possibles (la communauté, l'indivision, le démembrement de la propriété, les acquisitions croisées, la tontine...).

Les réflexes sont parfois maladroits et les règles de bonne conduite s'imposent.

Pour l'immobilier d'entreprise, c'est le plus souvent la question de l'acquisition sous forme sociétale (ou pas) qui se pose.

Les rapporteurs font l'analyse d'autres formes d'ingénierie ouvertes à l'entrepreneur à travers les modes de dissociation du bâti et du non-bâti.

Les cloisons ne sont pas étanches et les mécanismes s'entrecroisent. Le démembrement des parts sociales peut ainsi devenir une orientation plausible.

Là aussi, les dangers guettent et la vigilance reste de rigueur.

Puis, vient le temps de la transmission de l'immeuble et des difficultés liées à l'instabilité fiscale et à la dangerosité de montages parfois aventureux.

Au terme de ce diaporama, soucieux de ne rien éluder dans l'analyse, nous ne pouvions oublier les techniques plus anciennes qui renaissent par nécessité telle que la vente avec paiement à terme, le prêt viager ou la vente viagère.

Ils seront certainement demain encore présents parmi les outils usuels de valorisation de l'immeuble.

La quatrième commission qui se veut transversale aux trois autres, a réussi le pari d'être originale par l'orientation résolument pratique de ses travaux, la précision et la justesse de ses réflexions et de ses préconisations.

Par-delà cette présentation des axes de réflexion qui ont animés le travail des rapporteurs, il faut ici rendre à cette équipe le plus bel hommage qui soit.

Un sujet aussi passionnant que le nôtre ne pouvait pleinement être exploré sans que deux conditions essentielles ne fussent réunies : exigence et enthousiasme.

Au-delà de mes espoirs, c'est également une amitié sincère qui a tissé ce lien si particulier qui unit chacun des membres du 112^e congrès des notaires de France.

Ces co-équipiers, soudés et investis, les mots ne sont pas usurpés, ont travaillé sans relâche pendant deux années. Ils ont sacrifié le peu de temps personnel que laisse l'exercice de notre profession.

Je remercie sincèrement leurs proches, famille mais aussi associés, pour la patience et la compréhension dont ils ont dû faire preuve.

Nous avons eu la chance et le privilège de travailler avec le professeur Hugues Périnet-Marquet.

Véritable guide, le rapporteur de synthèse de ces travaux a su nous éclairer et nous réorienter lorsque cela fut nécessaire. Qu'il soit chaleureusement remercié aussi pour sa grande disponibilité et la hauteur d'esprit si précieuse dont il a su toujours faire preuve, si modestement.

Cet ouvrage ne serait exhaustif sans les propositions que l'équipe soumettra aux notaires de France durant le congrès. Certaines seront adoptées, d'autres rejetées, peut-être...

Notre réflexion sera ainsi largement présentée au plus grand public. Elle fera route, transformera les pratiques ou complétera la loi et le règlement. L'avenir le dira...

Nous aurons accompli la tâche.

*François Devos
Rapporteur général
du 112^e Congrès des notaires de France*

Bon de commande à adresser à :

Association Congrès des notaires de France
35, rue du Général Foy
75008 PARIS
France

NOM : _____ PRENOM : _____

ADRESSE : _____

Code Postal : _____ VILLE : _____

Tél : _____ E-mail : _____

Ouvrage du Congrès VERSION PAPIER

Année	N° Congrès	Ville	Titre	Prix TTC	Nombre d'exemplaires souhaités	Total
2006	102 ^e	Strasbourg	Les personnes vulnérables	70 €		
2007	103 ^e	Lyon	Division de l'immeuble	70 €		
2008	104 ^e	Nice	Développement durable	70 €		
2009	105 ^e	Lille	Propriétés incorporelles	75 €		
2010	106 ^e	Bordeaux	Couples, Patrimoine. Les défis de la vie à deux	80 €		
2011	107 ^e	Cannes	Le financement	80 €		
2012	108 ^e	Montpellier	La transmission	85 €		
2013	109 ^e	Lyon	Propriétés publiques, quels contrats pour quels projets ?	85 €		
2014	110 ^e	Marseille	Vie professionnelle et famille, place au contrat !	85 €		
2015	111 ^e	Strasbourg	La sécurité juridique, un défi authentique	85 €		
2016	112 ^e	Nantes	La propriété immobilière, entre liberté et contraintes	90 €		

Je commande _____ ouvrage(s) pour un total de _____ €

Frais de port pour chaque exemplaire : 8,50 € TTC x _____ exemplaires soit un total de _____ € TTC

Total exemplaires + frais de port _____ €

Pour toute commande de plus de 20 rapports, réduction de 10 € sur chaque exemplaire.

Joindre un chèque du montant à régler à l'ordre de
Association Congrès des notaires de France

Signature