

Première partie - Droit civil et administratif

CHAPITRE 1 - RAPPELS	15
1. LES DROITS SUBJECTIFS	15
1.1. Les droits réels.....	16
1.2. Les droits personnels.....	16
1.3. Les droits réels accessoires.....	16
2. LA PREUVE DES DROITS SUBJECTIFS	16
2.1. Les preuves parfaites.....	16
2.1.1. Actes écrits.....	17
2.1.2. L'aveu judiciaire.....	17
2.1.3. Le serment décisoire.....	17
2.2. Les preuves imparfaites.....	17
2.3. Les présomptions légales.....	17
3. LES TRIBUNAUX	17
3.1. Les tribunaux judiciaires.....	17
3.2. Les tribunaux administratifs.....	18
3.3. La jurisprudence.....	18
CHAPITRE 2 - LES BIENS	19
1. LES SORTES DE BIENS	19
2. MEUBLES ET IMMEUBLES	20
2.1. Les meubles.....	20
2.2. Les immeubles.....	20
2.3. Intérêt de la distinction.....	21
3. ACTES JURIDIQUES RELATIFS AU PATRIMOINE	22
CHAPITRE 3 - LA PROPRIÉTÉ	23
1. ATTRIBUTS ET CARACTÈRES	23
1.1. Attributs.....	23
1.2. Caractères.....	23
2. PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	24
2.1. Assiette du terrain.....	24
2.2. Le tréfonds ou sous-sol.....	24
2.3. Le surfonds, ou surélévation, ou sur-sol.....	24
2.4. Propriété des eaux.....	25

3.	CONSTRUCTION CHEZ LE VOISIN	26
3.1.	L'empiètement : article 545 CC.....	26
3.2.	Construction entière chez le voisin : article 555 CC.....	27
3.3.	Droit de superficie.....	28
3.4.	Division en volumes.....	29
4.	L'USUFRUIT	29
4.1.	Principe.....	29
4.2.	Conditions de jouissance.....	29
4.3.	Cessation de l'usufruit.....	30
5.	PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ	30
5.1.	Actions pétitoires.....	30
5.2.	Mise en œuvre de la preuve.....	30
6.	ANALYSE D'UN TITRE DE PROPRIÉTÉ	31
7.	GARANTIE DE CONTENANCE	32
7.1.	Contenance cadastrale.....	33
7.2.	Loi Carrez.....	33
7.2.1.	Objectifs de la loi.....	33
7.2.2.	Conséquences juridiques.....	33
7.2.3.	Superficie à mentionner.....	34
7.3.	Loi SRU.....	35
7.3.1.	En secteur diffus (hors lotissement, ZAC ou remembrement au moyen d'une AFU).....	35
7.3.2.	En lotissement, ZAC ou remembrement par AFU.....	35

CHAPITRE 4 - LE DOMAINE PUBLIC..... 37

1.	DOMAINE PUBLIC (DP)	37
1.1.	Étendue.....	37
1.2.	Délimitation du domaine public.....	37
2.	DÉLIMITATION DES VOIES	38
2.1.	Alignement individuel.....	38
2.1.1.	Demande.....	38
2.1.2.	Délivrance.....	38
2.2.	Plan d'alignement.....	39
2.2.1.	Servitude de reculement.....	42
2.2.2.	Tolérances de dépassement.....	43
2.3.	L'alignement de fait.....	44
2.4.	L'emplacement réservé.....	45
2.4.1.	Indication au PLU ou POS.....	46
2.4.2.	Conséquences foncières.....	46
2.5.	Procédure de la cession gratuite.....	47
2.6.	Cas particulier : le chemin rural.....	48
2.6.1.	Délimitation.....	48
2.6.2.	Expropriation.....	48
3.	L'EXPROPRIATION	49
3.1.	Dans quel but exproprier ?.....	49
3.2.	Qui exproprie ?.....	49

3.3.	La réquisition d'emprise totale	49
3.4.	Procédure d'expropriation	50
3.4.1.	<i>Phase administrative</i>	50
3.4.2.	<i>Phase judiciaire</i>	51
3.5.	Cas particuliers	51
4.	DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)	52
4.1.	Immeubles concernés	52
4.2.	Conditions d'achat par la commune	52
 CHAPITRE 5 - LA POSSESSION		 53
1.	THÉORIE DE LA POSSESSION	53
1.1.	Présomption de propriété	53
1.2.	Conséquences juridiques	53
1.2.1.	<i>Protection possessoire</i>	53
1.2.2.	<i>Prescription acquisitive</i>	54
2.	CONDITIONS DE LA POSSESSION	54
2.1.	Possesseur précaire ou non	54
2.2.	Possesseur à part entière	55
3.	LES ACTIONS POSSESSOIRES	55
3.1.	Les trois actions possessoires	55
3.2.	Procédure judiciaire	55
4.	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	56
4.1.	Prescription abrégée	56
4.2.	Prescription trentenaire	57
4.3.	Jonction des possessions	57
4.4.	Interruption et suspension	57
4.4.1.	<i>Interruption</i>	57
4.4.2.	<i>Suspension</i>	57
4.5.	Preuve du temps de la possession	58
 CHAPITRE 6 - L'INDIVISION		 59
1.	L'INDIVISION ORDINAIRE	59
1.1.	Partage	59
1.1.1.	<i>Partage amiable</i>	59
1.1.2.	<i>Partage judiciaire</i>	60
1.2.	Administration de l'indivision	60
1.2.1.	<i>Indivision ordinaire légale</i>	60
1.2.2.	<i>Indivision ordinaire conventionnelle</i>	60
2.	LA COPROPRIÉTÉ	60
2.1.	Principe	60
2.2.	Structure de la copropriété	61
2.3.	Découpage des lots	61
2.3.1.	<i>Parties privatives</i>	62
2.3.2.	<i>Parties communes</i>	63

2.4.	Tantièmes de copropriété	65
2.4.1.	<i>Surface utile</i>	65
2.4.2.	<i>Pondération des surfaces</i>	66
2.5.	Destination de l'immeuble	69
2.6.	Administration de la copropriété	69
2.6.1.	<i>Le syndicat des copropriétaires</i>	69
2.6.2.	<i>Assemblées générales</i>	69
2.6.3.	<i>Le syndic de copropriété</i>	70
2.6.4.	<i>Le conseil syndical</i>	70
2.7.	Les tantièmes de charges	72
2.8.	Cas particulier : modification de millièmes	74
2.9.	Protection des acquéreurs : loi SRU	74
2.9.1.	<i>État des bâtiments</i>	74
2.9.2.	<i>Gestion de la copropriété</i>	74

CHAPITRE 7 - LES SERVITUDES..... **75**

1.	THÉORIE GÉNÉRALE	75
1.1.	Définition	75
1.2.	Caractères des servitudes	75
1.3.	Classification	76
1.4.	Constitution des servitudes	76
1.4.1.	<i>Par la loi</i>	76
1.4.2.	<i>Par le juge</i>	76
1.4.3.	<i>Par l'homme</i>	77
1.5.	Exercice et extinction des servitudes	79
1.5.1.	<i>Exercice</i>	79
1.5.2.	<i>Extinction</i>	79
2.	SERVITUDES DE VOISINAGE	79
2.1.	Écoulement des eaux	80
2.2.	Distances des jours et des vues	82
2.2.1.	<i>Jour</i>	82
2.2.2.	<i>Vue</i>	82
2.3.	Distances des plantations	84
2.4.	Distances des constructions	85
2.5.	Passage en cas d'enclave	85
2.6.	Tour d'échelle	86
3.	SERVITUDES ADMINISTRATIVES	87
3.1.	Généralités	87
3.2.	Liste type des servitudes administratives	88
3.3.	Obligations diverses	91

CHAPITRE 8 - LA DIVISION EN VOLUMES..... **93**

1.	INTÉRÊT DE LA DIVISION EN VOLUMES	93
2.	STRUCTURE JURIDIQUE	94
2.1.	État descriptif	94
2.1.1.	<i>Plans parcellaires</i>	95
2.1.2.	<i>Lots de volumes</i>	95
2.1.3.	<i>Numérotation des lots</i>	97

2.2.	Cahier des charges	98
2.2.1.	<i>Servitudes générales</i>	98
2.2.2.	<i>Servitudes des réseaux</i>	98
2.2.3.	<i>Destination, occupation, répartition des charges</i>	99
2.3.	Association syndicale	100
 CHAPITRE 9 - LA MITOYENNETÉ		 101
1.	NOTION DE CLÔTURE	101
1.1.	Définition du Code rural	101
1.2.	Droit de se clore	103
1.3.	Clôture forcée	103
2.	LA MITOYENNETÉ	104
2.1.	Acquisition de la mitoyenneté	104
2.1.1.	<i>Au moment de l'édification</i>	104
2.1.2.	<i>Acquisition forcée</i>	104
2.1.3.	<i>Cession forcée</i>	105
2.1.4.	<i>Par prescription acquisitive</i>	106
2.2.	Preuves de la mitoyenneté	106
2.2.1.	<i>Preuve par titre</i>	106
2.2.2.	<i>Preuve par présomption</i>	106
2.2.3.	<i>Preuve par prescription</i>	110
2.3.	Droits et devoirs des copropriétaires	110
2.3.1.	<i>Droits</i>	110
2.3.2.	<i>Devoirs</i>	112
 CHAPITRE 10 - LA DÉLIMITATION		 113
1.	RÈGLES DE DÉLIMITATION	113
2.	DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC	114
3.	DÉLIMITATION DU DOMAINE PRIVÉ	115
3.1.	Prescription	118
3.2.	Mitoyenneté	118
3.3.	Cadastre	118
4.	CHANGEMENTS DE LIMITE	118
4.1.	Nouveau plan d'alignement	118
4.2.	Chemin rural	118
4.3.	Emplacements réservés	119
4.4.	Cession gratuite	119
4.5.	Expropriation et remembrement	119
5.	DIVISIONS	120
 CHAPITRE 11 - LE BORNAGE		 121
1.	GÉNÉRALITÉS	121
1.1.	Intérêt du bornage	121
1.2.	Preuve de la limite	122

2.	SORTES DE BORNAGES	122
2.1.	Bornage amiable.....	122
2.2.	Bornage judiciaire.....	122
2.3.	Bornage administratif.....	123
2.4.	Le remembrement.....	124
3.	ANALYSE DE L'ARTICLE 646 DU CODE CIVIL	124
3.1.	« Tout propriétaire peut... ».....	124
3.2.	« ...obliger son voisin... ».....	124
3.3.	« ...au bornage de leurs propriétés contiguës ».....	124
3.3.1.	Contiguïté des propriétés.....	125
3.3.2.	Clôtures et bâtiments.....	125
3.3.3.	Existence de bornes anciennes.....	125
3.4.	« Le bornage se fait à frais communs ».....	126
3.4.1.	Bornage amiable.....	126
3.4.2.	Bornage judiciaire.....	126
4.	DÉMARCHE DU GÉOMÈTRE	126
4.1.	Répartition des contenances.....	127
4.2.	Matérialisation de la limite.....	127
4.3.	Plan ou croquis de bornage.....	128
5.	LE PROCÈS-VERBAL DE BORNAGE	129
5.1.	Partie normalisée.....	129
5.1.1.	Désignation des parties.....	129
5.1.2.	Objet de l'opération.....	130
5.2.	Partie non normalisée - Expertise.....	131
5.2.1.	Débat contradictoire.....	131
5.2.2.	Documents analysés.....	131
5.2.3.	Définition des limites.....	131
5.2.4.	Absence et procès-verbal de carence.....	132
6.	LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	132
6.2.1.	Conservation des hypothèques.....	132
6.2.2.	Répertoire AURIGE.....	132
7.	TYPE D'ACTE JURIDIQUE	133
CHAPITRE 12 - LE REMEMBREMENT RURAL		135
1.	LES ACTEURS	136
2.	MISE EN ŒUVRE	136
3.	PRINCIPE ET RÈGLES DU REMEMBREMENT	138
3.1.	Apports.....	138
3.2.	Les attributions.....	138
4.	REMEMBREMENT ET ENVIRONNEMENT	141
CHAPITRE 13 - THÉORIE GÉNÉRALE DES CONTRATS		143
1.	PRINCIPES DE LIBERTÉ CONTRACTUELLE ET D'AUTONOMIE DE VOLONTÉ	143
1.1.	La liberté contractuelle.....	143
1.2.	Le principe de l'autonomie de la volonté.....	144

2.	CLASSIFICATION DES CONTRATS.....	144
3.	CONDITIONS DE VALIDITÉ.....	145
3.1.	Le consentement.....	145
3.1.1.	<i>La rencontre des volontés.....</i>	<i>145</i>
3.1.2.	<i>L'intégrité du consentement.....</i>	<i>145</i>
3.2.	La capacité.....	146
3.3.	Un objet certain et licite.....	146
3.4.	Une cause licite.....	146
3.5.	Les sanctions de la violation des règles de formation.....	146
4.	EXÉCUTION DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES.....	147
4.1.	Les effets du contrat.....	147
4.1.1.	<i>La force obligatoire du contrat à l'égard des parties.....</i>	<i>147</i>
4.1.2.	<i>L'effet relatif des contrats à l'égard des tiers.....</i>	<i>148</i>
4.2.	Les sanctions de l'inexécution du contrat.....	148
4.2.1.	<i>L'exécution forcée.....</i>	<i>148</i>
4.2.2.	<i>L'inexécution des contrats synallagmatiques.....</i>	<i>149</i>
 CHAPITRE 14 - LES MODES D'ACQUISITION.....		 151
1.	LE CONTRAT DE VENTE.....	151
1.1.	Définition.....	151
1.2.	Éléments de la vente.....	151
1.3.	Effets de la vente.....	152
1.3.1.	<i>Obligations de l'acheteur.....</i>	<i>152</i>
1.3.2.	<i>Obligations du vendeur.....</i>	<i>152</i>
2.	LE CONTRAT D'ÉCHANGE.....	153
3.	LA RENTE VIAGÈRE.....	153
4.	USUCAPION ET ACCESSION.....	153
4.1.	L'usucapion.....	153
4.2.	L'accession.....	153
5.	LES DONATIONS.....	154
5.1.	Limites de donation.....	154
5.2.	Donation entre époux.....	154
6.	LE TESTAMENT.....	155
6.1.	Sortes de testaments.....	155
6.2.	Sortes de legs.....	155
7.	LES SUCCESSIONS.....	155
7.1.	Règles de dévolution de la succession.....	156
7.2.	Cas particulier du conjoint survivant : nouvelle loi de 2001.....	157
7.3.	Options des héritiers.....	158
7.4.	Liquidation et partage.....	158
8.	LES RÉGIMES MATRIMONIAUX.....	159
8.1.	Le régime de la communauté légale.....	159
8.2.	Le régime de la communauté de meubles et acquêts.....	159
8.3.	Le régime de la communauté universelle.....	159
8.4.	Le régime de la séparation des biens.....	159

Chapitre 1 - Rappels

« Le droit est l'ensemble des règles permettant et organisant la vie en société. »

Un sujet de droit, que ce soit une personne physique ou une personne morale (groupe de personnes : association, société...) possède des droits (droits subjectifs) en vertu du droit en vigueur (droit objectif).

<p>DROITS OBJECTIFS</p>	<p>C'est l'ensemble des règles juridiques applicables en France.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Droit international ; • Droit européen ; • Droit public national : <ul style="list-style-type: none"> * Droit constitutionnel ; * Droit administratif ; * Droit fiscal ; * Droit pénal ; • Droit privé national : <ul style="list-style-type: none"> * Droit civil ; * Droit commercial ; * Droit du travail ; * Droit rural.
<p>DROITS SUBJECTIFS</p>	<p>Ce sont les droits que possède un sujet de droit (personne physique ou morale).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Droits patrimoniaux : <ul style="list-style-type: none"> * Droits réels (propriété, usufruit, servitudes...) ; * Droits personnels (bail, dettes, obligations...) ; • Droits extra-patrimoniaux : <ul style="list-style-type: none"> * Droit de la personnalité ; * Droits intellectuels.

La règle de droit est :

- obligatoire : sous peine de sanctions ;
- générale : tous les hommes sont égaux devant la loi ;
- nationale : les droits varient d'un pays à l'autre ;
- évolutive : les règles changent dans le temps ;
- non rétroactive : en principe, la loi ne dispose que pour l'avenir.

1. LES DROITS SUBJECTIFS

Pour ce qui concerne la profession de géomètre, nous nous pencherons davantage sur les droits patrimoniaux (droits réels et personnels, évaluables en argent). Toutefois, n'oublions pas un droit extra-patrimonial qui nous touche de près : la propriété industrielle, à savoir la protection des plans et fichiers établis par les géomètres-experts et aussi la protection des logiciels dont le piratage est sévèrement puni par la loi !

1.1. Les droits réels

Les droits réels (du latin *res* = chose) sont des droits très forts puisqu'ils portent sur une **chose** : un terrain, une maison, un meuble... Ils sont limités en nombre :

- droit de propriété (droit réel par excellence) ;
- droit d'usufruit (démembrement du droit de propriété) ;
- droit d'usage et d'habitation ;
- droit de servitude, ou servitudes ;
- bail emphytéotique ou emphytéose.

La transmission des droits réels est facile (l'acte authentique est d'ailleurs exigé pour les immeubles). Ils sont **opposables** à tous (des formalités de publicité sont parfois obligatoires).

1.2. Les droits personnels

Les droits personnels, aussi appelés droits de créance, sont plus fragiles que les droits réels puisqu'ils concernent une relation entre deux personnes. Toutes personnes peuvent contracter entre elles une infinité **d'obligations** pourvu qu'elles ne soient pas contraires aux bonnes mœurs et à l'ordre public :

- les conventions ;
- les contrats (vente, bail...) ;
- les quasi-contrats (gestion d'affaires...) ;
- les délits (coups et blessures...) ;
- les quasi-délits (blessures involontaires...).

Du fait de cette relation, le créancier n'est pas garanti contre le débiteur, en cas de défaillance de ce dernier (exemple : une personne ne peut plus rembourser le prêt souscrit à sa banque). D'où l'intérêt d'assortir le droit personnel d'un droit réel **accessoire**.

1.3. Les droits réels accessoires

Ces droits réels servent à garantir les droits personnels que l'on sait fragiles : un bien meuble peut être garanti par un **gage** ou un **nantissement**. Un bien immeuble peut l'être par une **hypothèque**. Ces droits réels accessoires entraînent :

- le droit de suite : le créancier nanti ou hypothécaire peut suivre le bien garanti en quelques mains qu'il se trouve, même vendu ou donné ;
- le droit de préférence : les créanciers hypothécaires seront payés en priorité sur les autres créanciers ordinaires.

2. LA PREUVE DES DROITS SUBJECTIFS

« La preuve est le moyen d'établir l'existence d'un fait ou d'un droit dont on se prévaut. »

Dans un litige opposant deux personnes, la preuve incombe à celui qui conteste un fait ou un droit : le **demandeur**. Celui qui est attaqué, le **défendeur**, peut à son tour détruire la preuve du demandeur au moyen de preuves contraires !

2.1. Les preuves parfaites

Ce sont des actes écrits, l'aveu judiciaire, le serment décisoire.

2.1.1. Actes écrits

Acte authentique : il est rédigé selon des formes prescrites par un officier public : notaire, huissier, officier d'état civil... On ne peut le contester que par la procédure d'inscription en faux.

Acte contresigné par un avocat : acte sous seing privé qui porte la signature et le cachet d'un avocat pour le rendre plus fort.

Acte sous seing privé : il est rédigé sans aucune forme particulière et signé par les *parties* concernées, sauf pour certains contrats. Sa force est moins probante que celle de l'acte authentique.

2.1.2. L'aveu judiciaire

Il est fait devant un juge pendant le procès et est indivisible

2.1.3. Le serment décisoire

C'est une affirmation ou promesse solennelle faite pendant le procès, déférée par une partie à l'autre. Moyen de preuve utilisé en tout dernier recours, faute d'autres moyens.

2.2. Les preuves imparfaites

Documents écrits, signés ou non : lettres missives, télécopies, registres, papiers domestiques, copies d'originaux...

Témoignages : déclarations orales ou écrites qui relatent ce que le témoin a constaté.

Présomptions de fait : faisceau d'indices qui tendent à faire admettre certains faits.

2.3. Les présomptions légales

Elles dispensent une *partie* de faire la preuve ; c'est aux autres de prouver le contraire. La présomption absolue de l'autorité de la chose jugée n'admet pas la preuve contraire !

Le *plan cadastral* n'est qu'une simple *présomption* en matière de limite !

3. LES TRIBUNAUX

Toute personne peut solliciter l'intervention de la justice en cas de litige portant atteinte à ses intérêts, pourvu qu'elle soit qualifiée et qu'elle possède la capacité juridique (majeur non protégé ou mineur émancipé).

Les litiges entre particuliers sont jugés par les tribunaux judiciaires. Les litiges entre les particuliers et l'État (ou personnes morales d'ordre public) sont jugés par les tribunaux administratifs. Les affaires pénales ne sont pas concernées ici.

3.1. Les tribunaux judiciaires

Les tribunaux de grande instance (TGI) sont des tribunaux judiciaires par excellence.

Cependant, certains litiges de faible importance (incidence financière inférieure à 10 000 €) ou certains litiges spécifiques sont jugés devant des **tribunaux d'exception** : tribunal d'instance (TI), de commerce, conseil des prud'hommes, tribunal paritaire des baux ruraux, tribunal des affaires de sécurité sociale.

Le *tribunal d'instance* (TI) est compétent en matière civile, outre les matières relevant de sa compétence exclusive, lorsque le montant du litige est supérieur à 4 000 € et inférieur à 10 000 € ; en dessous de 4 000 € en matière civile, c'est la juridiction de proximité qui est compétente.

Si l'action en REVENDICATION DE PROPRIÉTÉ est demandée auprès du tribunal de grande instance, l'action en BORNAGE est demandée auprès du tribunal d'instance.

Les cours d'appel : le double degré de juridiction permet l'appel de la décision en cas de contestation. Pour des affaires civiles et commerciales d'un montant inférieur à 4 000 €, la juridiction de premier degré statue en premier et dernier ressort. Le seul recours est alors le pourvoi en cassation.

La Cour de cassation : ce tribunal « suprême » a pour rôle de veiller à l'unité de l'application de la loi car seuls les juges de fond sont souverains pour apprécier les faits. Elle casse le procès ou rejette le pourvoi.

3.2. Les tribunaux administratifs

Les tribunaux administratifs proprement dits règlent les litiges entre les particuliers et les représentants de l'État, en premier ressort. Exemple : désaccord sur l'expropriation provoquée par la création d'une route nationale, départementale ou d'une voie communale...

Les chambres administratives d'appel : elles jugent en deuxième ressort certaines affaires susceptibles d'appel.

Le conseil d'État : tribunal administratif « suprême » qui recourt contre les décisions des juges de fond.

3.3. La jurisprudence

Les juges doivent appliquer le droit à une situation de fait. Si les textes sont précis, le droit s'applique sans problème. Dans le cas contraire, les juges doivent quand même trancher, sous peine de déni de justice.

L'ensemble des décisions de justice, jugements et arrêts, constitue la jurisprudence, qui pourra s'appliquer par la suite à des cas similaires.

La jurisprudence pallie les insuffisances du droit : elle comble les vides juridiques !

Chapitre 2 - Les biens

Articles du Code civil : 516 à 543

Bien que le droit des sols ne traite que de **biens** fonciers immobiliers, il n'est pas inutile de rappeler quelques définitions du Code civil.

Pour le profane, les **biens** sont avant tout des choses matérielles : un terrain, une maison, une voiture, une table, une fourchette...

Pour le juriste, les biens sont surtout des **droits** c'est-à-dire des biens immatériels ; autrement dit des pouvoirs que l'homme exerce sur des choses ou peut tirer de telle ou telle chose. Ainsi, le droit de **propriété** permet à son auteur de faire ce qu'il veut de son bien, dans la limite de la légalité bien sûr : l'améliorer, l'utiliser, le faire croître, le détériorer, le louer, le vendre...

1. LES SORTES DE BIENS

En droit civil, le terme « bien » est un terme générique qui englobe à la fois les choses matérielles (les biens corporels) et les choses immatérielles que sont les droits relatifs aux biens et ayant un intérêt pécuniaire (les biens incorporels). On distingue ainsi :

- les choses **dans le commerce** susceptibles d'aliénation et les biens **hors du commerce** dont le contrat de vente est exclu ;
- les choses **sans maîtres** (gibiers, poissons des mers et des rivières, épaves...) et les biens **communs** qui n'appartiennent à personne (air, soleil, eau de mer...)⁽¹⁾ ;
- les choses **consomptibles**, qui se détruisent par le premier usage (nourriture, gaz, carburant, électricité...) et les biens **non consomptibles** que l'on peut restituer après usage ;
- les biens **fongibles**, biens interchangeable, et les biens **non fongibles** que sont les pièces uniques (toiles de maîtres, bijoux...)
- les biens **frugifères** qui produisent des fruits : des fruits naturels (issus des arbres et des animaux), des fruits industriels (produits de l'agriculture, de l'élevage...) et des fruits civils (produits des loyers, des actions, des obligations...) ; le fruit, contrairement au produit, est issu périodiquement d'un bien principal, sans le détériorer (!).

Mais il reste que, pour le Code civil, la distinction de tous ces biens se résume à un simple dualisme :

Tous les biens sont meubles ou immeubles !

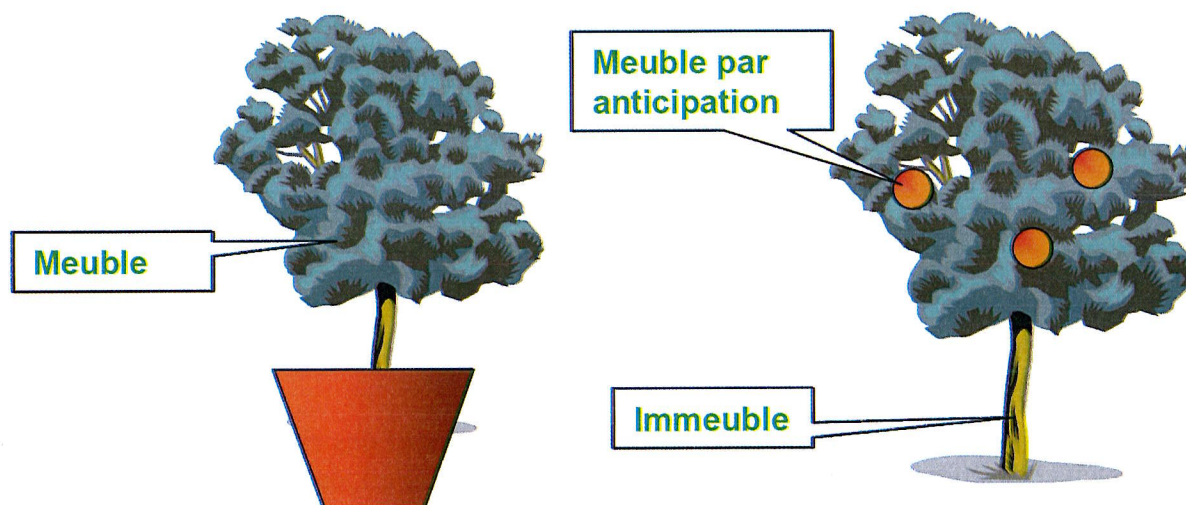
1 À noter qu'un trésor, bien de valeur trouvé par hasard, appartient pour moitié au propriétaire du fonds et pour autre moitié à l'inventeur qui l'a découvert.

2. MEUBLES ET IMMEUBLES

2.1. Les meubles

La loi range à priori dans les meubles tout ce qui est mobile, mais aussi quelques exceptions :

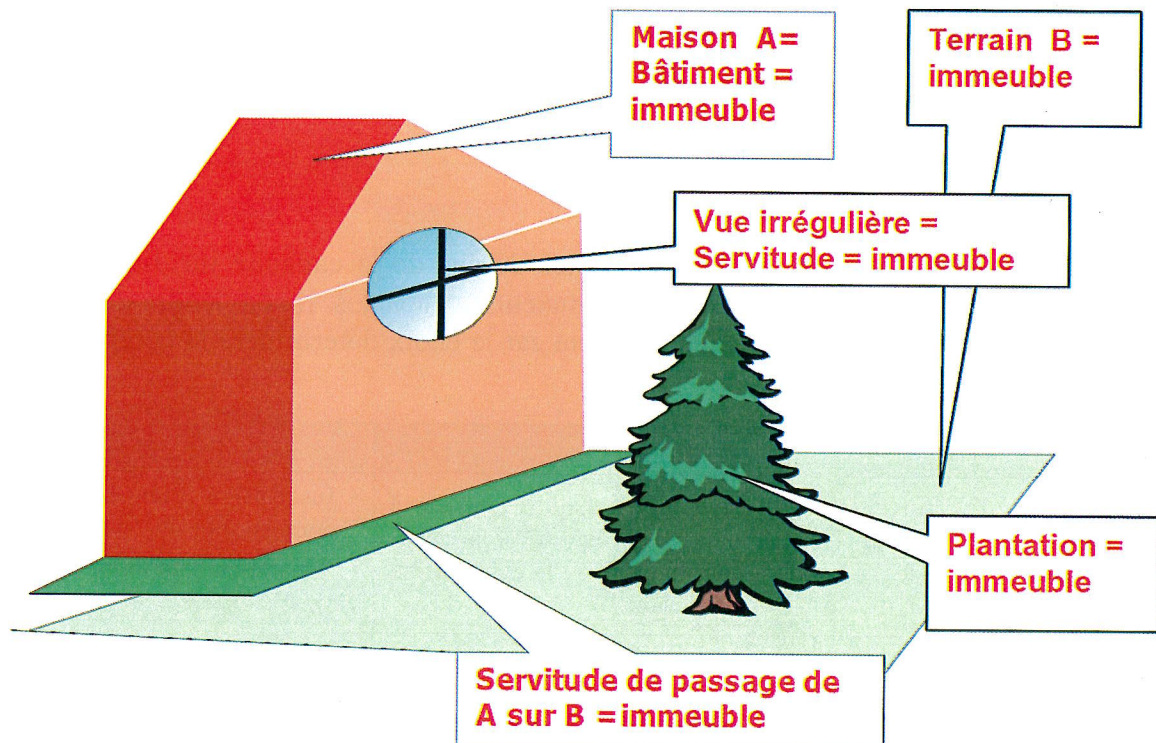
- Les meubles **par nature** : ils comprennent tous les biens corporels mobiles comme les véhicules, les animaux, les machines, les meubles « meublants », les matériaux extraits, les végétaux coupés...
- Les meubles **par anticipation** : ce sont des immeubles par nature appelés à devenir meubles à court terme comme les céréales, les fruits, les coupes de bois... Une vente de ces choses encore attachées à la terre sera donc une vente mobilière !
- Les meubles **par détermination de la loi** : on range dans cette catégorie tous les droits mobiliers (choses incorporelles) comme les actions, obligations, créances d'une somme d'argent, droits intellectuels...



2.2. Les immeubles

Comme pour les meubles, la loi distingue trois catégories :

- Les immeubles **par nature** : le critère retenu est bien sûr l'immobilité. Ce sont essentiellement les terrains, les constructions fixes et les plantations attachées au sol.
- Les immeubles **par destination** : ce sont des meubles par nature que l'on considère comme immeubles en raison du lien d'attache avec l'immeuble dont ils sont accessoires : unité de propriétaire, liaison matérielle ou intellectuelle du meuble à l'immeuble (rapport d'utilité), intention du propriétaire d'immobiliser le meuble. L'immeuble par destination redevient meuble en cas de désaffectation (matériel dépassé ou cassé).
Exemples : tracteurs et matériel aratoire d'une ferme ; mobilier et vaisselle d'un hôtel-restaurant ; machines-outils ou comptables d'une entreprise ; glaces, lambris et boiseries scellés dans les murs d'une maison ; etc.
- Les immeubles **par l'objet auquel ils s'appliquent** : ce sont tous les droits réels immobiliers (propriété, usufruit, servitudes, hypothèques...), les actions en justice relatives à un immeuble, les créances immobilières...



2.3. Intérêt de la distinction

La loi reconnaît davantage de valeur aux biens immobiliers. Les règles s'y appliquant sont donc généralement plus strictes :

- **Vente** : la vente d'un immeuble obéit à des formes particulières. L'acte authentique devant notaire est exigé. Les droits de mutation sont élevés pour des immeubles d'habitation.
- **Publicité foncière** : les actes translatifs et certaines servitudes doivent être inscrits à la Conservation des hypothèques pour être opposables à tous.
- **Cadastré** : mutations et divisions de terrains n'échappent pas au service du cadastre qui doit tenir ses documents à jour.
- **Prescription acquisitive** : une longue période de possession est exigée (10 à 30 ans).
- **Preuve** : les moyens de prouver sa propriété immobilière sont plus sévères que pour les meubles. Une simple facture ne suffit pas.
- **Saisie** : en cas de faillite, la procédure de saisie immobilière est plus complexe que celle de la saisie des meubles.
- **Tribunal** : pour les procès relatifs à un immeuble, le tribunal compétent est celui du lieu de l'immeuble.
- **Garantie** : la garantie de paiement d'un immeuble l'est par un autre droit immobilier, l'hypothèque.

3. ACTES JURIDIQUES RELATIFS AU PATRIMOINE

Il existe en matière de patrimoine trois types d'actes juridiques :

- l'acte conservatoire ;
- l'acte d'administration ;
- l'acte de disposition.

Si cette distinction n'affecte pas les personnes dotées de la capacité juridique, il en va différemment des personnes mineures ou des majeurs incapables. Il conviendra donc de bien faire la différence au moment de conclure l'acte car le choix déterminera la compétence des personnes aptes à le rédiger.

Type d'acte	Utilité	Exemples
Acte conservatoire	C'est l'acte le moins grave puisqu'il consiste à conserver le patrimoine en son état. C'est la sauvegarde d'un droit, éviter la perte ou la dégradation d'un bien...	<ul style="list-style-type: none"> • Inscription d'une hypothèque pour garantir une créance • Réparation d'un immeuble • etc.
Acte d'administration	C'est l'acte de gestion normale d'un patrimoine et d'exploitation courante d'un bien.	<ul style="list-style-type: none"> • Vente de meubles • Perception d'un loyer • Contrat de bail • Ouverture d'un compte bancaire • etc.
Acte de disposition	C'est un acte qui modifie l'état du patrimoine, ou qui engage gravement le patrimoine pour le présent ou l'avenir.	<ul style="list-style-type: none"> • Vente d'immeuble • Souscription d'un emprunt • Donation d'un bien • Renonciation à succession • Bail de plus de 9 ans • etc.

Nous reparlerons de cette distinction dans le chapitre 11 consacré au bornage.

Chapitre 3 - La propriété

Articles du Code civil : 544 à 577 (propriété), 578 à 636 (usufruit)

Le droit de propriété est le droit réel par excellence. Il confère à son auteur un droit de jouissance et de disposition très fort, bien que très atténué par les lois et les règlements.

1. ATTRIBUTS ET CARACTÈRES

1.1. Attributs

Inspiré du droit romain, le droit de propriété se compose de trois attributs : *l'usus*, *le fructus* et *l'abusus*. Privé de l'un de ces éléments, le droit est démembré : il devient droit d'usage, droit d'usufruit et nue-propriété.

USUS	C'est le droit de se servir ou non de la chose.
FRUCTUS	C'est le droit de jouir de la chose, d'en percevoir les fruits et les produits.
ABUSUS	C'est le droit de disposer de la chose, de la transformer, la consommer, la détruire, la prêter, la louer, l'abandonner, l'échanger, la vendre... C'est l'élément fondamental sans lequel une personne n'est plus propriétaire.

1.2. Caractères

Le droit de propriété était surtout considéré comme un droit absolu, exclusif et perpétuel. De nombreux règlements, surtout en urbanisme, ont porté gravement atteinte à ces trois caractères.

Absolu : le droit de propriété est opposable à tous mais ne permet pas à son auteur d'en faire tout ce qu'il veut. Nombreuses sont les restrictions de jouissance : servitudes privées ou administratives, remembrement rural ou urbain, réquisition, occupation temporaire, droit de préemption urbain, et plus grave encore, l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Exclusif : à priori, la propriété est l'affaire d'une seule personne. La mitoyenneté d'un mur de séparation échappe à la règle. L'indivision et, de plus en plus, la copropriété, restreignent ce caractère.

Perpétuel : le droit de propriété dure autant que le bien. Il ne s'éteint pas par non usage et se transmet par héritage. Cependant, le bien pourrait changer de main par prescription acquisitive : le non-usage de l'un étant supplanté par l'usage prolongé d'un autre ! On rappelle aussi l'obligation de céder tout ou partie de sa propriété, soit pour cause d'utilité publique, soit pour raison pratique de cession de mitoyenneté de mur.

2. PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

La propriété qui intéresse le géomètre est la propriété *foncière*, bâtie ou non, c'est-à-dire la propriété immobilière dans toute son étendue : le sol, le sous-sol et l'espace aérien.

2.1. Assiette du terrain

La propriété foncière porte sur la surface du sol, *l'assiette*, délimitée par ses *confins*, c'est-à-dire les propriétés voisines. En réalité, la propriété s'exerce sur un *volume pyramidal*, sinon le propriétaire ne pourrait ni construire, ni planter.

La propriété du sol implique aussi celle de tout ce qui s'y incorpore naturellement ou artificiellement : c'est le phénomène *d'accession*. Ainsi deviennent propriété à leur tour les plantations, les constructions, les ouvrages, les alluvions, les relais (dus au retrait d'un cours d'eau), etc.

Ce principe est d'autant plus fort que le propriétaire indélicat, qui aurait planté ou construit avec des matériaux appartenant à un autre, n'est pas tenu de les restituer. Il serait condamné à payer la valeur des matériaux et des dommages et intérêts.

2.2. Le tréfonds ou sous-sol

La propriété du sol emporte celle du dessous, jusqu'à des limites raisonnables ! Le propriétaire du sol peut donc utiliser le tréfonds pour planter, construire, creuser, faire des fouilles, exploiter une carrière...

Il doit respecter les règlements relatifs aux sources d'énergie et les règlements de police en vigueur. L'exploitation de mines est confiée à des concessions : le propriétaire du sol est indemnisé, mais évincé ! Il doit supporter les concessions des gisements d'hydrocarbures, des sources d'eau minérales ou thermales reconnues d'utilité publique, les fouilles archéologiques...

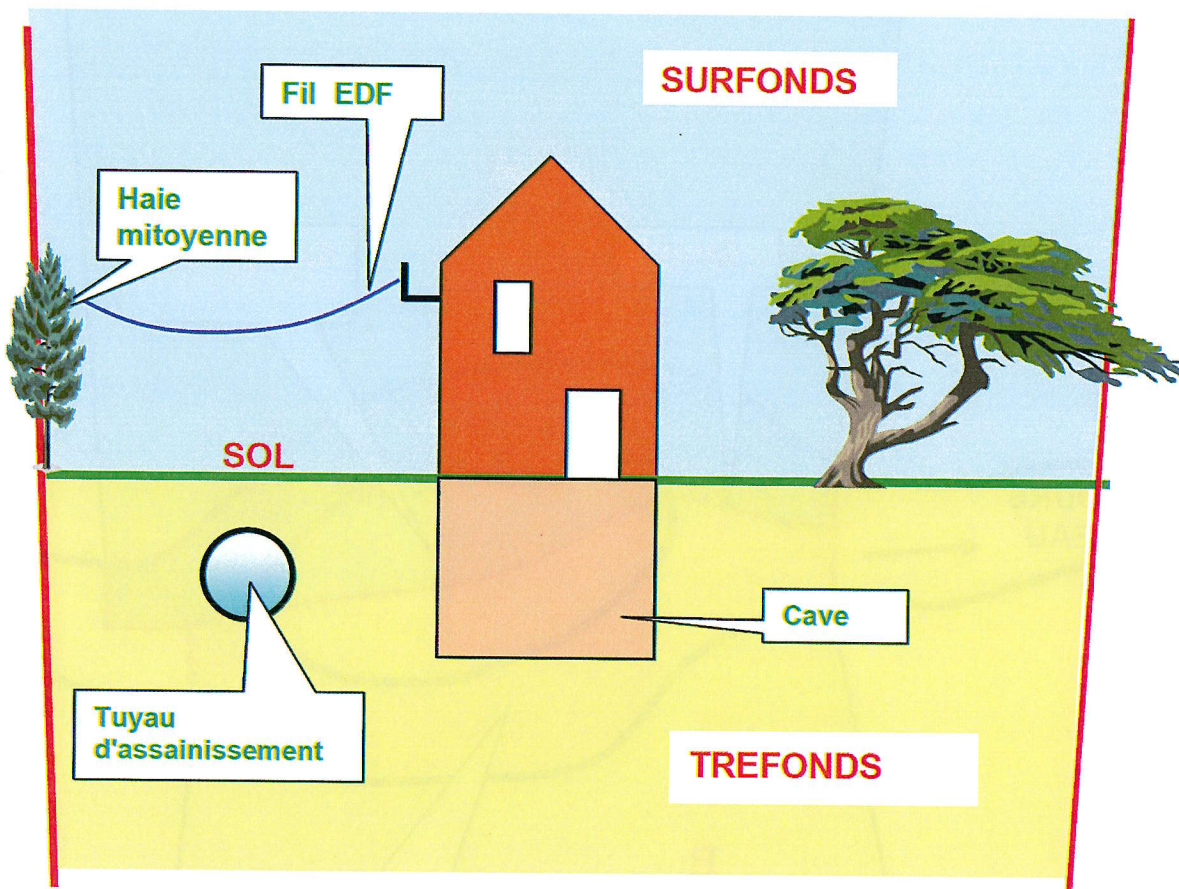
Il doit supporter les servitudes tréfoncières : passage de canalisations souterraines, de gazoducs, de gaines de toutes natures, et même subir une expropriation partielle pour le passage d'un métro.

2.3. Le surfonds, ou surélévation, ou sur-sol

La propriété du sol emporte celle du dessus, de l'espace aérien, jusqu'à des limites raisonnables : pas question de s'opposer au survol de sa parcelle par les avions ! Mais cela permet le droit de planter et de construire, conformément aux règlements.

Le propriétaire doit supporter les servitudes aériennes : passage de câbles, de fils électriques, limitation de construction ou plantation pour la visibilité routière, le passage des faisceaux hertziens...

Il peut clore son terrain sauf à préserver le passage d'un propriétaire d'une parcelle voisine enclavée.



2.4. Propriété des eaux

L'usage des eaux, pluviales, courantes ou de source, sera étudié au chapitre des servitudes.

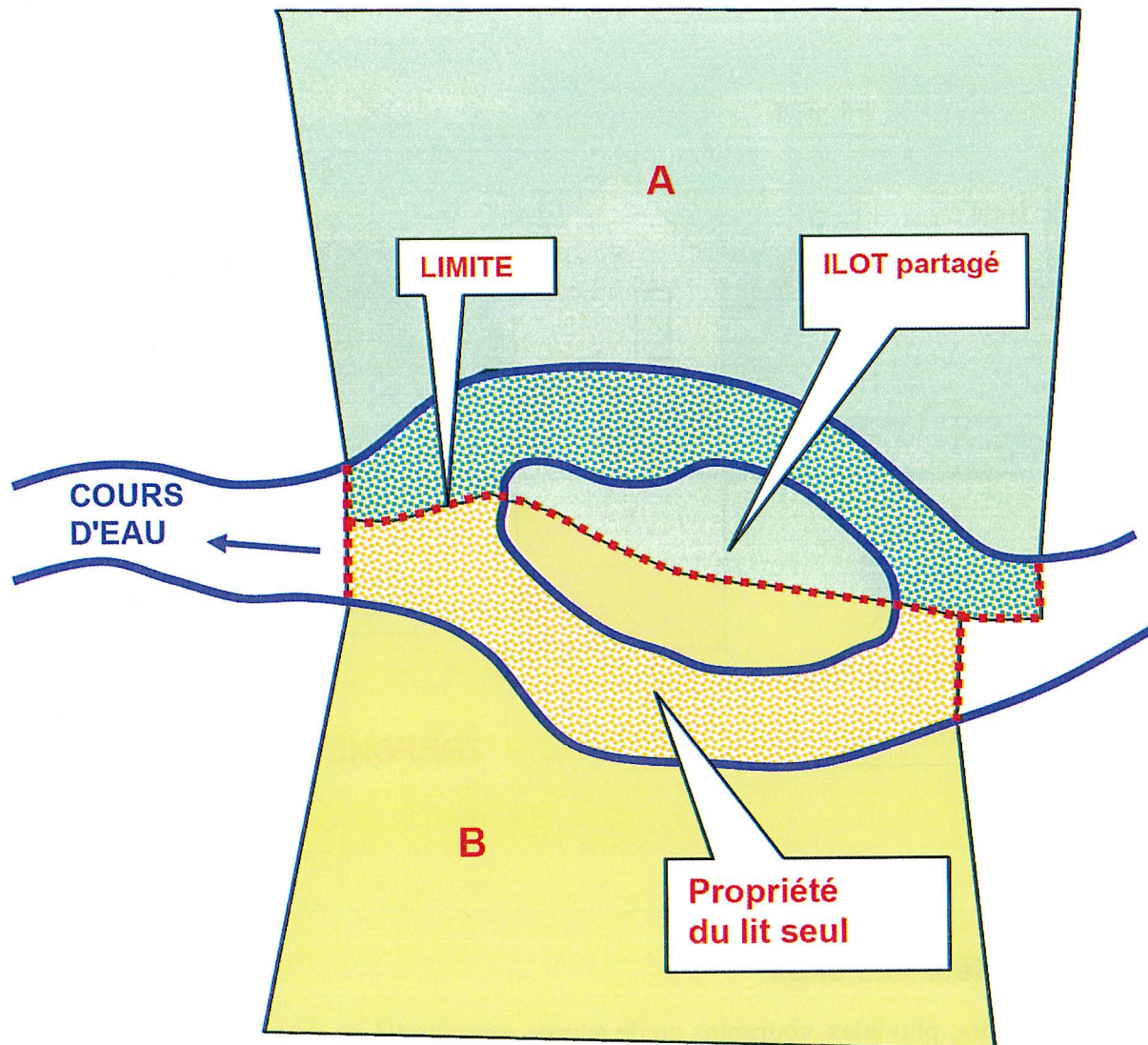
Signalons simplement que les riverains des cours d'eau non domaniaux sont propriétaires du lit du cours d'eau et des îlots qui s'y trouvent :

- entièrement si le cours d'eau traverse la propriété ;
- par moitié si le cours d'eau borde la propriété.

L'usage de l'eau reste public.

Ils sont propriétaires des eaux non courantes (et non domaniales) que sont les mares et étangs. La propriété inclut dans ce cas celle des eaux et des poissons.

Remarque : le cadastre ne prend pas en compte la moitié du lit !



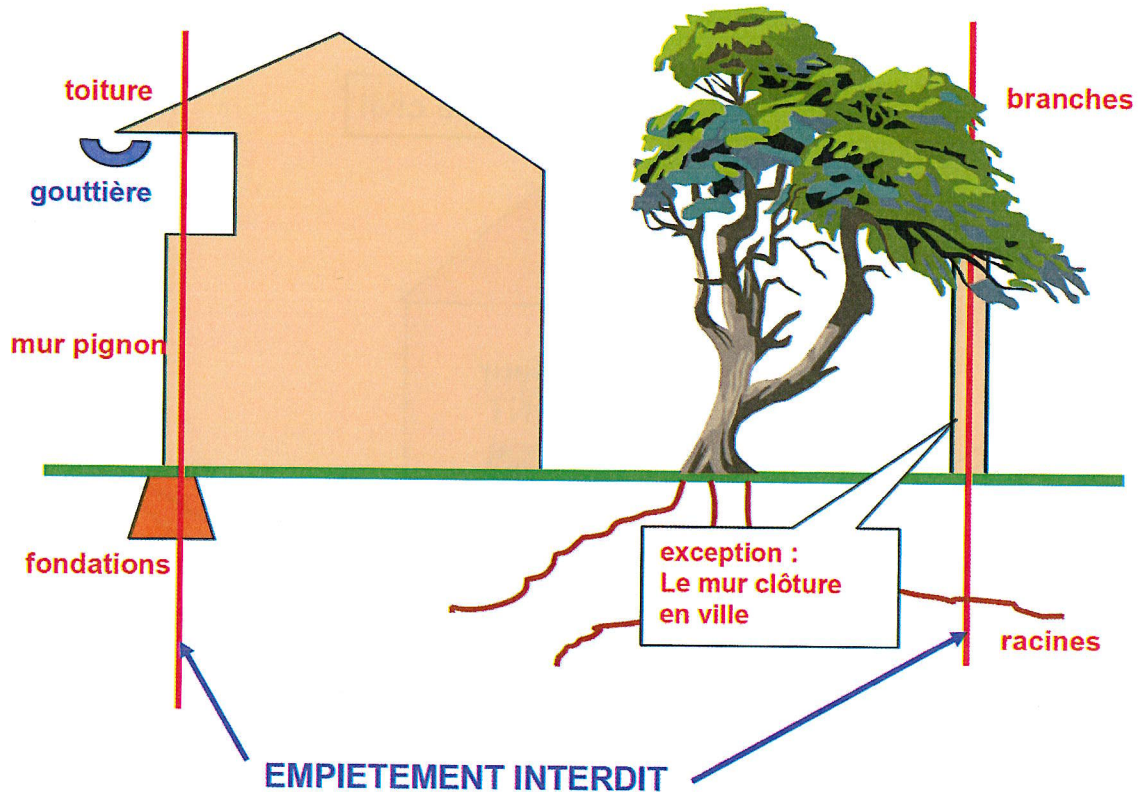
3. CONSTRUCTION CHEZ LE VOISIN

Nul n'étant contraint de céder sa propriété (sauf pour expropriation et cession de mitoyenneté), un propriétaire peut faire obstacle à tout ce qui vient dépasser son espace pyramidal, aussi minime que soit ce débordement. On distinguera l'empiétement, léger débordement chez le voisin, de l'erreur totale de parcelle !

3.1. L'empiétement : article 545 CC

L'empiétement chez le voisin est interdit, aussi minime soit-il : le propriétaire peut ainsi obliger son voisin à couper les branches d'arbre qui pénètrent dans son espace aérien, par voie de justice si nécessaire. Il peut *lui-même* couper les racines envahissantes. Il peut faire démonter les ouvrages qui surplombent sa propriété : balcons, câbles, tuyaux ou gouttières...

Enfin, il peut faire démolir la partie de construction qui empiète sur son terrain : mur pignon ou fondations. Les juges ont déjà fait raboter quelques décimètres, voire quelques centimètres. Peu importe que les conséquences soient inconsidérées au regard du trouble.



Le fait que le propriétaire ne se soit pas opposé à cet empiètement pendant la construction ou la plantation ne saurait valoir son acceptation tacite ! Le mur de séparation édifié à cheval sur la limite présente un cas d'exception qui sera étudié au chapitre de la mitoyenneté.

Le moindre empiètement est interdit sous peine de démolition, même de bonne foi !

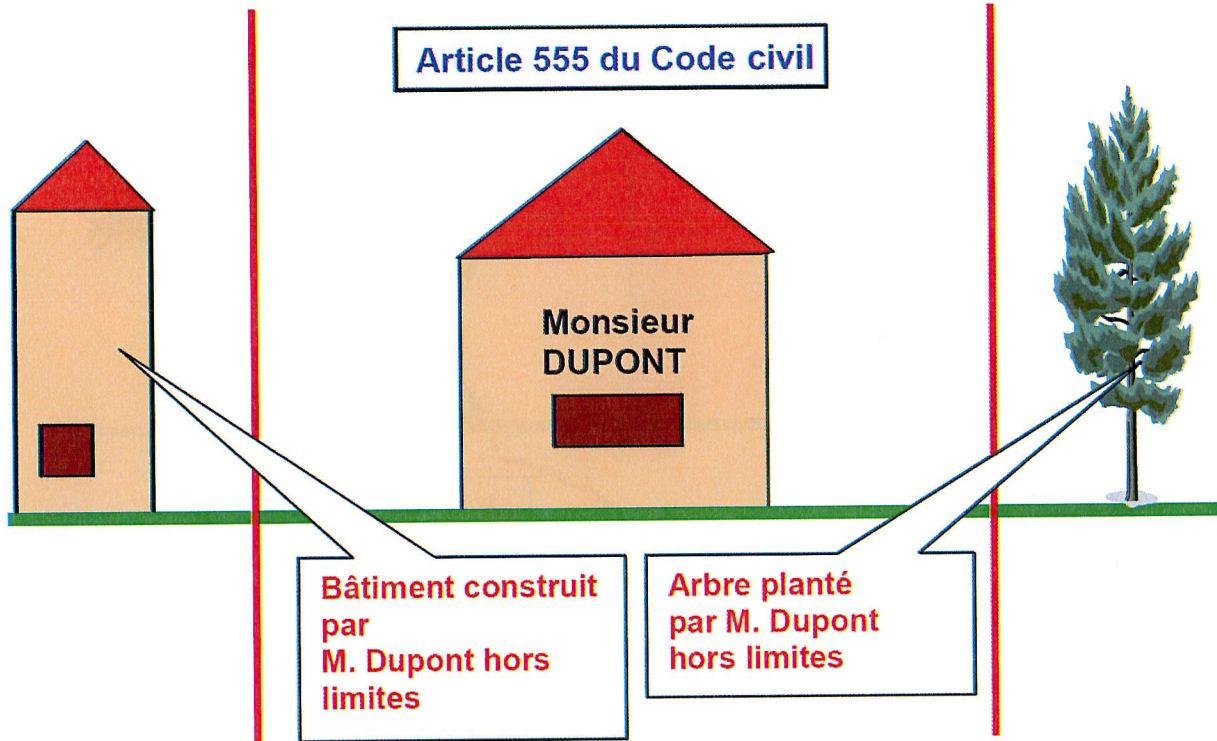
Nota : la Cour de cassation a jugé qu'un empiètement sur la propriété voisine est suffisant pour caractériser une faute et entraîner une responsabilité civile génératrice d'indemnité. C'est là une *alternative* intéressante à une démolition parfois disproportionnée !

3.2. Construction entière chez le voisin : article 555 CC

Il s'agit ici d'une plantation (situation rare), d'un ouvrage ou d'une construction (encore plus rare) *entièrement* réalisés sur la propriété voisine. Une situation aussi exceptionnelle ne peut se produire qu'à la suite d'une négligence ou d'une erreur de titre ! Contrairement à l'article 545, la notion de *plus-value* intervient dans ce cas. Deux cas se présentent :

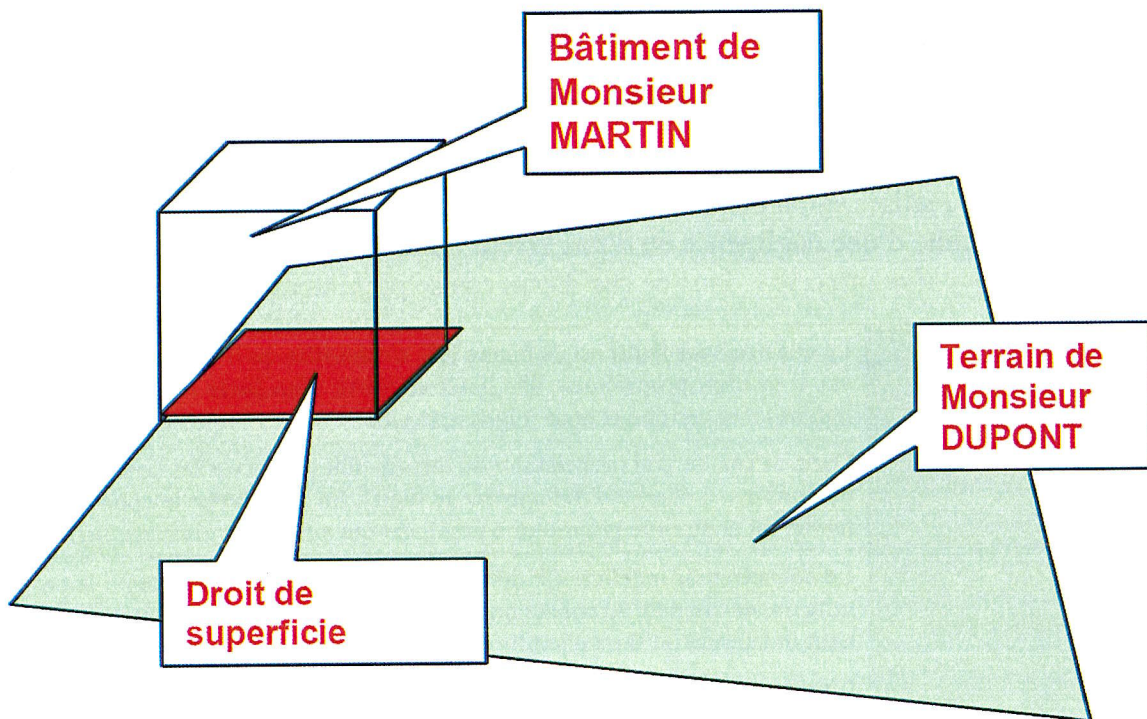
BONNE FOI et JUSTE TITRE	Le constructeur fautif est de bonne foi : c'est-à-dire qu'il s'est trompé de terrain car il se croit propriétaire des lieux en vertu d'un <i>juste titre</i> (rédigé par un notaire) mais erroné et dont il ignore le vice. Dans ce cas, le vrai propriétaire du terrain doit conserver les constructions ou plantations, à charge d'indemniser le fautif. La loi protège le constructeur de bonne foi et punit le propriétaire négligent qui a laissé se produire l'erreur.
MAUVAISE FOI	Le constructeur indélicat est de mauvaise foi (tous les autres cas) : le propriétaire du terrain peut au choix conserver les constructions ou plantations moyennant indemnité ou faire démolir ou enlever aux frais de l'autre. C'est au demandeur de prouver la mauvaise foi du défendeur !

L'erreur totale peut avoir des conséquences dramatiques !



3.3. Droit de superficie

La règle du Code civil qui énonce que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous n'est qu'une *présomption*. Ainsi, le droit de *superficie* autorise son auteur, le superficiaire, à construire ou planter sur le terrain d'autrui. Ce droit de superficie, généralement temporaire, et parfois partiel (construction sur une partie du terrain) est le plus souvent tributaire d'un bail à longue durée.



On trouve :

- **Le bail emphytéotique** : d'une durée comprise entre 18 et 99 ans, il permet à son titulaire d'investir sur un terrain qui ne lui appartient pas, et notamment d'y construire. L'emphytéose est d'ailleurs un droit réel susceptible d'hypothèque !
- **Le bail à construction** : il possède les mêmes caractéristiques que le précédent, mais le preneur est obligé de construire, d'entretenir les bâtiments puis de les céder à la fin du bail.
- **La concession** : le domaine public étant inaliénable, il est impossible de vendre la moindre parcelle pour y édifier un local commercial (kiosques à journaux ou terrasses de café sur les trottoirs...). On remédie à cet inconvénient en négociant une sorte de droit de superficie temporaire appelé « permission de voirie ».

3.4. Division en volumes

Il s'agit ici d'une autre particularité du droit de propriété, liée à l'évolution des techniques architecturales : imbrication, dans l'espace, de volumes privés ou publics, qui implique l'*abandon* de la notion de sol. Un chapitre particulier lui est consacré.

La division en volumes ignore la notion de sol !

4. L'USUFRUIT

L'usufruit est un droit réel très courant, qui résulte d'un démembrement du droit de propriété : l'*usus* et le *fructus* sont confiés temporairement à l'usufruitier tandis que l'*abusus* reste l'apanage du *nu-propiétaire*. Il existe aussi d'autres droits mineurs : le droit *d'usage* (le titulaire n'a pas le droit aux fruits) et le droit *d'habitation* (le titulaire n'a qu'un droit de logement).

4.1. Principe

L'usufruitier peut jouir de la chose et de ses fruits pendant un certain temps, à charge de la *restituer* intacte au terme de l'usufruit. Le droit d'usufruit, le plus souvent immobilier, est constitué par :

- **La convention** : toute personne capable juridiquement peut céder son bien en usufruit pour une période donnée, à titre gratuit ou onéreux. Le viager est un contrat aléatoire par lequel une personne cède son bien en usufruit contre le versement d'une rente viagère (indexée en principe) qui cesse à son décès. Certaines personnes (docteur de famille, confesseur...) n'ont pas le droit de signer de contrat avec leur patient.
- **La loi** : on trouve l'usufruit légal des parents sur les biens du mineur ou l'usufruit légal du conjoint survivant sur tout ou partie de la succession, compte tenu de la présence d'héritiers.

4.2. Conditions de jouissance

- **Au début** : afin de respecter la restitution de la chose en l'état au terme de l'usufruit, il convient de faire un état des immeubles et un inventaire des meubles. De plus, une caution pourra être exigée en garantie de la restitution.
- **Pendant** : une formule laconique mais bien explicite résume le comportement que doit avoir l'usufruitier à l'égard des choses confiées : *agir en bon père de famille* ! Il doit veiller à la conservation de la chose, à ne pas en changer la destination et surtout à l'entretenir en procédant aux petites réparations.

L'usufruitier bénéficie de toutes les servitudes attachées à la propriété. Le nu-propiétaire est tenu de garantir le bon usufruit en intervenant pour les grosses réparations, sauf démolition pour raison de vétusté ou de cause fortuite. Le nu-propiétaire peut aussi intenter une action en déchéance contre l'usufruitier indélicat qui ne respecte pas les règles d'usage.

- **Au terme** : l'usufruitier doit restituer la chose dans l'état initial sous peine de payer des dommages et intérêts en cas de détérioration. Par contre, il ne peut exiger d'indemnisation en cas de plus-value apportée à la chose, sous prétexte qu'il a agi pour son propre intérêt.

4.3. Cessation de l'usufruit

L'usufruit cesse :

- au terme du contrat si l'usufruit résulte d'une convention ;
- à la majorité de l'enfant mineur (16 ans ici) ou à la fin d'incapacité du majeur ;
- à la mort du conjoint bénéficiaire ou de l'usufruitier en cas de viager ;
- par déchéance de l'usufruitier prononcée par le tribunal ;
- par perte ou destruction de la chose ;
- par non usage de plus de trente ans ;
- par consolidation : l'usufruitier est devenu propriétaire par héritage.

À noter que l'usufruitier ne peut devenir propriétaire par prescription trentenaire, ne pouvant prescrire contre son titre d'usufruitier.

5. PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ

Nous verrons plus loin que le **bornage** est le moyen le plus efficace de fixer les limites exactes de l'assiette de la propriété foncière.

L'action en bornage, en cas de désaccord entre voisins, est recevable par le tribunal d'instance. Mais ce dernier se déclare incompétent au profit du tribunal de grande instance dès lors qu'apparaît une **contestation sérieuse** sur les limites : titres contraires, prescription trentenaire...

Les actions **possessoires** (qui seront exposées au chapitre de la possession) protègent le possesseur actuel tandis que les actions **pétitoires** sont intentées par la partie contestataire d'un droit de propriété.

5.1. Actions pétitoires

Les actions pétitoires sont les actions en justice qui protègent la propriété et dont la plus connue est l'**action en revendication**. Elles sont intentées auprès des tribunaux de grande instance. Les autres actions (confessoires) tendent à établir et à protéger l'usufruit et les servitudes. Les titres et la prescription acquisitive restent les moyens de preuves les plus forts pour prouver sa propriété.

5.2. Mise en œuvre de la preuve

En cas de contestation sérieuse, les parties apporteront le plus d'éléments de preuves pour convaincre le juge. Finalement, c'est la partie qui fournira le plus d'éléments de preuves favorables qui l'emportera : le jugement rendu reste donc tout à fait relatif bien que définitif !

Trois cas classiques se présentent :

- **Absence de titres** : priorité à la possession utile (voir plus loin). Sinon le juge apprécie les présomptions habituelles : cadastre, découverte de bornes, paiement d'impôts, état des lieux, mauvaise possession, possession antérieure plus solide...
- **Titre unique** : si une seule partie possède un titre, elle n'a pas gagné d'avance. Si c'est le possesseur qui l'invoque, il gagnera. Si c'est la partie contestataire, la préférence ira au titre ou à la possession en fonction de l'ancienneté. La prescription acquisitive ôte tout conflit de preuves : c'est le moyen le plus efficace de prouver sa propriété !
- **Titres contraires** : si les deux parties exhibent un titre, c'est généralement le plus ancien qui l'emporte, d'où l'intérêt *d'inscrire* le plus vite possible son acte à la Conservation des hypothèques, surtout si les deux titres émanent du même auteur, et à défaut de prescription acquisitive !

La prescription dûment établie l'emporte sur tout !

6. ANALYSE D'UN TITRE DE PROPRIÉTÉ

L'analyse d'un titre de propriété fait partie de la compétence indispensable du géomètre, qui y puise tous les renseignements relatifs à celle-ci : origine de propriété, noms et qualités des propriétaires, désignation et description de la propriété, superficie, servitudes privées ou administratives, prix, etc. Les principaux chapitres régulièrement exposés par les notaires sont :

Présentations	Noms du notaire, des vendeurs, des acquéreurs, professions et régimes matrimoniaux.
Désignation	Rubrique importante pour définir les limites de l'assiette : désignation de la parcelle, description des bâtiments, références cadastrales (numéros et contenance), plans annexés s'ils existent, formalités d'urbanisme.
Origines de propriétés	Mutations successives avec dates des actes et noms des anciens propriétaires. <i>Utile en cas de contestation et de prescription.</i>
Propriété et jouissance	Indication de la date d'entrée en jouissance et d'une éventuelle nue-propriété.
Charges et conditions	Il est souvent précisé de prendre l'immeuble en l'état, en ne garantissant pas l'exactitude (?) de la superficie ni la qualité des bâtiments ! Indication des <i>servitudes non apparentes</i> , du paiement des impôts et frais de mutation, etc.
Prix	Indication du prix, du mode de règlement ou de financement, des contrats d'emprunt...
Publicité foncière	Date de publication de l'acte à la Conservation des hypothèques et suppression d'inscriptions (levées d'hypothèques...).
Rubriques diverses	Déclarations de l'état civil et des régimes matrimoniaux des vendeurs, enregistrement et dispositions fiscales, élection de domicile pour la rédaction de l'acte, mention légale pour attester la véracité du prix indiqué dans l'acte, etc.

Extrait d'acte plutôt difficile à digérer

Vente du 13 avril 1900

Pardevant Me Joseph Constant, notaire à Aron, arrondissement de Laval soussigné

Ont comparu

1° Madame Marie Devanlay, propriétaire, demeurant à Aron place du couvent chez son fils ci-après nommé, veuve de Mr Jean Ballereau

2° M. Jean Ballereau, fils propriétaire agriculteur, et Madame Marie Berges, sans profession, son épouse qu'il autorise, demeurant ensemble à Aron place du couvent.

Lesquels ont, par ces présentes, vendu en s'obligeant solidairement entr'eux à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit et plus spécialement Madame Ballereau née Berges en se désistant, comme conséquence de son engagement solidaire de tous droits d'hypothèque légale sur l'immeuble présentement vendu et de tous droits de préférence sur les prix.

A M. Alphonse Dubourg, négociant propriétaire demeurant commune de Aron (Mayenne) place du couvent ici présent et qui accepte.

Désignation

Une portion de terrain ci-après délimitée à prendre dans un plus grand terrain situé à Aron au lieu-dit de la Brulière cadastré commune de Aron sous le N°314p de la section D.

Ladite portion vendue terrain pardevant à partir du passage de deux mètres de largeur séparant la maison de Linsert de la portion vendue, jusqu'au point d'intersection de l'avenue de la Sauve et de l'avenue de la gare sur une longueur de cinquante six mètres vingt décimètres sur l'avenue de la Sauve, parderrière aux vendeurs.

D'un côté sur une longueur fixe de dix huit mètres audit passage Linsert dont il est parlé ci-dessus, ce passage appartient au vendeur qui le déclare et il consent que M. Dubourg puisse en user et en jouir avec faculté par lui d'ouvrir plus tard de ce côté là s'il veut bâtir des ouvertures sans pouvoir être inquiété soit par lui soit par Linsert ou tous autres.

Et enfin d'un autre côté sur une longueur fixe de vingt-un mètres vingt cinq centimètres à l'avenue de la gare

Ainsi que ladite portion vendue s'étend, poursuit et comporte sans exception.

M. Ballereau vendeur et M. Dubourg acquéreur déclarent qu'ils viennent de procéder au bornage du terrain vendu et les bornes ont été plantées d'un côté sur l'avenue de la gare à une distance de vingt-un mètres vingt-cinq centimètres à partir dudit point d'intersection des avenues de la Sauve et de la gare, et du côté opposé à une distance de dix-huit mètres à partir du parement extérieur de la borne qui se trouve sur le bord de la rue de la Sauve et sépare la portion vendue du passage Linsert.

7. GARANTIE DE CONTENANCE

Quand on achète une automobile, nous sommes couverts par une multitude de garanties. Quand on achète un terrain ou une maison, aucune garantie de contenance ou de désignation n'est assurée.

Certes, l'article 1616 du Code civil stipule bien que le vendeur doit délivrer la contenance portée au contrat (surface d'un lot de lotissement par exemple). Mais combien de notaires insèrent des clauses de non-garantie ! Il est question aussi d'une règle qui accepte comme tolérance le vingtième de la contenance, soit plus ou moins 5%.

Dans la plupart des ventes, les contenances des terrains sont celles annoncées par le cadastre, avec les imprécisions que l'on sait. Un client exigeant doit donc faire appel au géomètre-expert, à ses frais, pour être sûr de sa superficie.

L'année 1997 a vu l'application attendue de la *loi Carrez*, qui oblige les vendeurs d'appartements à déclarer leurs surfaces « utiles ». La *loi SRU* de l'an 2000 fait stipuler dans les actes du notaire la mention obligatoire que le terrain vendu a fait l'objet ou non d'un bornage.

7.1. Contenance cadastrale

La contenance cadastrale n'est jamais qu'une superficie fiscale obtenue par détermination graphique. L'échelle du plan accentue l'imprécision du calcul graphique, qui reste quand même inférieure à l'erreur de 5 % évoquée ci-dessus. À titre indicatif, voici deux tolérances cadastrales :

- échelle du 1/500, parcelle de 1 000 m², tolérance = **12 m²**
- échelle du 1/2 000, parcelle de 1 hectare, tolérance = **161 m²**

7.2. Loi Carrez

7.2.1. Objectifs de la loi

La *loi Carrez* du 18 décembre 1996 a pour objectif de garantir la superficie des *lots* (ou fractions de lots en cas de division) de *copropriété*, qu'il s'agisse d'appartements, de bureaux, de commerces, ou de tout autre activité professionnelle.

Les petits lots (moins de 8 m²), les caves, les garages et les emplacements de stationnement ne sont pas concernés par cette loi, sauf s'ils font partie d'un ensemble de lots vendus en bloc !

La marge d'incertitude sur la superficie mentionnée, limitée à 5 %, n'oblige pas le mesurage par un spécialiste tel que le géomètre.

7.2.2. Conséquences juridiques

D'ordre public, cette loi n'admet aucune dérogation. Elle pose cependant problème pour les ventes en l'état de futur achèvement, les superficies vendues n'étant pas encore mesurables ! Les deux conséquences juridiques importantes sont :

1. Obligation de mentionner la superficie dans l'avant-contrat (promesse de vente ou d'achat) ou le contrat de vente sous peine *d'annulation* de l'acte, demandée dans un délai de 30 jours.
2. Si la superficie *réelle* vendue est inférieure de plus de 5 % à celle mentionnée dans l'acte, l'acquéreur dispose d'un an pour réclamer une *réduction* du prix proportionnelle aux mètres carrés manquants.

Exemple :

Un lot vendu pour 120 m² mesure réellement 100 m² après contrôle par un expert.

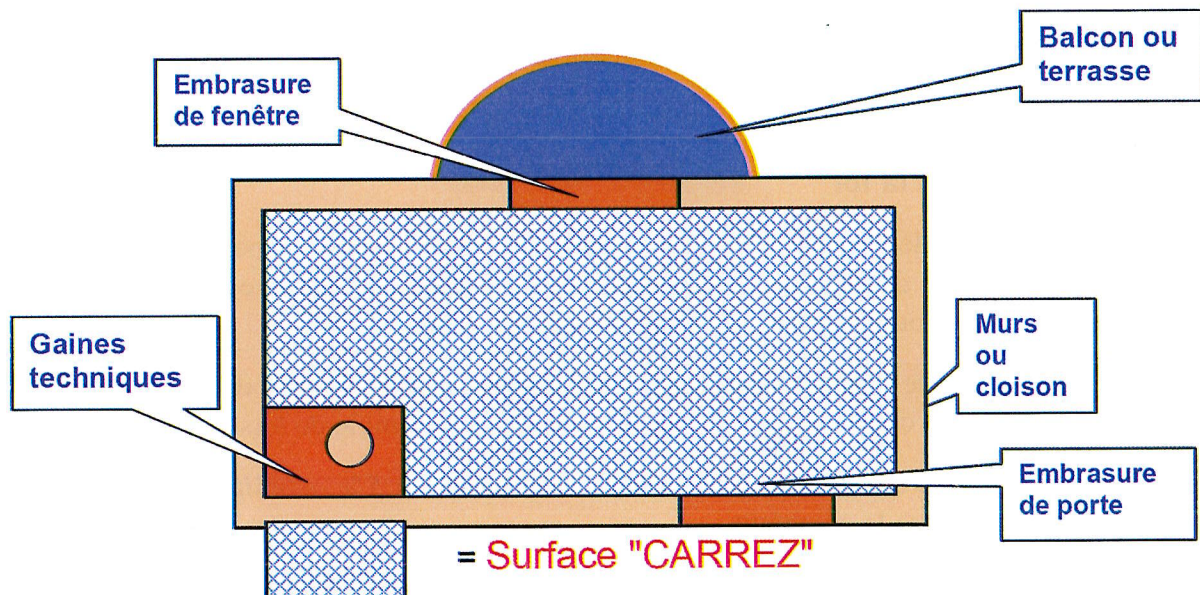
L'erreur de +20 m² étant supérieure à la tolérance de +5 m², le vendeur devra rembourser une somme correspondant aux 20 m² manquants !

7.2.3. Superficie à mentionner

La superficie à mentionner est celle des planchers des locaux clos et couverts. Il faut donc déduire de la superficie privative du lot de copropriété les superficies suivantes :

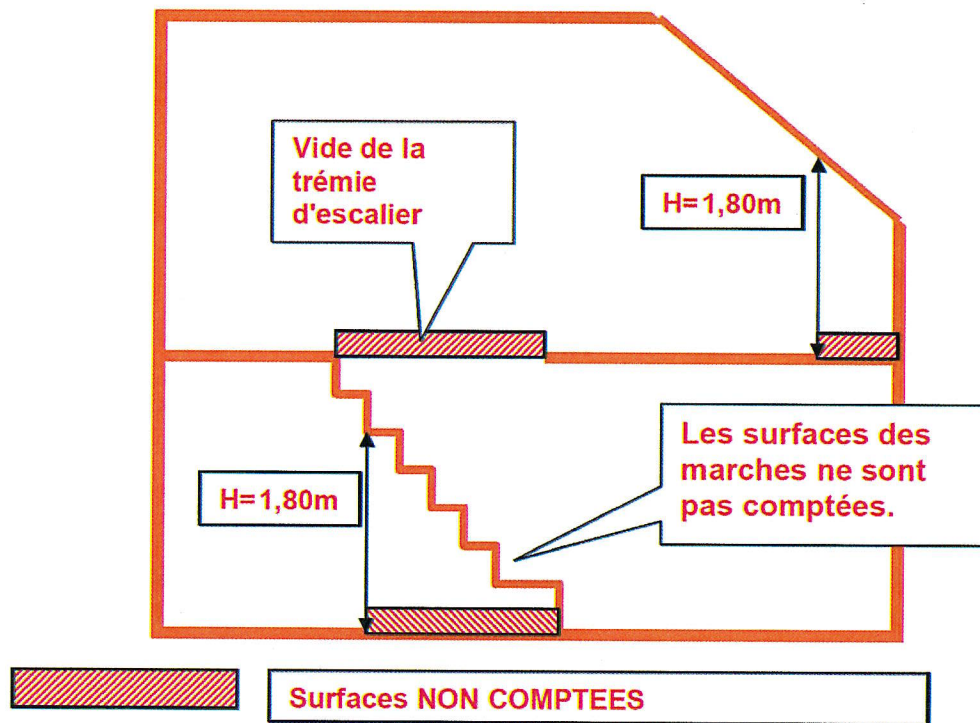
- superficies des cours, balcons, terrasses et loggias ;
- superficies des murs, cloisons, embrasures des portes et des fenêtres ;
- superficies occupées par les marches et cages d'escalier ;
- superficies des espaces d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m ;
- superficies des gaines diverses (conduits de cheminée, gaines techniques...).

Nota : il est conseillé de mentionner en plus les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m, des terrasses ou balcons... en tant que surfaces habitables ou surfaces d'agrément, et ce à titre indicatif.



Remarques : une jurisprudence de 2005 stipule que la superficie à prendre en compte est bien celle de l'appartement tel qu'il se présente matériellement et non ce qui est inscrit dans le règlement de copropriété ! De même, une mezzanine de 3 m² et démontable ne saurait compter comme surface Carrez !

Le surface des placards ne doit pas être réduite car ils sont censés être démontables. Seule exception : quand ces placards ne sont pas du tout de niveau avec le sol de la pièce où ils se trouvent.



7.3. Loi SRU

Concernant la vente de terrains à bâtir, la loi SRU a édicté une règle de protection et d'information de l'acquéreur :

Article L111-5-3 CU : « Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. »

7.3.1. En secteur diffus (hors lotissement, ZAC ou remembrement au moyen d'une AFU)

La mention obligatoire par le notaire doit apparaître dans l'acte de vente pour informer si le *descriptif* du terrain à bâtir est issu d'un bornage.

7.3.2. En lotissement, ZAC ou remembrement par AFU

Si le terrain à bâtir est issu d'un lotissement, d'une ZAC ou d'un remembrement par AFU (urbain), la mention d'un descriptif résultant d'un bornage doit obligatoirement être inscrite dans toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et dans tout contrat réalisant la vente de ce terrain.

C'est là une avancée considérable pour la profession de géomètre-expert et une garantie certaine pour le futur acquéreur.

Remarque : voir au chapitre 11 (page 121) les exemples de formules proposées par l'Ordre des géomètres-experts.

Exemple de surface Carrez :

Important : une jurisprudence de 2001 oblige à préciser les surfaces déduites.

Gérard DUJALON
Géomètre-Expert Foncier

123 Rue Bandassier
 59145 Borne-sur-Nivelle
 Tel 01 23 45 67 89

Borne-sur-Nivelle le 30-12-99

CERTIFICAT

Je soussigné, Gérard Dujalon, Géomètre Expert DPLG demeurant à Borne-sur-Nivelle, 123 rue Bandassier, missionné par M. René Dupont à l'effet de calculer la superficie d'un lot de copropriété situé à Lomme, 456 rue de Lens, au 3^e étage à droite en sortant de l'ascenseur, selon les critères de la loi 96-1107 dite loi Carrez,

Atteste les mesures suivantes :

Pièce	Surface Carrez	Surface utile	Surface déduite
Séjour	35,6 m ²	39,6 m ²	Gaine = 2 m ² Marche = 2 m ²
Chambre	15,3 m ²	20,4 m ²	H < 1,80 m = 5,1 m ²
Dégagements	10,6 m ²	10,6 m ²	
Bains	9,2 m ²	11,80 m ²	H < 1,80 m = 2,6 m ²
Cuisine	14,6 m ²	14,6 m ²	
Balcon		30 m ²	Surface non close = 30 m ²

SURFACE UTILE TOTALE = 127 m²

SURFACE CARREZ TOTALE = 85 m²

Conservé dans les archives du cabinet sous le n° de dossier Lomme 99-5678.

Pour servir et valoir ce que de droit

Dujalon

Chapitre 4 - Le domaine public

Le domaine de l'État, ou de ses représentants (départements, communes, personnes morales d'ordre public, etc.) se subdivise en domaine public et domaine privé. Mis à part le cas particulier des chemins ruraux, propriété privée des communes, nous nous intéresserons surtout au domaine public routier et à sa limite séparative des propriétés des particuliers : l'alignement.

1. DOMAINE PUBLIC (DP)

Le domaine public comprend les biens publics par détermination de la loi, et des biens appartenant à une personne publique, collectivité territoriale ou établissement public, affectés à un service public et spécialement aménagés à cet effet.

L'incorporation d'un bien au domaine public fait l'objet d'un *classement* tout comme sa soustraction est subordonnée à une procédure de *déclassement*. Toutefois, un phénomène naturel (envahissement ou retrait définitif de la mer...) peut entraîner *ipso facto* une propriété privée dans le domaine public et inversement.

Le domaine public est imprescriptible et inaliénable.

1.1. Étendue

- **DP maritime** : rivages de la mer, étangs salés, havres, rades, ports maritimes, bandes de terrain expropriées par intérêt public, d'ordre maritime, balnéaire ou touristique.
- **DP fluvial** : lacs et cours d'eau domaniaux, cours d'eau mixtes et canaux classés par intérêt public, leurs dépendances et installations destinées à la navigation fluviale.
- **DP routier** : voies de communication de l'État (routes nationales et autoroutes), des départements (routes départementales), des communautés urbaines (voies communales), des communes (voies communales) et leurs dépendances.
- **DP ferroviaire** : voies ferrées, dépendances et gares.
- **DP militaire** : fortifications, chemins stratégiques, ouvrages militaires de toute sorte.
- **DP immobilier** : aérodromes et aéroports, hôtels de ville, palais de justice, écoles, édifices du culte, halles et marchés, stades, cimetières, parcs publics, etc.

1.2. Délimitation du domaine public

Pour le domaine privé, on applique tout simplement la procédure de droit privé, à savoir le bornage amiable ou judiciaire. Mais la délimitation du domaine public est effectuée *unilatéralement* par les agents de l'État.

- **DP naturel** : la délimitation des domaines publics maritimes et fluviaux résulte de décrets ou d'arrêtés préfectoraux pris, dans certains cas, après enquête. Cette délimitation n'est jamais définitive du fait de la fluctuation possible des limites concernées. Les limites du domaine maritime sont fixées aux points où les plus hautes eaux peuvent s'étendre, en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.

Les limites latérales des cours d'eau sont déterminées par la hauteur des eaux coulant à plein bord, juste avant de déborder. Ces délimitations sont faites sous réserve des droits des tiers afin de prévenir tout excès.

- **DP artificiel** : la détermination du domaine public militaire, ferroviaire ou portuaire est opérée par décisions administratives, prises dans certains cas à la suite d'une procédure contradictoire. La procédure appliquée aux voies publiques est celle de l'alignement ou de l'emplacement réservé (PLU ou POS).

Toute personne peut exiger la delimitation du DP.

2. DÉLIMITATION DES VOIES

L'emprise du domaine public routier est assurée de différentes manières : le plan d'alignement, l'alignement de fait, l'emplacement réservé.

Toute personne voulant connaître la position exacte de cet **alignement** peut exiger du service intéressé (service technique de la mairie en général) un **arrêté individuel d'alignement**, acte purement déclaratif qui constate l'alignement en conformité avec un plan d'alignement s'il existe, ou l'alignement de fait à défaut de plan. Cet arrêté, qui peut être demandé par le biais du permis de construire, est valable un an.

2.1. Alignement individuel

C'est l'acte par lequel l'administration compétente précise à un propriétaire la ou les limites de la voie **publique** au droit de sa propriété, sous forme d'arrêté. Le bornage est **inapplicable** pour la délimitation du domaine public.

Acte purement déclaratif, l'alignement individuel ne peut que **constater** l'alignement **actuel et réel**, qui est défini :

- soit par un Plan d'alignement approuvé et publié ;
- soit par l'alignement de FAIT, et ce indifféremment des dispositions d'urbanisme en vigueur ou à venir (emplacement réservé, modification d'un PLU ou POS...).

2.1.1. Demande

- **Obligatoire** pour tous travaux à effectuer en bordure de la voie publique : construction, clôture, fossé, ouverture d'une porte, ravalement...
- **Facultative** pour connaître les limites exactes de sa propriété.
- **Avec permis de construire** : le permis de construire ne peut être accordé que si la construction projetée n'empiète pas sur l'alignement. C'est donc pour faciliter les démarches administratives que la demande de permis de construire comportait une case « demande facultative d'arrêté d'alignement ». Il faut demander aujourd'hui l'imprimé relatif à l'autorisation de voirie. En dehors de cet imprimé, la demande se fait sur papier libre.

2.1.2. Délivrance

L'arrêté délivré par l'autorité compétente dans un délai maximum de **quatre mois** n'est pas créateur de droits : il ne peut modifier les limites du plan d'alignement ou de fait.

On peut donc former un recours contre tout abus de pouvoir.

Cet arrêté reste donc valable tant que l'alignement n'est pas changé. Par contre, s'agissant d'un

arrêté accordé pour une construction, il n'est valable qu'un an.

***Aucun refus ou sursis à statuer ne peuvent perturber la délivrance
d'un arrêté individuel d'alignement !***

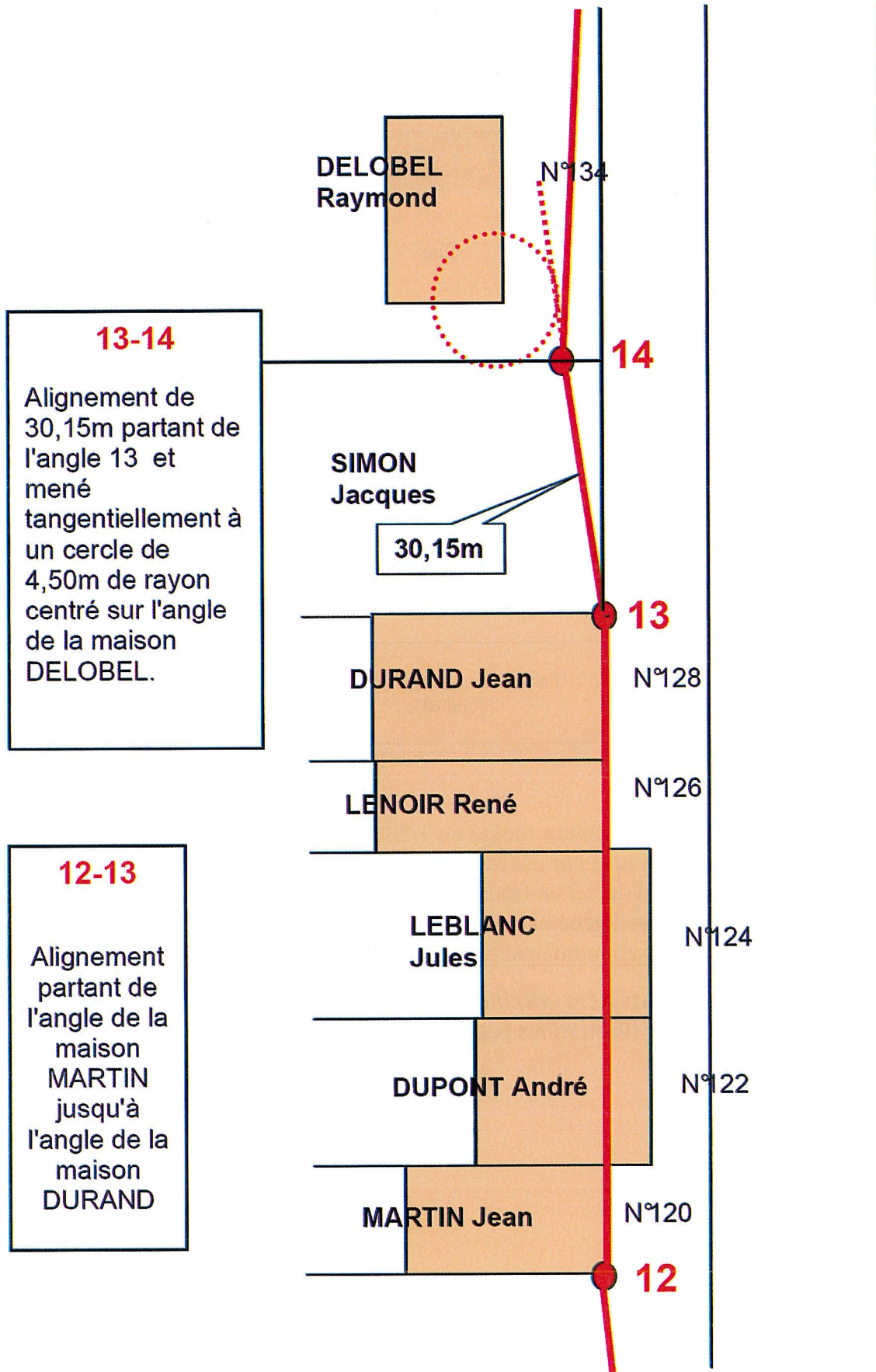
Délimitation des voies routières		
Voies	Gestionnaires	Délimitation
Autoroutes et certaines routes nationales	État	Arrêté préfectoral délivré par le préfet. Consultation du maire pour les voies en agglomération.
Routes nationales et départementales	Départements	Arrêté préfectoral délivré par le président du conseil général. Consultation du maire pour les voies en agglomération.
Voies communales ou communautaires	Communes ou communautés urbaines	Arrêté municipal délivré par le maire.
Chemins ruraux	Communes	Pas d'arrêté pour le domaine privé de la commune. Bornage ou certificat.
Voies privées Chemins d'exploitation	Particuliers ou associations syndicales	Pas d'arrêté pour le domaine privé des particuliers. Bornage amiable ou judiciaire.

2.2. Plan d'alignement

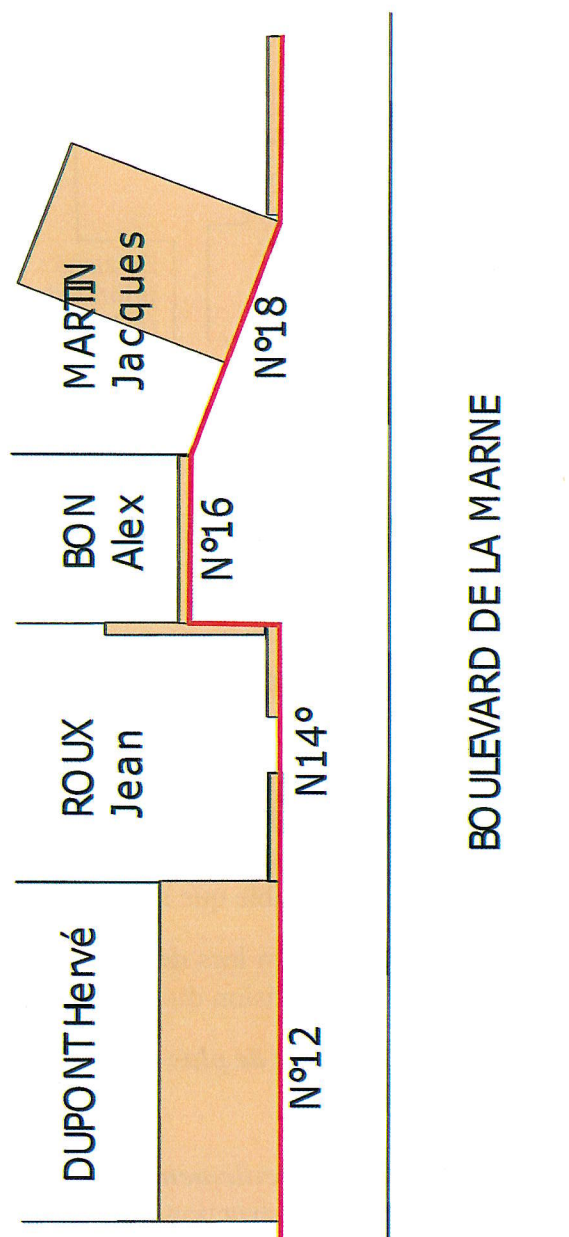
Le plan d'alignement (généralement rédigé au 1/200) est élaboré par des techniciens, après enquête publique, puis approuvé par décision administrative :

- arrêté préfectoral ou décret en Conseil d'État pour les routes nationales ;
- délibération du conseil général pour les routes départementales ;
- délibération du conseil municipal pour les voies communales.

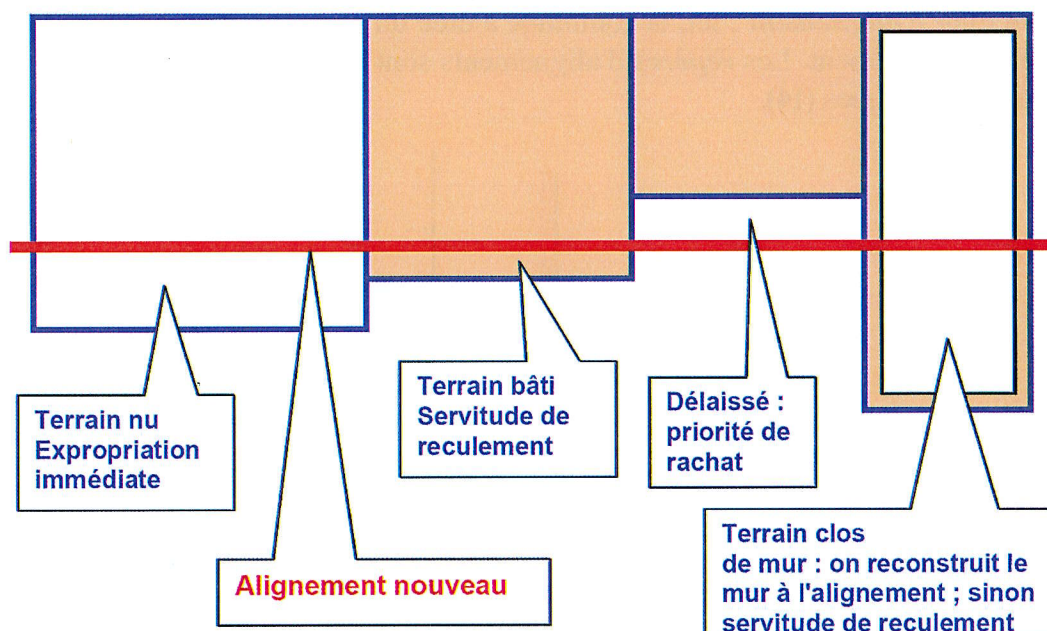
Publié, il présente un caractère **attributif**. Le plan d'alignement publié entraîne des conséquences lourdes (voir illustrations pages suivantes).



Extrait de plan d'alignement : ici, la commune a créé un alignement nouveau générateur de servitudes de reculement. Les **repères** d'alignements sont soit des points durs (12 et 13), soit des points géométriques (14).



<p>Élargissement sur des terrains nus</p>	<p>Les terrains alignés sont immédiatement incorporés au domaine public dès indemnisation.</p>
<p>Élargissement sur des terrains bâtis ou clos de mur</p>	<p>Le transfert de propriété se produit au moment de l'expropriation, au jour de la démolition du bâti. Si celle-ci n'est pas immédiate, le bâtiment frappé d'alignement est soumis à la servitude de reculement (voir § 2.2.1, page 42).</p> <p>En général, la puissance publique reconstruit un nouveau mur à l'alignement nouveau.</p>
<p>Rétrécissement de la voie</p>	<p>Le propriétaire riverain bénéficie d'un droit de préemption du délaissé qui est déclassé du domaine public.</p>



RUE BENDASSIER

La jurisprudence prévient les abus de droit en limitant de plus en plus la procédure du plan d'alignement à des rectifications de sinuosités de voies et à des élargissements de leurs parties étroites.

Le Conseil d'État assimile un élargissement trop important ou un décalage sensible de l'axe de la voie à une ouverture de voie nouvelle : il convient alors d'appliquer la procédure de l'expropriation ou de l'emplacement réservé. Enfin, dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS, le plan d'alignement publié n'est valable que s'il est **annexé au PLU ou au POS**.

Tout nouvel alignement se substituant à l'ancien lors de l'élaboration du PLU ou du POS ne pourra être modifié que par modification ou révision du même PLU ou POS.

La procédure du plan d'alignement est de plus en plus limitée par les juges.

2.2.1. Servitude de reculement

Les immeubles frappés de la servitude de **reculement** sont frappés des servitudes « non aedificandi » et « non confortandi » : toute construction nouvelle ou tous travaux confortatifs seront interdits jusqu'à l'expropriation. Cela signifie en clair que la commune attend la ruine du bâtiment pour le faire démolir et racheter le terrain nu. Cependant, certains travaux sont tolérés.

Exemple pour la communauté urbaine de Lille :

- **Sont interdits** : les travaux qui ont pour effet de conforter les parties hors alignement, les reprises en sous-œuvre, les ouvrages destinés à relier le mur de face avec les parties situées en arrière de l'alignement nouveau, le remplacement par une grille de la partie supérieur d'un mur en mauvais état...
- **Peuvent être autorisés** : les crépis ou rejointoiements, l'établissement d'un poitrail, l'exhaussement ou l'abaissement des murs et façades, la réparation d'un chaperon, l'établissement d'une devanture de boutique, le revêtement de façades, l'ouverture ou la suppression de baies...

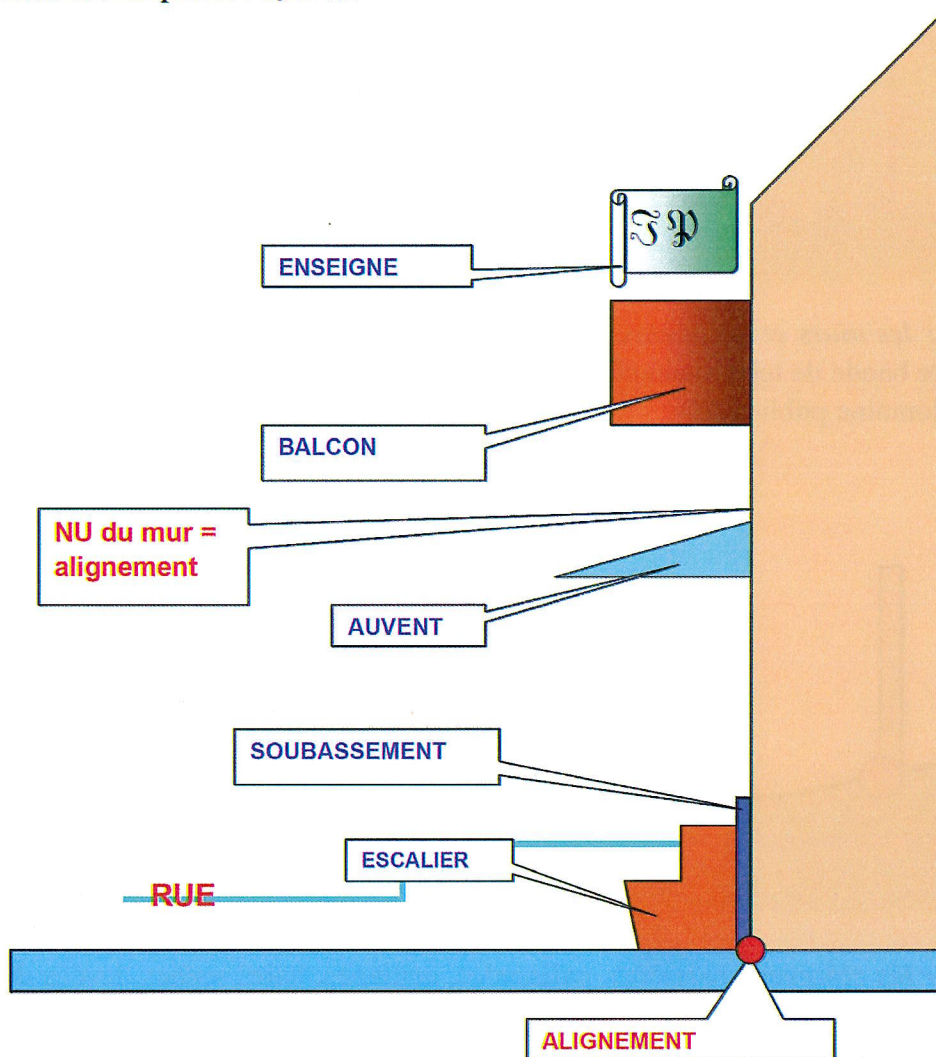
2.2.2. Tolérances de dépassement

Le domaine public étant inaliénable, on ne peut construire sur ce dernier. Cependant l'usage veut que l'on tolère certains dépassements ou empiètements sur la voie publique, ce qui équivaut à une sorte de droit de superficie !

Ne pas confondre avec les *autorisations de voirie* (occupation privative et superficielle) et les *concessions* (contrats qui permettent la construction et l'exploitation d'un service public comme l'eau, le gaz, l'électricité...).

Exemple de saillies à ne pas dépasser dans la communauté urbaine de Lille :

- soubassement : 0,05 m ;
- pilastres, volets, ferrures : 0,10 m ;
- tuyaux, revêtements, devantures : 0,16 m ;
- socles de devantures de boutique : 0,20 m ;
- petits balcons de croisées : 0,22 m ;
- grands balcons et saillies de toiture : 0,80 m ;
- enseignes hautes : 0,80 m ;
- enseignes très hautes : 2,00 m ;
- auvents et marquises : 0,80 m.



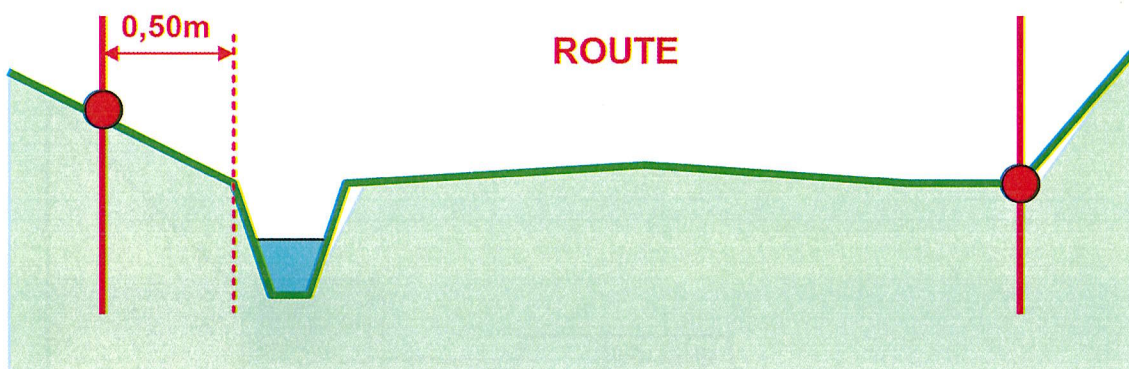
Quelques exemples de tolérances courantes

2.3. L'alignement de fait

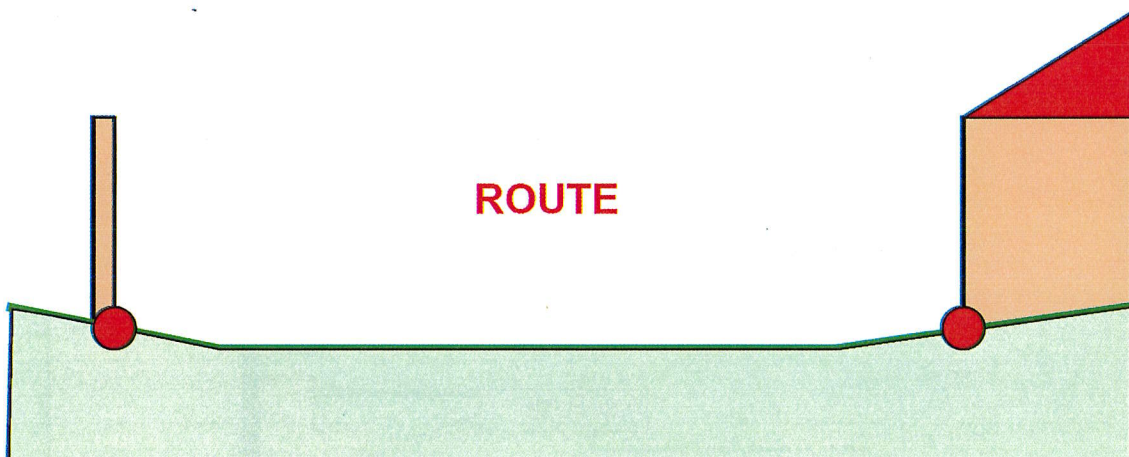
À défaut de plan d'alignement, l'alignement à imposer aux riverains qui le demandent est **l'alignement de fait**. C'est celui qui est **constaté** en fonction des limites réelles résultant de la configuration des lieux : « *La limite de fait étant la limite actuellement visible résultant de la situation des lieux, ou pouvant être établie par tous moyens de preuve de droit commun.* »

Est considéré comme **abus de pouvoir** toute décision prise arbitrairement et unilatéralement par l'agent de l'État, au moyen d'une **largeur** figurant sur un inventaire ou d'une application **cadastrale**. On applique généralement les règles suivantes :

- **Pour les fossés** : ils sont en principe rattachés au domaine routier, la limite étant fixée à 50 cm de la crête la plus proche, sauf usage local. Ces 50 cm représentent ce qu'on appelle le franc-bord.
- **Pour les talus** : le talus de remblai appartient en principe au domaine routier alors que le talus de déblai serait plutôt du domaine privé du riverain, ainsi que les murs de soutènement.

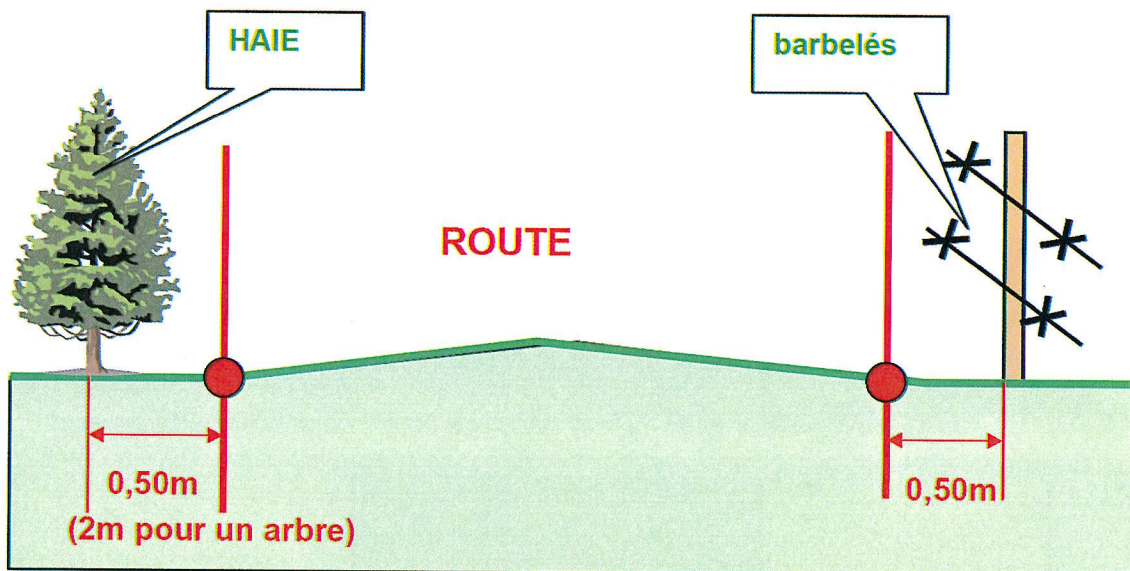


- **Pour les murs et bâtiments** : ils sont censés être construits en bordure d'alignement. Toute bande de terrain abandonnée entre ces murs et la route est présumée faire partie du domaine public !



- **Pour les clôtures** : barrières, palissades, grillages, haies sèches, levées de terre, sont présumés édifiés en limite de l'alignement. Cependant, clôtures électriques et fils barbelés sont censés être en retrait de 50 cm.
- **Pour les haies vives** : elles sont plantées par les riverains à 50 cm en retrait de l'alignement.

- **Pour les arbres** : une rangée d'arbres devrait se situer à 2 m de l'alignement, conformément à la règle du Code civil.



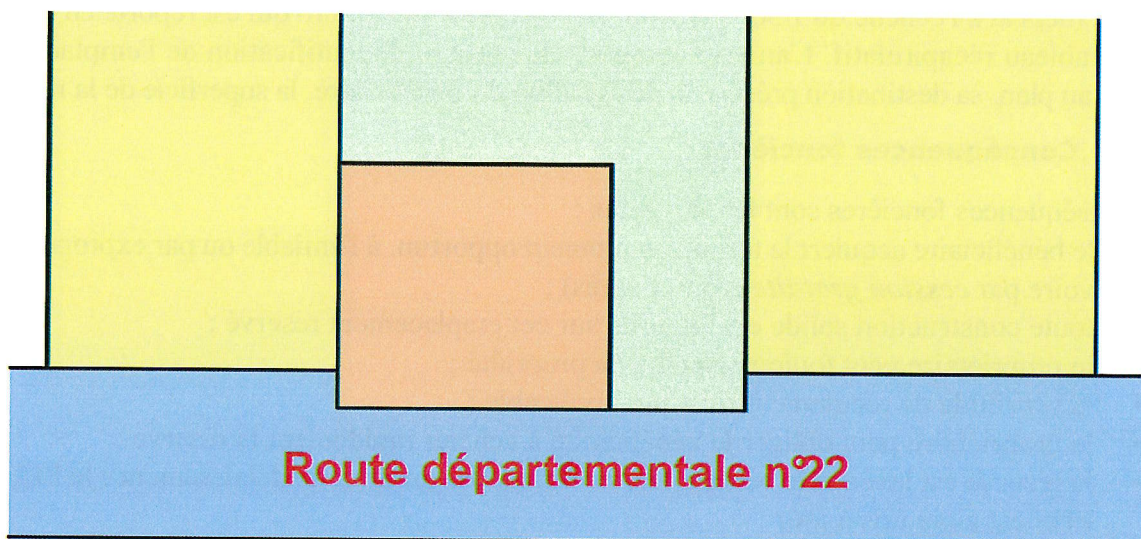
Tous les moyens de preuve sont admis dans ces cas.

2.4. L'emplacement réservé

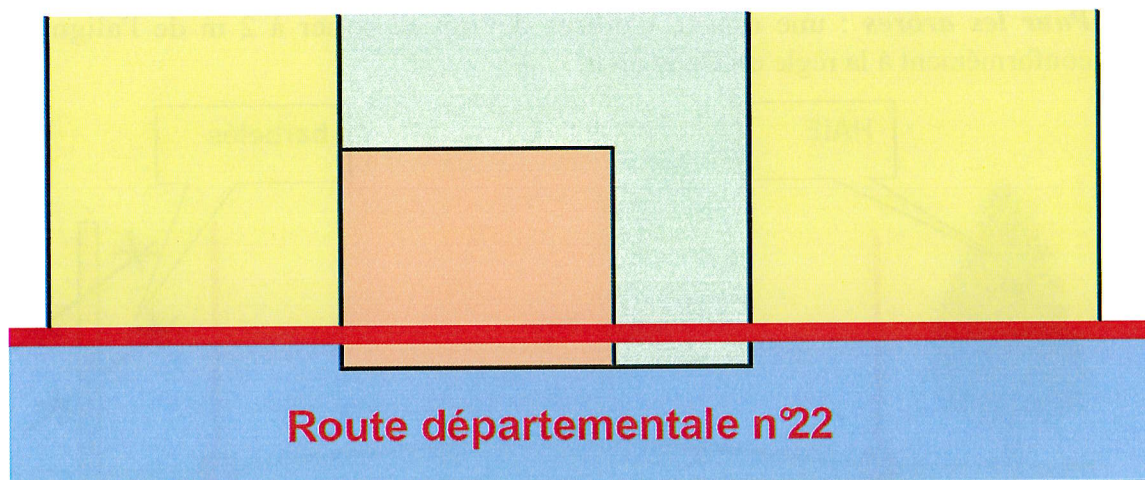
La procédure de l'emplacement réservé est de plus en plus utilisée pour définir l'emprise des voies élargies ou nouvelles. « *Les emplacements réservés sont des emplacements délimités par les PLU ou POS, destinés à recevoir des équipements d'intérêt public, notamment des voies nouvelles, ou à élargir, ou à modifier le tracé.* »

Contrairement au plan d'alignement, cette procédure donne au propriétaire concerné le **droit de délaissement** : ce dernier peut, à compter du jour où le PLU ou POS est opposable aux tiers, exiger que la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve procède à son acquisition dans le délai de 1 an à compter du jour de la demande.

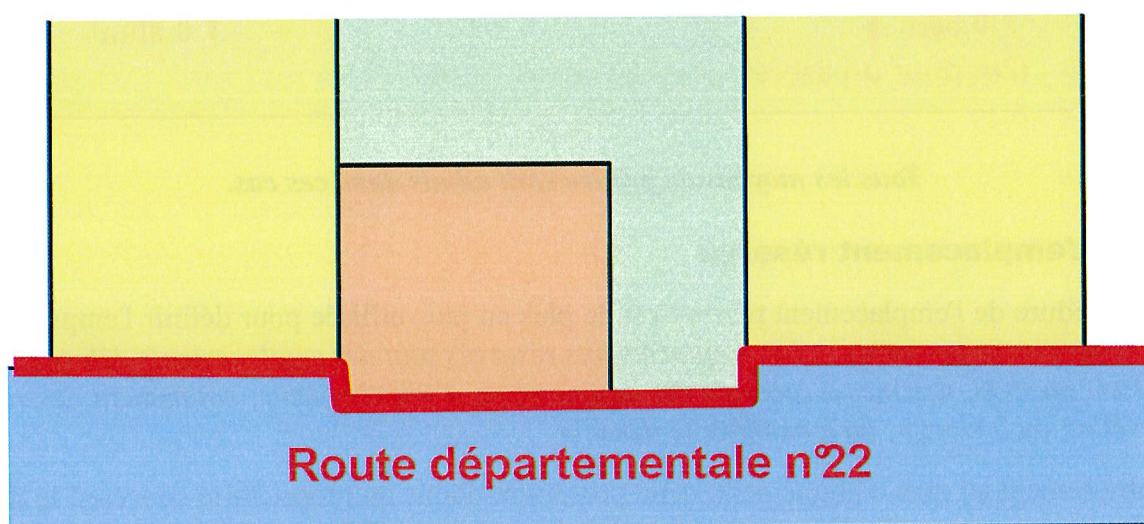
Alignement de fait :



Situation actuelle



La puissance publique aurait tendance à appliquer l'emprise pour donner l'alignement.



En vérité, elle doit constater l'état de fait et appliquer l'alignement ci-dessus !

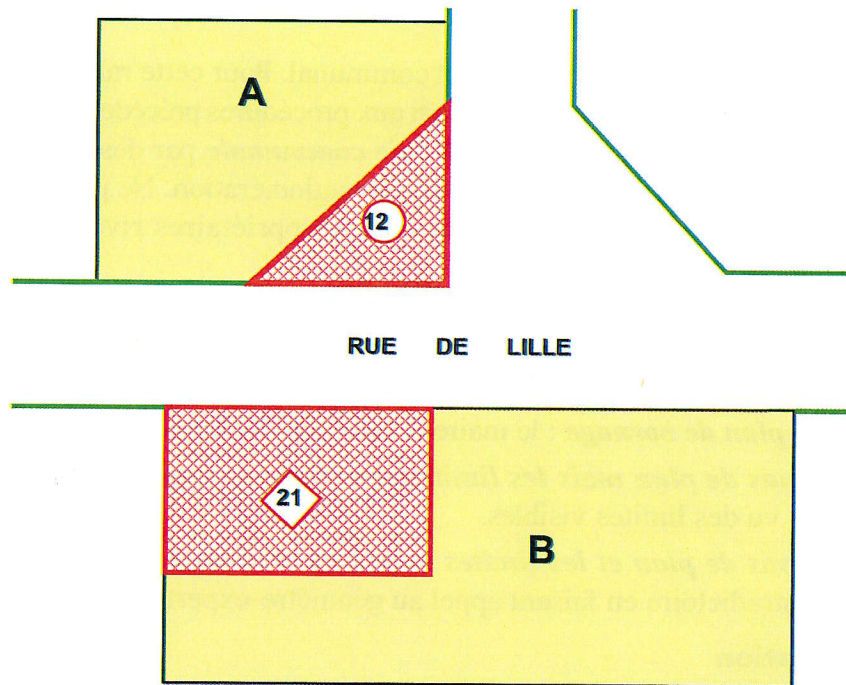
2.4.1. Indication au PLU ou POS

Les documents graphiques doivent préciser l'emprise exacte de l'emplacement réservé sur la parcelle (délicat à l'échelle du 1/5000 !), avec affectation d'un numéro qui est reporté en annexe sur un tableau récapitulatif. L'annexe comporte le numéro d'identification de l'emplacement réservé au plan, sa destination précise, la désignation du bénéficiaire, la superficie de la réserve.

2.4.2. Conséquences foncières

Les conséquences foncières sont les suivantes :

- le bénéficiaire acquiert le terrain au moment opportun, à l'amiable ou par expropriation, voire par *cession gratuite* (voir ci-après) ;
- toute construction solide est interdite sur cet emplacement réservé ;
- le propriétaire peut toujours vendre sa propriété ;
- la servitude de reculement n'est pas applicable ;
- le propriétaire peut obliger le bénéficiaire à acheter rapidement la réserve ;
- la réserve est levée si le bénéficiaire ne donne pas au droit de délaissement : le PLU ou POS est alors mis à jour ;
- l'emplacement réservé partiel fait jouer la clause d'emprise totale (voir plus loin).



La parcelle A supporte un emplacement réservé à une infrastructure : amélioration du carrefour par la création d'un pan coupé. La parcelle B supporte un emplacement réservé à une superstructure : construction d'une salle des sports.

Extrait de l'annexe du PLU ou POS consacrée aux emplacements réservés :

N° des emplacements réservés	Désignation des opérations	Bénéficiaire
Infrastructures 12 ...etc.	Aménagement du carrefour rue de Lille et rue d'Arras	Département
Superstructure 21 ...etc.	Construction d'une salle munici- pale des sports salle de judo	Commune

2.5. Procédure de la cession gratuite

Le décret 68-837 du Code de l'urbanisme (article R332-15) prévoyait la faculté d'exiger la cession *gratuite* de terrains dans l'unique but d'élargir, redresser ou créer des voies publiques, à l'occasion d'autorisations d'urbanisme.

Le Conseil constitutionnel a ensuite déclaré, le 22 septembre 2010, l'inconstitutionnalité de cette procédure. En conséquence, les autorités sont invitées à revoir les textes réglementaires afin de les rendre conformes à la Constitution et les procédures non abouties à cette date du 22 septembre 2010 sont purement et simplement annulées.

Cet article a donc été finalement abrogé par le décret 2012-87 du 25 janvier 2012.

2.6. Cas particulier : le chemin rural

Les chemins ruraux sont des chemins d'intérêt communal. Pour cette raison, ils appartiennent au domaine *privé* de la commune, échappant ainsi aux procédures précédentes. La jurisprudence admet cependant que le chemin rural devient *voie communale* par destination dès lors qu'il pénètre en zone urbanisée présentant l'aspect d'une agglomération. Ne pas confondre *chemin rural et chemin d'exploitation* qui appartient aux propriétaires riverains exploitants ou associations syndicales de remembrement !

2.6.1. Délimitation

Plusieurs cas se présentent :

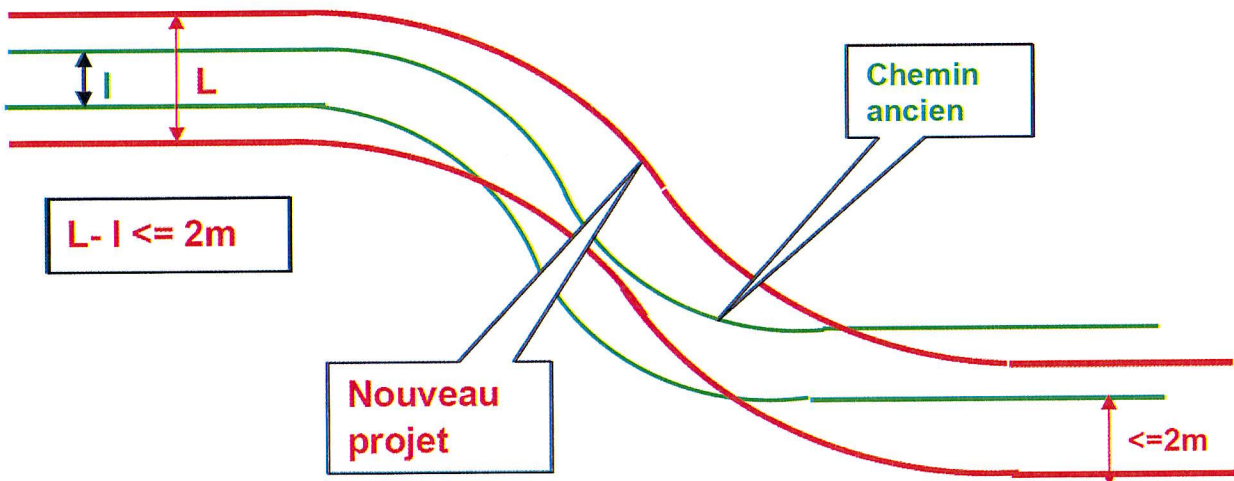
- *Il existe un plan de bornage* : le maire délivre aux intéressés un certificat de bornage.
- *Il n'existe pas de plan mais les limites sont bien apparentes* : le maire délivre un certificat au vu des limites visibles.
- *Il n'existe pas de plan et les limites ne sont pas apparentes* : on procède alors au bornage contradictoire en faisant appel au géomètre-expert.

2.6.2. Expropriation

L'expropriation n'existe pas pour le domaine privé. Mais pour des raisons pratiques de bonne circulation, après délibération du conseil municipal et enquête publique, la commune peut s'approprier les terrains nécessaires, *non bâtis ni clos de murs*.

À défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme pour l'expropriation. L'expropriation ne concerne que :

- *l'élargissement* n'excédant pas 2 m au total pour les deux côtés, les nouvelles limites restant parallèles aux anciennes ;
- *le redressement* sans limitation de largeur pour atténuer les coudes et les virages, afin de permettre une meilleure circulation des engins agricoles.



3. L'EXPROPRIATION

Pour la réalisation d'opérations d'urbanisme, d'aménagement du territoire, de construction de logements, de voies de communication, d'installations de production et de transport d'énergie... l'État *exproprie*.

Cette atteinte exorbitante au droit de propriété, au nom de *l'intérêt général*, doit être assortie d'une juridiction rigoureuse propre à garantir les propriétaires évincés. L'expropriation est donc l'opération par laquelle l'Administration obtient la *cession forcée* d'un immeuble bâti ou non, dans un but *d'utilité publique*, et moyennant le paiement d'une indemnité *juste et préalable*. L'expropriation peut être partielle, ne concerner que le tréfonds, voire certains droits réels (usufruit, emphytéose, servitudes...).

On ne peut exproprier que dans l'intérêt général bien établi.

3.1. Dans quel but exproprier ?

L'expropriation ne devrait être poursuivie que dans un but d'utilité publique. Cependant, le contenu de cette notion a bien évolué. On peut aujourd'hui exproprier pour des motifs incontestés : hygiène, sport, urbanisme... Le critère étant que l'utilité générale suffit sans pour autant avoir recours à la notion de *Service Public*.

Par contre, l'expropriation pour constitution de *réserve* foncière au profit d'une commune n'est réalisable qu'à condition qu'il y ait perspective d'utilisation en raison des travaux déjà exécutés. Le juge applique la notion de bilan *coût-avantage* pour faire ressortir l'intérêt de l'opération !

3.2. Qui exproprie ?

Si l'État est le seul détenteur du pouvoir d'exproprier, l'expropriation bénéficie à bien des personnes morales :

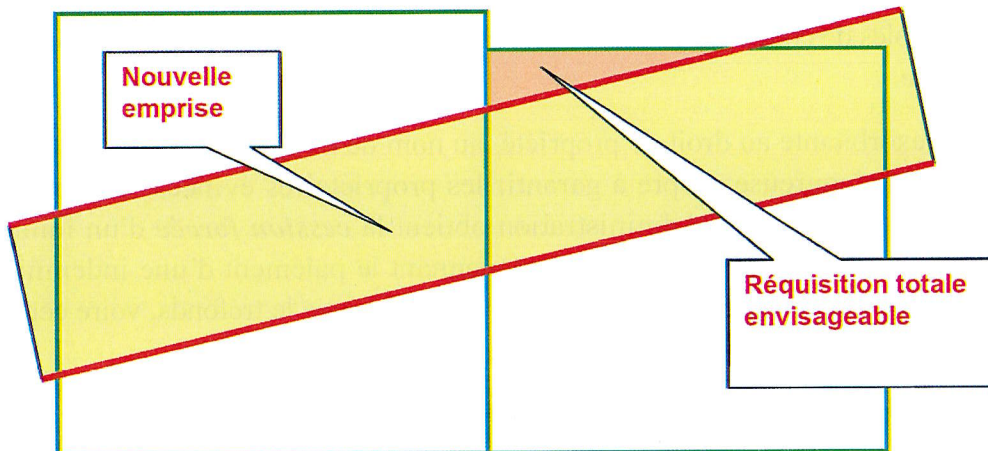
- les personnes morales de droit public : les collectivités publiques (État, département, commune...) et les établissements publics (EDF, GDF, offices publics d'HLM, syndicats de communes, districts urbains, communautés urbaines...);
- les personnes morales privées : les concessionnaires de travaux publics de richesses naturelles, certaines entreprises assurant une tâche d'intérêt général ;
- les bénéficiaires : les expropriants précédents peuvent céder les immeubles expropriés à des organismes privés.

3.3. La réquisition d'emprise totale

L'entité foncière retenue pour l'expropriation est la *parcelle cadastrale*, bâtie ou non. Une expropriation *partielle* peut engendrer une moins-value démesurée sur la partie restante. C'est pourquoi l'institution de *réquisition d'emprise totale* permet au propriétaire d'un bâtiment frappé d'expropriation partielle d'en exiger l'expropriation totale si la partie restante n'est plus utilisable dans des conditions normales. La procédure est également applicable aux terrains *nus* aux trois conditions suivantes :

- surface amputée de plus des $\frac{3}{4}$;
- surface restante réduite à moins de 1 000 m² ;
- parcelle non contiguë à une autre parcelle du même propriétaire.

Des dispositions particulières s'appliquent aux exploitations agricoles en cas de grave déséquilibre d'exploitation. La réquisition d'emprise totale s'applique aussi aux **emplacements réservés** du PLU ou POS.



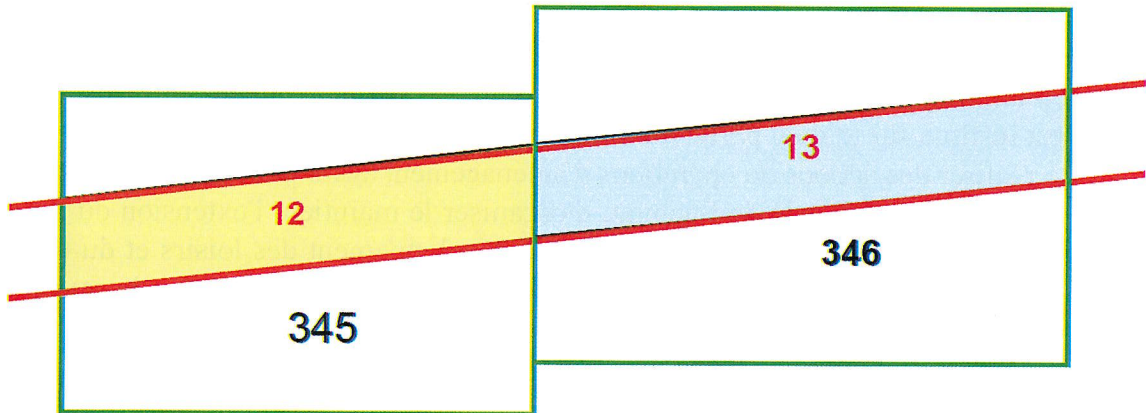
3.4. Procédure d'expropriation

À défaut d'acquisition *amiable*, les opérations suivantes sont nécessaires : constitution du dossier, enquête publique, déclaration d'utilité publique, arrêté de cessibilité. La procédure peut s'avérer longue : on peut l'accélérer dans certains cas au moyen de la procédure *d'urgence*. On distingue la phase *administrative* et la phase *judiciaire*.

3.4.1. Phase administrative

- **Constitution du dossier** : si l'expropriation vise la réalisation d'ouvrages, le dossier doit comporter une notice explicative, un plan de situation, un plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages, l'appréciation sommaire des dépenses et éventuellement une étude d'impact. Si l'expropriation ne tend qu'à l'acquisition d'immeubles, une notice explicative, un plan de situation, le périmètre de l'opération et une estimation sommaire suffisent.
- **Enquête publique** : elle donne un caractère contradictoire à la procédure. Ouverte à la préfecture ou à la mairie pendant au moins 15 jours, elle permet au public de consulter le dossier et de formuler des observations. Le commissaire-enquêteur chargé de recueillir les avis des intéressés dispose de 30 jours pour conclure son rapport par un avis motivé, favorable ou défavorable. Voir la réforme de l'enquête publique page 341.
- **Déclaration d'utilité publique, DUP** : elle doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'enquête préalable (18 si décret en Conseil d'État), et faire l'objet d'une publicité collective. Susceptible de recours devant le tribunal administratif, la DUP autorise l'expropriant à poursuivre l'expropriation pendant 5 ans (10 ans pour les POS). L'exproprié peut, au bout d'un an, mettre en demeure l'expropriant d'acquérir le bien dans un délai de deux ans, faute de quoi il saisit le juge de l'expropriation afin qu'il prononce le transfert de propriété et fixe les indemnités (valable pour les emplacements réservés du PLU ou POS).
- **Enquête parcellaire** : elle est souvent menée parallèlement à l'enquête préalable par un géomètre-expert qui établit le **plan parcellaire** à l'aide du cadastre et au moyen d'arpentage, et dresse l'**état parcellaire** (liste des propriétaires concernés).
- **L'arrêté de cessibilité** qui désigne la liste des parcelles affectées est transmis au juge de l'expropriation. Notification individuelle en est faite à chaque propriétaire qui dispose de 2 mois pour contester.

- **Plan parcellaire**



Les surfaces expropriées sont déterminées graphiquement après calage du cadastre sur le plan du projet routier, selon les règles de DMPC (voir page 281) : règle du 1/10, ajustement ou adoption d'une moyenne.

- **État parcellaire**

Zones à exproprier	N° cadastral	Surfaces	Propriétaires
12	B 345	1 210 m ²	Jean Dupont
13	B 346	1 496 m ²	René Martin
etc.			

3.4.2. Phase judiciaire

- **Ordonnance d'expropriation** : prononcée dans les huit jours par le juge de l'expropriation, après vérification du dossier transmis par le préfet, elle implique le transfert des propriétés.
- **Fixation des indemnités** : à défaut d'accord amiable, les indemnités sont fixées par le juge selon des règles bien définies (valeur vénale et préjudices causés). Elles sont susceptibles d'appel et de pourvoi en cassation.
- **Prise de possession** : elle ne peut intervenir avant le paiement des indemnités, qui doit être effectué dans les trois mois qui suivent la décision définitive.

3.5. Cas particuliers

- **Abandon et insalubrité** : deux procédures spéciales d'expropriation existent en cas d'abandon manifeste d'immeuble ou d'insalubrité, pour prévenir tout inconvénient majeur à l'encontre des habitants de la commune.
- **Rétrocession** : elle permet aux administrés ou à leurs ayants droit de récupérer la propriété de leurs biens expropriés quand ceux-ci n'ont pas été affectés à la destination prévue, ou pour des biens préemptés non payés.

Les plans parcellaires permettent de situer clairement les nouvelles limites.

4. DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Le droit de préemption urbain, le DPU, est un droit prioritaire d'achat accordé à la commune dotée d'un PLU ou d'un POS de tout immeuble aliéné *volontairement* et *à titre onéreux*. Ce droit est institué sur tout ou partie du territoire de la commune pour :

- réaliser des actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti et les espaces naturels ; une simple amélioration du tracé d'une voie n'est pas acceptée par le Conseil d'État ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des opérations précitées ;
- le DPU, qui peut être délégué à tout bénéficiaire, prend effet dès la publication.

4.1. Immeubles concernés

Il s'agit de :

- terrains nus compris ou non dans un lotissement ou une ZAC ;
- bâtiments individuels ou collectifs de *plus de 10 ans* ;
- locaux professionnels situés en appartements en copropriété, de *plus de 10 ans* ;
- parts et actions de sociétés représentant des parties d'immeubles, de *plus de 10 ans* ;
- transactions sur les locaux commerciaux.

Tout propriétaire désireux de vendre un tel immeuble doit prévenir la commune au moyen d'une *déclaration d'intention d'aliéner* (DIA) en trois exemplaires, en l'informant du prix de vente. La commune dispose alors de deux mois pour faire connaître son intention, tout silence équivalant à renonciation.

4.2. Conditions d'achat par la commune

Il peut s'agir de :

- *Accord amiable* : la commune accepte le prix initial ou renégocié. Le paiement doit être effectué dans les 10 mois.
- *Désaccord sur le prix* : la commune demande au juge de l'expropriation de fixer le prix. S'il est accepté par tous, le paiement est effectué dans les 6 mois.
- *Renonciation du propriétaire* : le propriétaire non satisfait du prix peut renoncer à la vente. Sinon, il doit reprendre la procédure initiale ; à moins que la commune n'ait recours à l'expropriation !
- *Renonciation de la commune* : la commune non satisfaite du prix du juge peut renoncer à l'achat : le propriétaire peut vendre à quiconque mais au prix fixé par le juge !

Chapitre 5 - La possession

Articles du Code civil : 2219 à 2283

1. THÉORIE DE LA POSSESSION

1.1. Présomption de propriété

La théorie de la possession s'appuie sur une *situation de fait* contrairement à la propriété qui résulte d'une situation de droit. Prenons l'exemple d'une personne qui vit en face de chez vous : elle habite son logement, entretient son bâtiment, cultive son jardin. Elle accomplit régulièrement les actes qu'il convient à l'encontre de l'immeuble. Vous pouvez penser que cette personne est propriétaire de cet immeuble. Mais elle peut être locataire, usufruitière ou même usurpatrice !

Faute d'avoir vérifié son titre, nous dirons que cette personne est possesseur. De la même manière, l'enfant qui vit chez vos voisins bénéficie à vos yeux de la *possession d'état* ; mais vous ne pouvez affirmer que c'est un enfant légitime sans avoir consulté l'acte de naissance !

La possession est donc basée sur *l'apparence* : le possesseur bénéficie d'une présomption de propriété ou de droit. D'ailleurs, avant de procéder à la délimitation d'une parcelle, le géomètre lève d'abord les limites apparentes qu'on appelle *possessions actuelles*. Ce n'est qu'après analyse des titres, des renseignements et des témoignages qu'il arrêtera définitivement ses limites réelles.

1.2. Conséquences juridiques

Si la qualité du possesseur est bien fondée, la possession entraîne des conséquences fondamentales dans le droit français :

1.2.1. Protection possessoire

Le possesseur reconnu est protégé contre les troubles des tiers au moyen des actions *possessoires* : toute personne qui conteste la possession d'un autre ne peut l'évincer facilement.

Exemple : un propriétaire s'aperçoit au bout de quelques années, en consultant son titre, que la clôture de son voisin empiète sur son terrain de quelques mètres. : il décide, à bon escient, de démonter cette clôture mal implantée. Le possesseur voisin intentera une action auprès du juge du TGI qui restaurera le possesseur dans sa possession sans chercher à savoir qui a raison.

Le propriétaire devra donc intentier par la suite une action en revendication (action *pétitoire*) auprès du tribunal de grande instance pour prouver sa propriété.

Le possesseur est protégé et bénéficie du rôle de défendeur.

Deux bonnes raisons justifient le fondement de la protection possessoire :

- nécessité de maintenir l'ordre dans la société ;
- dans la majorité des cas, le possesseur est le vrai propriétaire de la chose. Comme la preuve de la propriété n'est pas toujours très aisée, on dispense le possesseur de cette difficulté éventuelle.

1.2.2. Prescription acquisitive

La deuxième conséquence fondamentale concerne le possesseur qui n'est pas le *vrai propriétaire* de l'immeuble possédé : il le deviendra réellement au bout d'un certain temps (10 à 30 ans selon les cas). La loi entend ainsi récompenser le possesseur qui occupe utilement un immeuble, au détriment du propriétaire négligent.

2. CONDITIONS DE LA POSSESSION

N'est pas possesseur qui veut : une possession n'est *utile* (valable juridiquement) qu'à certaines conditions. Encore faut-il distinguer le possesseur précaire (détenteur précaire) du possesseur vrai, à part entière.

2.1. Possesseur précaire ou non

Pour la loi, le possesseur est d'abord celui qui détient la chose et en jouit : la détention matérielle constitue le *corpus*. On peut donc classer dans cette catégorie les propriétaires et les usurpateurs, mais aussi les détenteurs précaires que sont les usufruitiers et les locataires.

La loi de 1975 reconnaît désormais à tous les possesseurs, précaires ou non, le droit à la protection possessoire pourvu que la possession soit « *continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque...* ». Revenons sur ces termes :

- **Continue et non interrompue** : la continuité implique qu'il doit y avoir un corpus suffisant, c'est-à-dire que la possession soit exercée dans toutes les occasions, sans intervalles assez anormaux pour constituer une lacune. En règle générale, une possession d'un an suffit à entériner la situation de possesseur. L'interruption concerne la prescription qui sera étudiée plus loin.
- **Paisible** : la possession n'est paisible que si son cours n'est pas entaché de violence, physique ou morale. Mais il est reconnu qu'une possession qui redevient paisible, malgré une origine ou une période violente, peut devenir utile !
- **Publique** : la possession n'est utile que si elle est reconnue par les tiers. Elle devient clandestine dès lors que le possesseur dissimule les actes de possession à la personne qui aurait intérêt à la connaître !
- **Non équivoque** : cela suppose une possession claire et nette aux yeux d'autrui. Une cohabitation ou une indivision rend la possession ambiguë. L'équivoque suppose donc un doute dans l'esprit des autres.

Les juges sont *souverains* pour apprécier tout manquement à ces quatre conditions.

Continuité et apparence sont des facteurs déterminants.

2.2. Possesseur à part entière

Le Code civil rappelle que la possession peut être assurée « *par soi-même ou par un autre en notre nom* ». Nous venons de voir que les détenteurs précaires peuvent posséder pour le propriétaire en tant que possesseurs précaires.

Il rappelle aussi que la possession doit être exercée à « *titre de propriétaire* ». Cette dernière exigence, qui constitue *l'animus* (l'intention d'agir en propriétaire) ne concerne évidemment que les vrais propriétaires ou les usurpateurs, qui seuls pourront bénéficier de la prescription acquisitive, étant possesseurs à part entière.

Les détenteurs précaires reconnaissent explicitement par contrat ou par bail leur qualité de non propriétaire. Ne pouvant prescrire contre leur titre (article 2240), ils ne peuvent devenir propriétaires par la possession prolongée *contre* leur propriétaire.

Tolérances et permissions écartent toute possession.

3. LES ACTIONS POSSESSOIRES

L'action possessoire protège le possesseur contre tout trouble d'un tiers, sans se préoccuper de la véritable identité du propriétaire. Ce n'est que l'action pétitoire ultérieure qui remettra le vrai propriétaire dans ses droits. Pour l'heure, le possesseur est remis en possession par le juge d'instance, dans un délai assez court (quelques jours).

3.1. Les trois actions possessoires

Il s'agit de :

- **La plainte** : le possesseur qui possède depuis plus d'un an est fondé à se plaindre contre tout trouble émanant d'un tiers, chez lui, et sans violence. Le juge saisi pourra ordonner la modification ou la suppression des travaux constitutifs du trouble : interdiction de passage, etc.
- **La dénonciation de nouvel œuvre** : c'est une variante de la plainte qui résulte de travaux accomplis chez le voisin du possesseur, de nature à troubler sa possession dans le futur : vue, ensoleillement, etc. Le juge peut faire cesser les travaux en cours en attendant le jugement au pétitoire ultérieur.
- **La réintégrande** : elle suppose une dépossession par *voie de fait*. La victime peut agir malgré une possession inférieure à un an, contre un particulier ou contre l'Administration !

3.2. Procédure judiciaire

Les particularités de la procédure judiciaire sont les suivantes :

- les actions possessoires doivent être intentées dans *l'année* du trouble ;
- les possesseurs précaires ne peuvent agir *contre* leur propriétaire ;
- la procédure débute par une assignation « à toutes fins » délivrée par l'huissier au défendeur (auteur du trouble) ;
- le possesseur en remet un exemplaire au juge du TGI 8 jours avant la date du jugement ;
- le jugement rendu doit être signifié à l'adversaire par voie d'huissier dans les 6 mois.

4. PRESCRIPTION ACQUISITIVE

Alors que la protection possessoire est permise à tous les possesseurs, même précaires, la prescription acquisitive des immeubles, *l'usucapion*, écarte les possesseurs précaires, titulaires du corpus, mais pas de l'animus. La possession prolongée, de 10 à 30 ans selon les cas, présente un intérêt différent selon le possesseur :

- **Vrai propriétaire** : la prescription acquisitive dispense de faire la preuve de sa propriété. La prescription est un *moyen de preuve* de la propriété.
- **Usurpateur ou propriétaire « trompé »** : la prescription acquisitive conduit à la vraie propriété. La prescription est un *moyen d'acquisition* de la propriété.

Attention : la prescription ne joue pas de plein droit : il faut l'invoquer et être en demeure de la prouver. Elle présente alors des effets rétroactifs !

Le domaine public est imprescriptible.

4.1. Prescription abrégée

La prescription abrégée, ramenée à 10 ans depuis la loi de juin 2008 (avant cette loi, le temps de prescription variait de 10 à 20 ans selon l'éloignement de domicile du vrai propriétaire par rapport à sa propriété), n'est valable que pour le possesseur qui acquiert une propriété de bonne foi et par juste titre :

- **Juste titre** : le possesseur dispose d'un titre translatif de propriété, dûment établi, mais qui contient un vice : erreur de parcelle, de limite, etc.
- **Bonne foi** : le possesseur ignore le vice contenu dans le juste titre. Il cesse d'être de bonne foi dès qu'il a connaissance de ce vice. Cependant, c'est toujours aux tiers de prouver sa mauvaise foi, car la bonne foi est présumée !

Exemple concret :

M. Armand vient d'acquérir la propriété d'un terrain bâti à Lille le 5 octobre 2005. Dans son titre de propriété, le notaire indique que le mur qui le sépare de son propriétaire voisin, M. Dumont, demeurant à Marseille, est mitoyen.

Or en réalité, ce mur est bien privatif : il appartient à M. Dumont qui l'a fait construire de ses propres deniers sur sa propriété !

Le 5 octobre 2008, M. Armand décide de construire un appentis contre ce mur qu'il suppose de bonne foi mitoyen.

M. Dumont dispose maintenant de 7 ans pour réclamer le prix de la mitoyenneté de la surface du mur occupée par l'appentis. Passé ce délai, c'est-à-dire le 6 octobre 2015, la partie occupée (la surface qui fait l'objet d'une possession) par M. Armand sera réputée mitoyenne !

Remarque :

Au cas où la mitoyenneté du mur ne serait pas mentionnée dans le titre de propriété de M. Armand, la bonne foi ne pourrait jouer en sa faveur et le temps de prescription serait alors ramené à 30 ans !

Dans ce dernier cas, la surface occupée par l'appentis ne serait jugée mitoyenne qu'au 6 octobre 2035 !

4.2. Prescription trentenaire

Tout possesseur utile qui ne possède pas de juste titre, ou qui possède un juste titre dont on peut prouver qu'il connaît le vice, est déclaré de *mauvaise foi*. Le temps de prescription est porté à **30 ans**. Nous verrons plus loin que les servitudes continues et apparentes sont toutes prescrites par trente ans.

4.3. Jonction des possessions

Le temps de possession se compte par *jours*. Il n'est pas obligatoirement effectué par la même personne : on peut joindre à son temps de possession celui de son auteur (par héritage, donation ou vente) pourvu que les possessions soient de même nature. Cependant, la jurisprudence admet la jonction de la possession d'un usufruitier qui devient propriétaire de l'immeuble en usufruit.

4.4. Interruption et suspension

L'interruption et la suspension sont deux causes qui arrêtent temporairement le temps de prescription. Le temps acquis avant l'interruption est *perdu* : le compteur est remis à zéro. Le temps acquis avant suspension est *conservé*.

4.4.1. Interruption

Elle peut être :

- *Naturelle* : c'est la perte de possession par abandon volontaire ou par dépossession du fait d'un tiers. Elle est constatée au bout d'un an et un jour.
- *Civile* : elle résulte d'un acte juridique comme une citation en justice. L'interruption est nulle si le demandeur se désiste, s'il laisse se périmer l'instance ou si sa demande est rejetée. Le bornage n'est pas contestataire de droits :

L'action en bornage n'interrompt pas la possession.

4.4.2. Suspension

La prescription ne court pas contre les mineurs non émancipés, les majeurs en tutelle, entre époux. Plus généralement, il est admis que la prescription ne court pas contre celui qui est dans *l'impossibilité* d'agir pour raison de force majeure. Le temps *suspendu* reprend son décompte normal à la fin de la suspension.

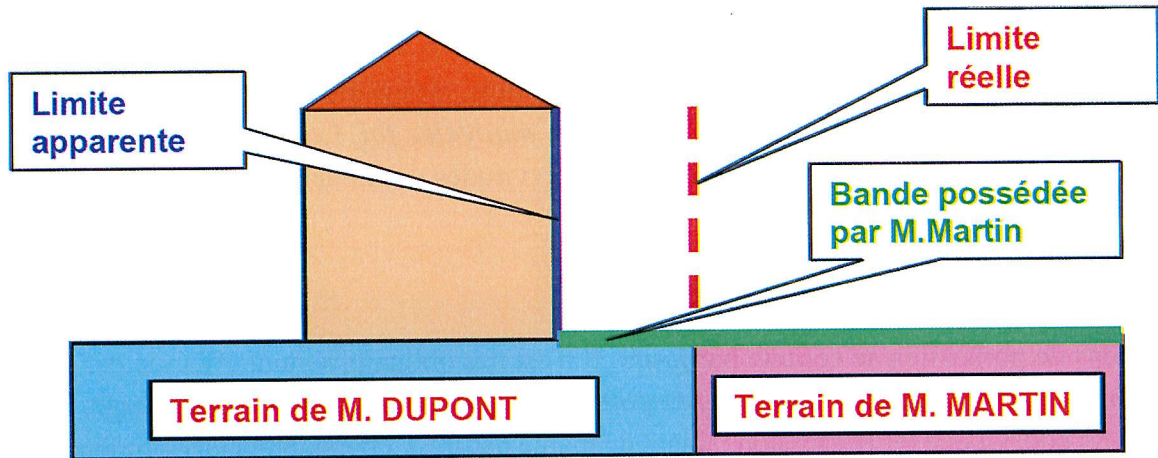
Pendant une minorité, le temps de prescription ne compte pas !

Exemple :

M. Martin possède de mauvaise foi une bande de terrain contiguë à sa propriété depuis 1960. En 1972, il décède et son fils héritier n'a que 14 ans. Son fils reprend la possession à sa majorité, jusqu'en 1984, date à laquelle il vend la propriété à M. Dupont (voir l'illustration page suivante).

Ce dernier sera vraiment propriétaire de la bande possédée en **1994**. Redessiner le tableau comme dans l'original !

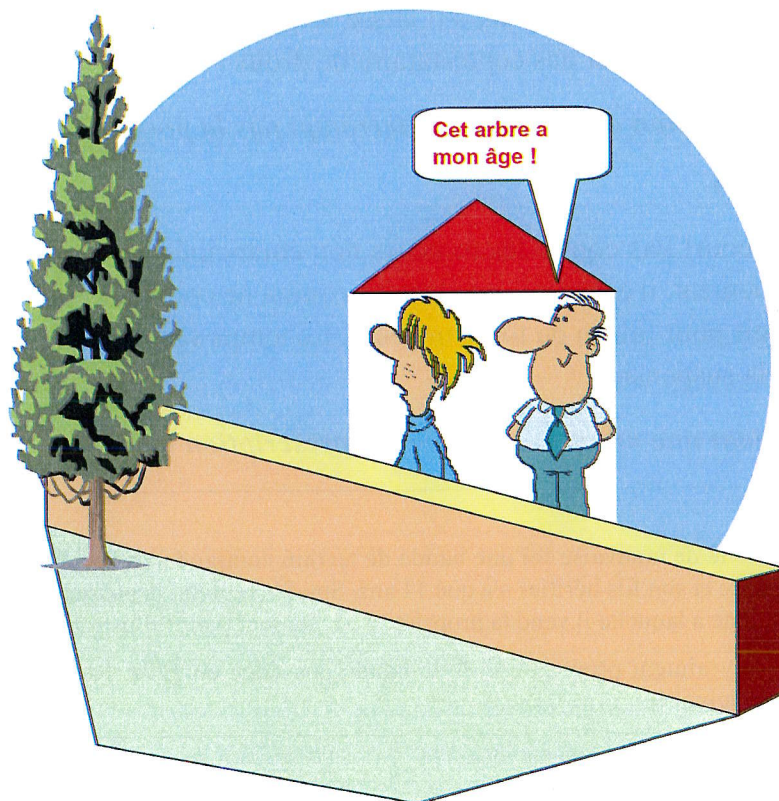
Possession de M. Martin Père = 12 ans	Suspension due à la minorité = 4 ans <i>Temps non compté</i>	Possession de M. Martin fils = 8 ans	Possession restant à faire par M. Dupont = 10 ans
--	--	---	--



4.5. Preuve du temps de la possession

Le temps de possession doit être authentifié pour contrer la partie adverse. En cas de bonne foi, la date de rédaction de l'acte du notaire sert de point de départ. Pour la mauvaise foi, tous documents tangibles sont à produire : factures, correspondances, et surtout les témoignages de personnes anciennes qui ont toujours habité dans la commune, et qui savent beaucoup de choses ! D'où leur nom de *sachant*.

À cet effet, le notaire est habilité à entendre les témoins qui viennent déclarer les faits avérés depuis au moins trente ans. Le notaire rédige une « notoriété de possession trentenaire » et la publie au bureau des hypothèques. Ce document constitue un moyen de preuve conséquent.



Chapitre 6 - L'indivision

Articles du Code civil : de 815 à 815-18 modifiés par la loi 2006-728 entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2007

Il y a *indivision*, et non pas démembrement, lorsqu'un même bien appartient en même temps à plusieurs personnes (au moins deux) : c'est le droit qui est divisé, pas le bien !

On distingue essentiellement le régime *temporaire* de l'indivision *ordinaire* et le régime *permanent* de la *copropriété* (horizontale ou verticale).

La *mitoyenneté*, situation hybride, sera étudiée plus loin. Enfin, signalons que la multipropriété n'est qu'une jouissance temporaire d'un appartement appartenant à une société.

1. L'INDIVISION ORDINAIRE

Elle naît d'une succession, d'une dissolution de communauté conjugale, ou simplement d'une acquisition en commun d'un immeuble (concubins, amis...). Chaque coïndivisaire possède une *quote-part* (pourcentage de propriété) sur la totalité du bien indivis, tant qu'il n'est pas procédé au *partage*.

1.1. Partage

Sauf convention particulière, chaque coïndivisaire peut sortir de l'indivision à tout moment, en demandant le partage ou en cédant sa part sans le concours des autres. Le partage est l'acte juridique déclaratif qui met fin à l'indivision en réalisant l'allotissement (répartition des lots). La procédure peut être amiable ou judiciaire.

1.1.1. Partage amiable

Depuis le 1^{er} janvier 2007, le partage amiable ne requiert plus obligatoirement l'unanimité des indivisaires. Les héritiers peuvent passer outre l'inertie d'un héritier.

D'une part, un héritier qui refuse le partage peut être mis en demeure par voie d'huissier et aura alors trois mois pour désigner son représentant ; à défaut, tout autre héritier pourra demander au juge du TGI de nommer le représentant de l'héritier défaillant.

D'autre part, si l'un des héritiers est mineur, majeur protégé ou s'il est présumé absent, le partage amiable reste possible avec des aménagements.

Enfin, pour éviter la division des exploitations ou le morcellement des héritages, certains héritiers peuvent demander à se faire attribuer en priorité certains biens du défunt. À défaut d'accord amiable, le juge tranche au cas par cas.

1.1.2. Partage judiciaire

Si les héritiers sont en désaccord ou si le partage amiable a été refusé par le juge des tutelles ou le conseil de famille, le partage est décidé par le tribunal de grande instance et le recours à un avocat est obligatoire.

À noter également que :

- la procédure varie selon la complexité de la succession ;
- le notaire a un rôle prépondérant dans l'organisation du partage ;
- le partage s'effectue en valeur et non en nature.

1.2. Administration de l'indivision

Il convient de distinguer l'indivision légale de l'indivision conventionnelle.

1.2.1. Indivision ordinaire légale

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les héritiers peuvent prendre à la majorité des $\frac{2}{3}$ toutes décisions relatives aux actes d'administration (gestion courante). Mais l'unanimité est toujours requise pour les actes les plus importants (actes de disposition).

Cependant, la loi autorise un indivisaire à prendre seul les décisions nécessaires à la conservation des biens indivis, sans compromettre les droits des autres indivisaires. Il peut ainsi exiger des autres qu'ils participent aux dépenses afférentes à cette conservation.

Pour faciliter la gestion de l'indivision ordinaire légale, un *mandataire* pourra être nommé à titre posthume ou choisi par les héritiers, voire désigné par le juge.

1.2.2. Indivision ordinaire conventionnelle

Dans certains cas de conjoncture économique ou de difficulté de diviser un bien, il est parfois judicieux de rester dans l'indivision.

Les indivisaires se mettent d'accord pour conclure une convention d'indivision pour une durée déterminée (de 5 ans au maximum, mais renouvelable par décision expresse ou tacitement) ou indéterminée ; auquel cas tout indivisaire peut demander le partage à tout moment, sauf à mettre en péril l'indivision en le provoquant à contretemps ou de mauvaise foi !

La nomination d'un gérant est alors conseillée, avec de larges pouvoirs d'administration. Il peut toujours être révoqué.

Le partage met fin à l'indivision !

2. LA COPROPRIÉTÉ

Contrairement à l'indivision ordinaire, la copropriété est une situation organisée et durable. Elle concerne la copropriété horizontale (certains lotissements, mais c'est rare) et surtout la copropriété *verticale*, par appartements, qui fera l'objet de ce paragraphe.

2.1. Principe

La copropriété est parfaitement régie par un cadre défini par la loi de juillet 1965, complétée par la loi de 1994. C'est une répartition de la propriété par *lots* comprenant chacun une partie *privative* et une quote-part des *parties communes*.

Ne sont donc pas concernés :

- les immeubles en indivision simple ;
- les lotissements qui ne possèdent pas de parties communes ;
- les immeubles appartenant à une société immobilière d'attribution (les propriétaires ont ici le statut d'associés) ;
- toutes les parties communes gérées par une association syndicale libre ou une association foncière urbaine ;
- les immeubles en multipropriété.

***Copropriété = partie privative + quote-part de parties communes
(exprimée sous forme de tantièmes)***

Remarque : certaines parties communes peuvent se trouver en jouissance privative : ce sont alors des **parties privatives** sous forme de droit de jouissance exclusive. Exemple : jardinet au rez-de-chaussée, des parkings...

2.2. Structure de la copropriété

Les étapes sont les suivantes :

- découpage des **lots** par un géomètre (en général) et calculs des tantièmes de copropriété (quotes-parts), qui seront des millièmes, dix-millièmes ;
- règlement de copropriété qui contient **l'état descriptif de division**, précise la destination des parties privatives et communes de l'immeuble, et prévoit l'administration des parties communes ainsi que la répartition des **charges** ;
- nomination d'un **syndic** (gérant).

2.3. Découpage des lots

La copropriété se compose de un ou plusieurs **bâtiments** eux-mêmes divisés en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes appelés **tantièmes** (millièmes, dix-millièmes etc.) de copropriété. La description des lots et leur nomenclature est réalisée dans un état descriptif de division. Il y a lieu de distinguer les parties privatives des parties communes, mais aussi les parties communes **spéciales** des parties communes générales.

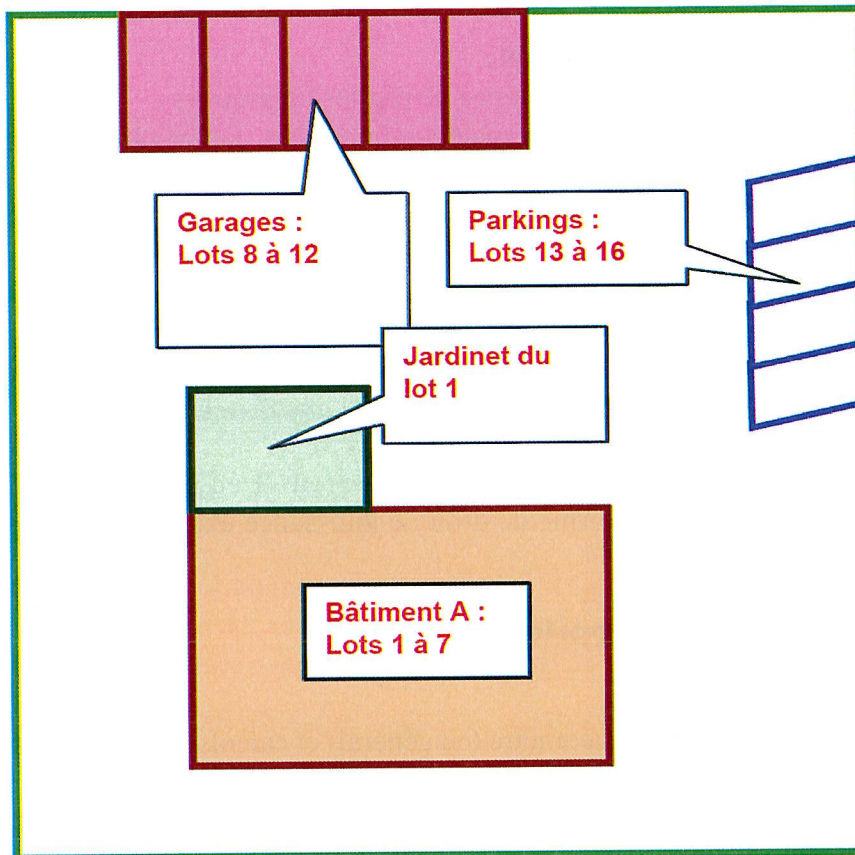
Avec la loi SRU, tout lot d'habitation d'une surface inférieure à 14 m² sera désormais rattaché à un plus grand lot.

La multiplication des parties communes spéciales diminue les contentieux : beaucoup de copropriétaires ne veulent pas payer pour ce dont ils ne profitent pas !

Exemple de description d'un lot

Lot n°4 :

Logement n°2 situé au rez-de-chaussée avec entrée privative front à la cour intérieure. Ce logement se prolonge en duplex au premier étage. Et les **soixante-huit** millièmes du sol et des parties communes générales.



Plan de masse d'une copropriété

La numérotation des lots peut être :

- soit continue et par bâtiment, de 1 à N, en commençant par le sous-sol ;
- soit par tranches et par bâtiment, de 1 à 49 pour le bâtiment A, de 101 à 149 pour le bâtiment B, etc.

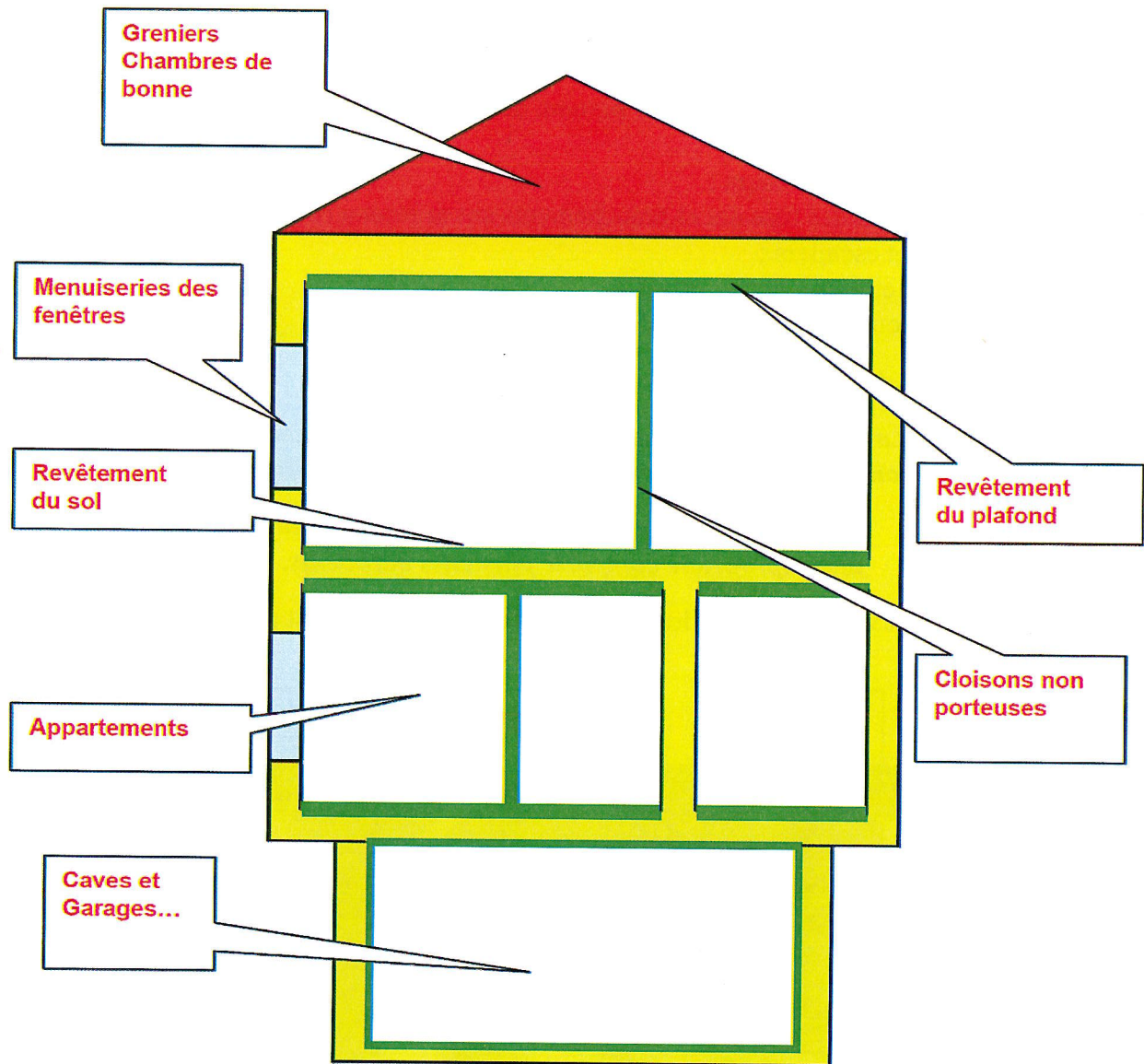
Il est conseillé de considérer un sous-sol comme bâtiment si ce dernier est commun à plusieurs bâtiments.

2.3.1. Parties privatives

Sont réputées privatives, les parties de bâtiments ou de terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Mais la partie privative peut se limiter à un droit de jouissance exclusif du sol (parking par exemple mais non le sol) tout comme un balcon situé dans une partie privative peut être considéré comme une partie commune !

Ce sont généralement :

- l'intérieur des appartements ;
- les cloisons intérieures, non porteuses (dont certaines mitoyennes) ;
- les menuiseries, fenêtres, placards ;
- les revêtements de sol et les plafonds ;
- les équipements intérieurs ;
- les caves, greniers, et emplacements de garages ;
- les boîtes aux lettres, sonnettes et interphones ;
- les raccordements des réseaux privatifs sur les réseaux communs ;
- les canalisations qui ne desservent pas les voisins ;
- en général, tout ce qui est inclus dans le lot, la liste n'étant qu'énonciative et non pas limitative.



2.3.2. Parties communes

Sont réputées communes les parties de bâtiments et de terrains affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Il conviendra de ce fait de calculer les tantièmes *généraux* (parties communes de tous les copropriétaires) et les tantièmes *particuliers* ou *spéciaux* (parties communes spéciales de quelques copropriétaires).

2.3.2.1. Parties communes générales

On trouve dans cette catégorie :

- le sol bâti et non bâti ;
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement des eaux pluviales et usées, communes à l'ensemble de la copropriété ;
- les porches d'accès et de la cour intérieure ;
- en général, tout ce qui est employé au service commun de tout l'immeuble, et non affecté à l'usage exclusif d'un lot ou d'un groupe de lots.

2.3.2.2. Parties communes spéciales

Il s'agit pour chaque bâtiment :

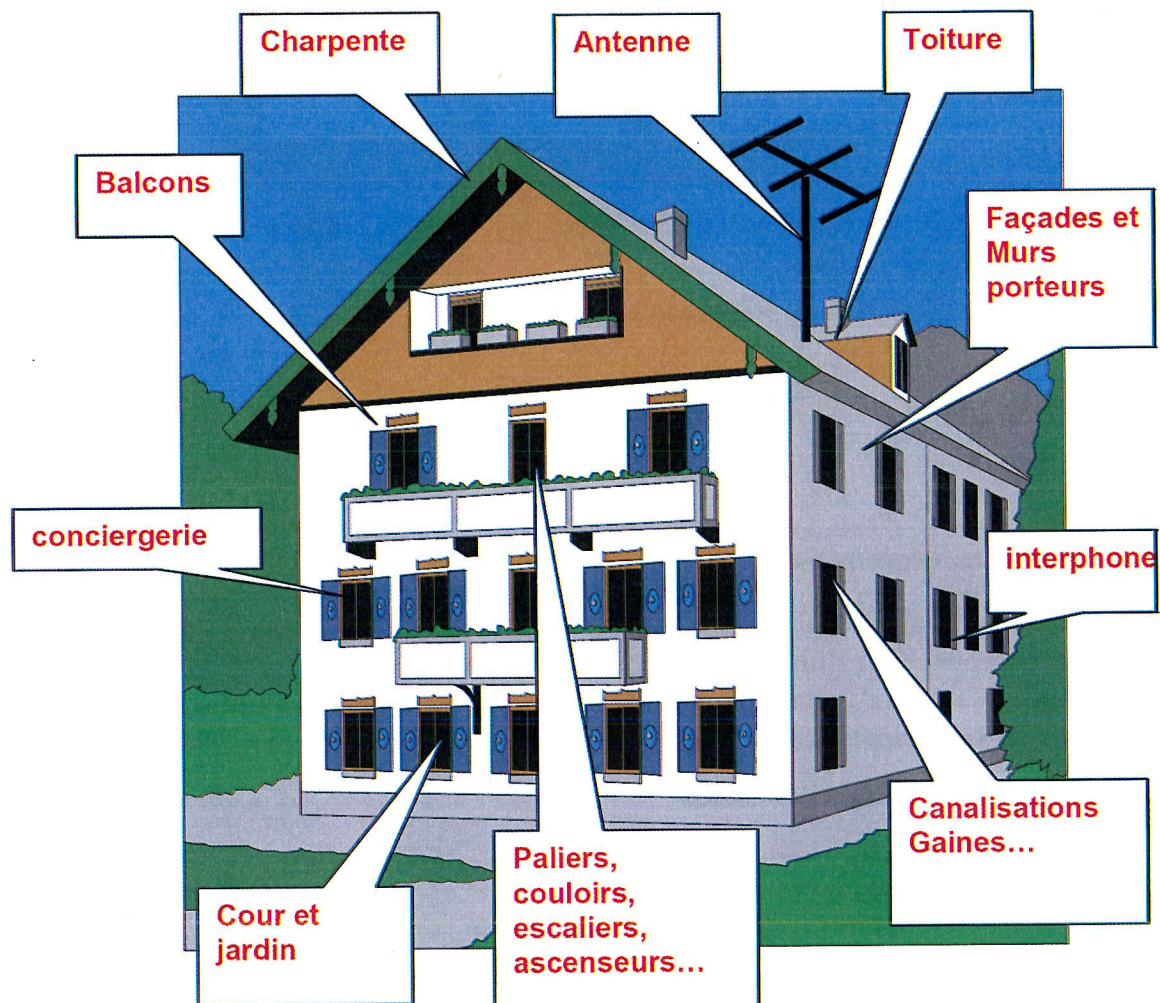
- des fondations, murs de façade, de pignon, de refend, toitures, charpentes ;
- des gaines, cheminées ;
- du gros œuvre et planchers ;
- des installations des réseaux et branchements sur le réseau commun ;
- des entrées et escaliers ;
- des combles et greniers non privatifs ;
- en général, tout ce qui n'est pas affecté à un lot particulier.

Remarque : ce sont des listes énonciatives et non limitatives.

La multiplicité des parties communes spéciales limite les contentieux entre copropriétaires de bâtiments différents.

La loi SRU facilite désormais la scission quand une copropriété comporte plusieurs bâtiments.

D'où la possibilité de construire sur des espaces verts si la division est possible.



2.4. Tantièmes de copropriété

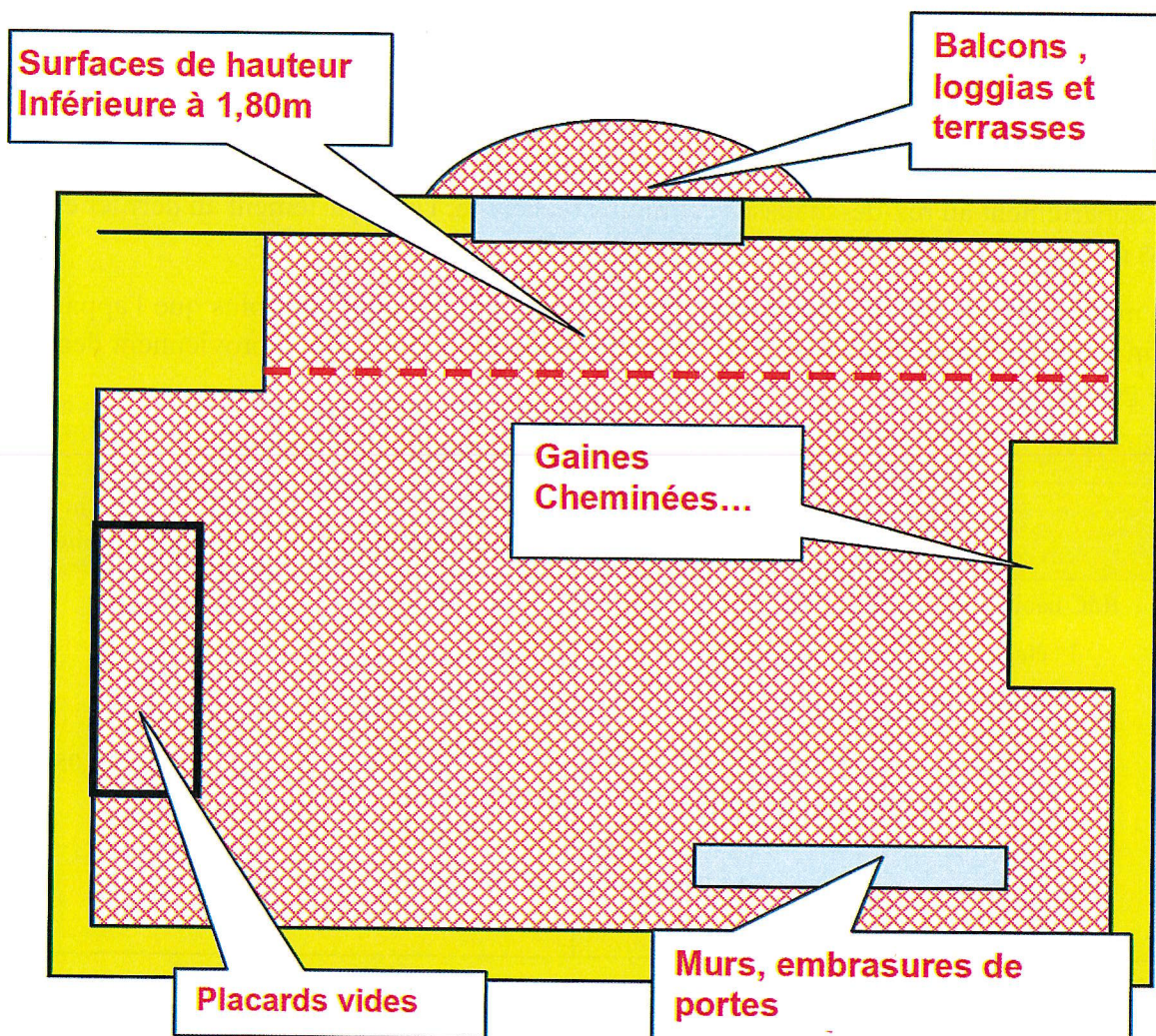
Les tantièmes sont fonction de la valeur des parties privatives, c'est-à-dire de leur *superficie*, de leur *consistance* et de leur *situation*. Ils sont calculés à partir de la *surface utile*, pondérée de certains coefficients de « confort » qui tiennent compte des critères énoncés précédemment.

2.4.1. Surface utile

Elle diffère de la surface habitable définie par l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation : « *La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres... Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.* »

La surface utile est la surface totale comprise *entre murs*, non compte tenu des embrasures de fenêtres et de portes. Elle reprend aussi des locaux négligés par la surface habitable. On peut aussi se baser sur la surface « *Loi Carrez* », mais on choisit alors de ne pas compter les terrasses et balcons, ce qui n'est pas très logique !

Le géomètre détermine les surfaces à partir de mesurages d'intérieur (cotes prises à 1,30 m du plancher) ou de plans d'architectes digitalisés.



2.4.2. Pondération des surfaces

Comme pour un remembrement rural, on détermine un appartement étalon pour les critères de consistance et de situation, qui obtient le coefficient 1. Ce coefficient est ensuite amélioré ou détérioré selon l'état des appartements. Les tantièmes sont exprimés indifféremment en millièmes ou en dix-millièmes et résumés dans un tableau récapitulatif (voir exemple plus loin).

$$\begin{aligned}
 & \text{Surface pondérée} = \text{Surface utile} \times K1 \times K2 \times K3\dots \\
 & \text{(avec } K_i = \text{différents coefficients)} \\
 & \text{Tantièmes individuels} = \frac{\text{Surface pondérée individuelle} \times 1000(0)}{\text{Somme des surfaces pondérées}}
 \end{aligned}$$

La loi SRU oblige à indiquer dans le règlement le mode de calcul adopté pour l'attribution des tantièmes (critères retenus... mais pas les tableaux de calculs !).

Les critères de pondération retenus sont les critères de **consistance** (nature, local, distribution, forme et éclairage du local, hauteur sous plafond) et de **situation** (niveau et ensoleillement).

N° lot	Surface	Consistance			Situation		Surface pondérée	Tantièmes
		Nature	Distribution Forme Éclairage	Hauteur Sous Plafond	Niveau	Ensoleillement		

Coefficients de situation : ils varient en fonction de l'emplacement du local dans l'immeuble. Un appartement au rez-de-chaussée est moins recherché. Un appartement au dernier étage est plus recherché, à condition qu'il y ait l'ascenseur !

Au même niveau, l'appartement plein sud qui donne sur le parc vaut plus que l'appartement plein nord qui donne sur la rue... Les fourchettes données ci-dessous proviennent des usages des géomètres.

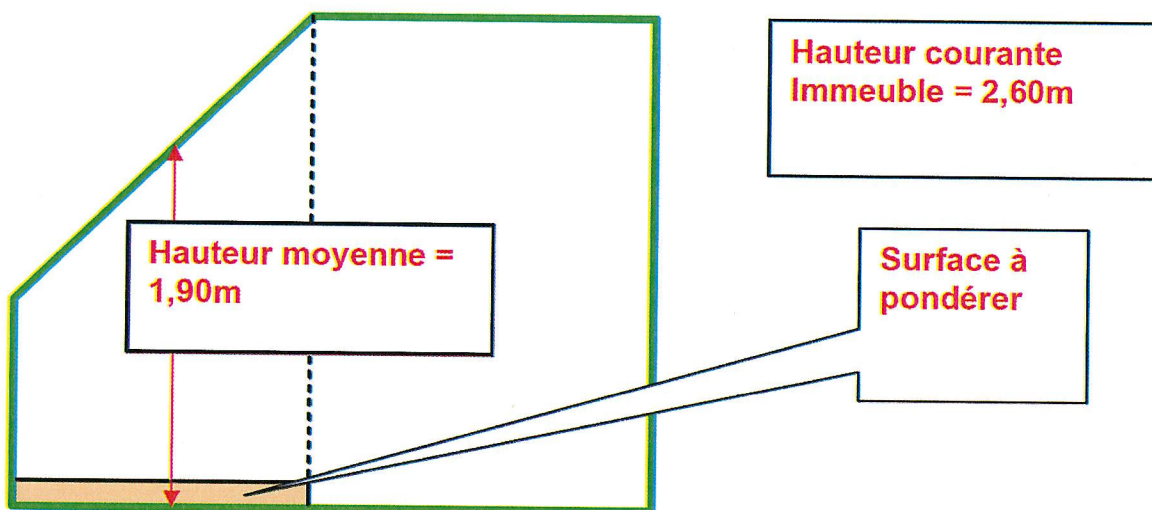
Coefficients de situation			
Niveau	En fonction du niveau		En fonction de l'emplacement
	Avec ascenseur	Sans ascenseur	
RdC habitation	0,9	0,9 à 1	0,95 à 1,05
1 ^{er} étage	0,95	1	
2 ^e étage	1	1 à 0,98	
3 ^e étage	1,05	0,98 à 0,95	
4 ^e étage	1,08	0,90	
5 ^e étage	1,11	0,85	
6 ^e étage	1,13	0,80	
etc.			

Exemple :
 Appartement de surface utile = 100 m², situé au 5^e étage sans ascenseur, côté rue, plein nord.
 Coefficient niveau = 0,85
 Coefficient emplacement = 0,95
 Surface pondérée = 100 × 0,85 × 0,95 = 81 m²

Coefficients de consistance : ils varient en fonction de la nature du local, de sa forme (distribution des pièces...), de son éclaircissement, des hauteurs sous plafond.

Coefficients de consistance			
Nature		Forme	Hauteur sous plafond
Garage couvert clos	0,4 à 0,45	0,9 à 1,1	$K = 1 + \left(\frac{A - B}{2B} \right)$ avec : A = hauteur réelle moyenne B = hauteur moyenne de l'immeuble
Parking couvert	0,30 à 0,35		
Parking non couvert	0,15 à 0,2		
Cave (ancien)	0,1 à 0,2		
Cave (Neuf)	0,15 à 0,25		
Locaux en Sous-sol	0,25 à 0,45		
Jardin < 50 m ²	0,1		
Jardin > 50 m ²	0,02 à 0,10		
Magasin, bureau	1		
Appartement	1		
Balcon	0,1 à 0,3		
Terrasse	0,15 à 0,35		
Loggia, véranda	0,2 à 0,4		
Grenier	0,05 à 0,4		

Ces coefficients moyens varient suivant l'intérêt pour le lot principal et la configuration. Des locaux plus frustes dans leur construction seront évidemment minorés. Des locaux remarquables seront au contraire majorés. Ces minorations ou majorations variant de 10% environ.



Pièce sous pente : on sépare la partie à pondérer au moyen de la hauteur moyenne.

Exemple pour une pièce de hauteur variable :

Il convient de dissocier les surfaces.

Surface sous hauteur normale : 26 m²

Surface sous pente : 14 m²

Coefficient de hauteur : $1 + (1,90 - 2,60) / 5,20 = 0,87$

Surface totale : $26 + 14 \times 0,87 = 38,2 \text{ m}^2$

Exemple avec coefficient de consistance :

Appartement de 120 m² et terrasse de 40 m², mal distribué.

Surfaces pondérées pour nature :

- Appartement : $120 \times 1 = 120 \text{ m}^2$
- Terrasse : $40 \times 0,30 = 12 \text{ m}^2$

Surface totale pondérée pour forme : $(120 + 12) \times 0,9 = 118,8 \text{ m}^2$

Exemple complet avec tantièmes généraux seuls :

Tantièmes généraux.

Immeuble neuf

N° LOT	SU en m ²	CONSISTANCE			SITUATION		SP	1000 ^c
		Nature	Forme	H <	Situa.	Niveau		
1	17,1	Sous-sol 0,3					5,1	16
2	39,2	Magasin 1				RdC 1	39,2	120
3	70 20	Appart. 1 Balcon 0,2				RdC 0,8	59,2	181
4	95 30	Appart. 1 Terrasse 0,3			1,1	Étage 1 0,9	103	316
5	80 30	Appart. 1 Hauteur <		0,88		Étage 2 1	106,4	327
6	66	Grenier 0,2					13,2	40
Totaux							326,1	1000

Exemple avec tantièmes spéciaux (deux bâtiments) :

N° LOT	Bâtiment	Tantièmes généraux	Tantièmes spéciaux Bâtiment A	Tantièmes spéciaux Bâtiment B
1	A	140	326	-
2	A	170	395	-
3	A	120	279	-
4	B	130	-	228
5	B	200	-	351
6	B	240	-	421
Totaux		1000	1000	1000

2.5. Destination de l'immeuble

C'est une notion clé de la copropriété car elle détermine l'usage qu'on peut faire ou non de son lot et des parties communes, et les transformations possibles. Elle est déterminée dans le règlement de copropriété ; **quatre** destinations sont envisageables :

- clause d'habitation bourgeoise exclusive (habitation seulement) ;
- clause d'habitation bourgeoise simple (activités libérales possibles) ;
- destination commerciale (commerces et professions commerciales) ;
- immeubles à usage mixte (habitations aux étages et commerces au RdC).

2.6. Administration de la copropriété

La copropriété est organisée par la loi dans le cadre d'un **syndicat** des copropriétaires qui va voter ou modifier le **règlement** de copropriété. **Assemblées générales** du syndicat, **syndic et conseil syndical** sont les organes de gestion de la copropriété.

2.6.1. Le syndicat des copropriétaires

Il regroupe de plein droit tous les copropriétaires et existe dès l'apparition du deuxième copropriétaire. Il a pour objet la **conservation** de l'immeuble et **l'administration** des parties communes. Ses décisions sont prises lors des assemblées générales et exécutées par le syndic, sous le contrôle du conseil syndical. Ses missions sont les suivantes :

- il établit le règlement ou le modifie : il peut faire adapter le règlement aux évolutions législatives à la majorité simple ;
- il administre l'immeuble en veillant à son entretien et à son assurance ;
- il nomme le syndic et le conseil syndical ;
- il autorise certains travaux et agit en justice ;
- il peut vendre ou acheter des parties communes, acheter des parties privatives ;
- il ne peut **jamais** imposer le changement d'une destination de partie privative ;
- il est responsable pour les accidents dus au manque d'entretien ;
- il doit faire respecter le règlement.

Remarque : s'il existe plusieurs bâtiments, les copropriétaires de chaque bâtiment peuvent créer un syndicat « **secondaire** » lors d'une assemblée **spéciale**, qui prend en charge les questions propres à ce bâtiment !

2.6.2. Assemblées générales

C'est au cours des assemblées générales que sont prises et votées bon nombre de décisions :

- elles sont convoquées par le syndic au moins **une fois** par an ;
- elles sont convoquées à la demande du conseil syndical ou par le $\frac{1}{4}$ des voix ;
- tous les copropriétaires sont convoqués, les associations de locataires informées ;
- l'ordre du jour est fixé, accompagné éventuellement de documents (plans...) ;
- tout copropriétaire peut déléguer son pouvoir à un mandataire (limité à 3 délégations).

Selon la gravité des décisions à prendre, le nombre de voix requis est variable (voir page 73). Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à ses tantièmes, sans pouvoir **dépasser** la somme des voix de tous les autres. Toutes les décisions prises en assemblée sont notifiées par lettre recommandée à chaque copropriétaire **opposant** ou **défaillant** (absent à l'AG).

Les tantièmes représentent les voix de chaque copropriétaire !

Depuis la loi SRU, les voix des *abstentionnistes* ne sont plus prises en compte pour la majorité simple.

2.6.3. Le syndic de copropriété

Mandataire du syndicat, le syndic est souvent un professionnel rémunéré nommé par l'assemblée générale. Il doit posséder sa carte de « gestion immobilière », justifier d'une assurance en responsabilité civile professionnelle, justifier d'une garantie financière au titre des sommes perçues.

Nommé pour *trois ans* au maximum (renouvelables), il peut être révoqué pour mauvaise gestion, dont il peut répondre au pénal, auquel cas il doit restituer les archives au syndicat. Il est contrôlé et assisté par un conseil syndical.

Son rôle est très complet :

- faire respecter les clauses du règlement, sous peine d'action judiciaire au TGI ;
- faire exécuter les travaux décidés en assemblée ;
- faire exécuter les travaux *urgents* sans attendre la réunion de l'assemblée ;
- administrer l'immeuble et pourvoir à sa conservation ;
- tenir les archives à jour et délivrer des copies de PV d'assemblées ;
- tenir la comptabilité et poursuivre le recouvrement des charges ;
- représenter le syndicat en justice ;
- faire assurer l'immeuble et recruter le personnel nécessaire à la copropriété ;
- rendre compte de sa gestion (prévoir le budget prévisionnel pour les charges courantes) ;
- convoquer les copropriétaires aux assemblées, qu'il *ne peut* présider !

Il dispose en outre d'un compte bancaire ou postal séparé.

Le syndic n'a pas de comptes à rendre au copropriétaire, mais au syndicat !

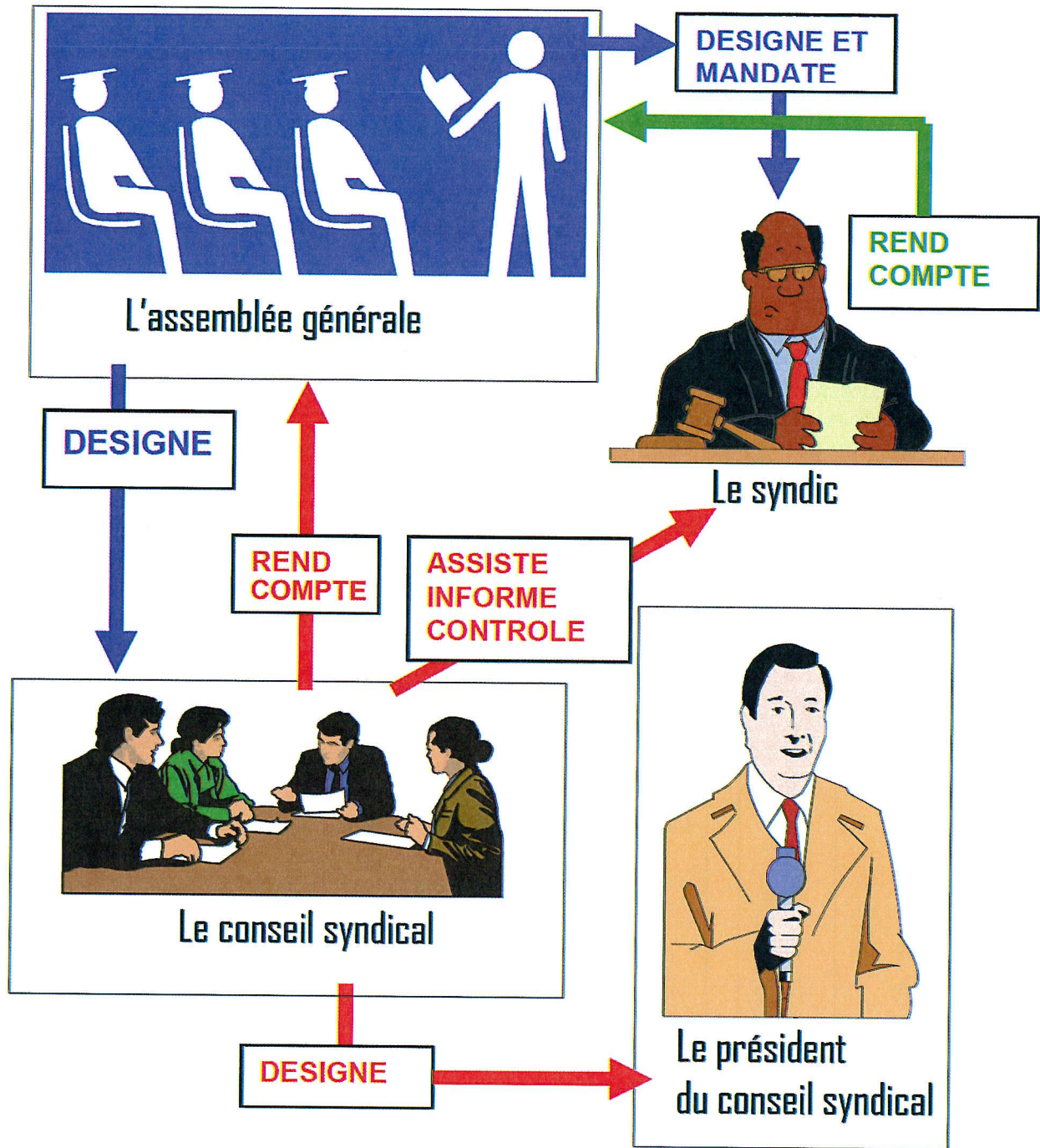
Pour les petites copropriétés, la nomination d'un syndic coopératif (bénévole) est possible. Il est alors choisi parmi les membres du conseil syndical. Il est contrôlé par des personnes qualifiées désignées par l'AG.

2.6.4. Le conseil syndical

Les membres du conseil syndical, choisis parmi les copropriétaires ou leurs conjoints, assistent le syndic et contrôlent sa gestion. Élus pour trois ans, ils sont rééligibles ou révocables.

Les règles de fonctionnement du conseil syndical sont arrêtées par le règlement ou l'assemblée. Les membres élus choisissent ensuite leur président, secrétaire... Le conseil syndical émet des avis au syndic ou à l'assemblée, contrôle la comptabilité des marchés. Mandataires du syndicat, les membres sont responsables de leurs fautes lourdes.

Le conseil syndical aide et contrôle le syndic.



**Schéma des différents rôles des partenaires de la copropriété :
le syndic, le conseil syndical, son président, le syndic.**

2.7. Les tantièmes de charges

Tout copropriétaire est tenu du paiement des **charges** afférentes aux parties communes, au prorata de ses tantièmes. On distingue :

- **Les charges générales** relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble. Elles sont calculées à partir des tantièmes généraux de copropriété étudiés précédemment.
- **Les charges spéciales** spécifiques à certains copropriétaires. Elles concernent les charges applicables à chaque bâtiment, voire à chaque entrée d'un même bâtiment. La tendance actuelle est de multiplier les charges spéciales afin d'éviter les nombreux contentieux. Pourquoi le copropriétaire du bâtiment B paierait le mauvais entretien du bâtiment A ?

Il est question d'une future modification de la copropriété : possibilité de plusieurs règlements sur une même copropriété éclatée. À suivre...

- **Les charges de service** relatives aux éléments d'équipement et aux services collectifs. Elles sont calculées à partir des tantièmes de copropriété **recoefficientés** en fonction de l'**utilité** que ces services et équipements représentent à l'égard de chaque lot. Le copropriétaire d'un appartement du rez-de-chaussée ne doit pas payer l'ascenseur !

Le passif de chaque lot est résumé dans un tableau **récapitulatif** des charges communes. Depuis la loi de 1994, le paiement des charges est garanti par un **privilège** spécial immobilier, dont le titulaire est le syndicat des copropriétaires.

Coefficients d'utilité :

Charges d'ascenseur		Charges de chauffage		Charges d'eau
2° sous-sol	1,17	Local non chauffé	0,20	Idem que les tantièmes généraux sauf locaux dépourvus de postes d'eau.
1 ^{er} sous-sol	1	Local partiellement chauffé	0,50	
RdC	0	Local normalement chauffé	1	
1 ^{er} étage	1	Local surchauffé	1,2	
2° étage	1,17			
3° étage	1,34			
4e étage	1,51			
5° étage	1,68			
etc.				
Coefficients doublés pour les locaux à usage professionnel		Voir décret 75-1175 pour les immeubles neufs		Voir décret 75-496 pour les immeubles neufs

Chauffages et ballons d'eau chaude individuels facilitent le calcul des tantièmes ! La plupart des appartements modernes obéissent à cette règle.

La **loi SRU** permet désormais la pose de compteurs d'eau froide **divisionnaires** à la majorité absolue.

Exemple de tableau récapitulatif des charges d'un immeuble unique :

N° LOT	Entrée niveau	Charges générales	Charges spéciales		Charges d'ascenseur commun
			Entrée A	Entrée B	
1	A, RdC	52	108	-	0
2	A, Étage 1	106	220	-	116
3	A, Étage 2	156	324	-	202
4	A, Étage 3	168	348	-	248
5	B, RdC	172	-	332	0
6	B, Étage 1	144	-	278	158
7	B, Étage 2	106	-	205	136
8	B, Étage 3	96	-	185	140
Totaux		1000	1000	1000	1000

Remarque : pour les charges d'ascenseurs, les tantièmes de charges générales (ou spéciales selon les cas) ont été multipliés par les coefficients de charges d'ascenseurs puis ramenés en millièmes.

Quelques exemples de voix requises pour certaines décisions :

Majorité exigée	Décisions	Travaux
<p>Majorité simple</p> <p>Majorité des voix présentes et représentées.</p> <p>Exemple : 256/1000 si 511/1000 sont présents ou représentés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Approbation des comptes • Autorisation d'agir en justice • Honoraires du syndic 	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'entretien • Travaux de réparation • Ravalement • Réfection de toiture • Peinture escalier • etc.
<p>Majorité absolue</p> <p>Majorité des voix des copropriétaires, présents ou non.</p> <p>Exemple : 501/1000 au moins.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Désignation du syndic • Désignation du conseil syndical • Autorisation de travaux sur parties communes réalisés par un copropriétaire • Création d'un fonds de travaux • Réunion de deux lots • etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes • Travaux imposés par la loi • Installation d'antenne, parabole ou câble • Travaux d'économie d'énergie • Fermeture d'un balcon • Installation de stores • Changement de fenêtres • etc.

Majorité exigée	Décisions	Travaux
<p>Double majorité*</p> <p>Majorité de tous les membres + $\frac{2}{3}$ des voix de tous les copropriétaires.</p> <p>Exemple : pour 12 copropriétaires, il faut l'accord de 7 copropriétaires + 667/1000 au moins.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vente de parties communes • Achat de parties communes • Suppression du concierge, remplacé par un service de gardiennage • Modification du règlement concernant l'administration des parties communes • etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'amélioration phonique • Changement de chauffage collectif • Installation d'ascenseur • Travaux de sécurité • Pose d'un digicode • Arrosage automatique • Boîtes aux lettres • etc.
<p>Unanimité</p> <p>Accord de tous les copropriétaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Suppression du concierge • Achat ou vente de partie commune modifiant fortement l'usage des lieux 	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de surélévation • Suppression des boîtes aux lettres • Suppression du chauffage collectif • etc.
<p>* Une double majorité allégée ($< \frac{2}{3}$ des voix) est acceptée après double convocation des copropriétaires.</p>		

L'un des grands problèmes de la copropriété est l'absentéisme aux assemblées générales.

2.8. Cas particulier : modification de millièmes

En cas de transformation d'une partie commune en partie privative (vente du logement de concierge, vente d'un couloir...), il est conseillé de modifier la base des tantièmes en lui additionnant le nombre de millièmes nouveaux. Cela facilitera la procédure de publicité foncière.

Exemple :

L'apport d'une nouvelle partie privative s'élève à 44 millièmes. La base ancienne est 1000. Prendre pour nouvelle base 1044. Ainsi, tous les tantièmes existants seront **inchangés** et transformés en 1044 millièmes. Et donc :

- 112/1000 deviennent 112/1044 ;
- 154/1000 deviennent 154/1044 ;
- etc.

2.9. Protection des acquéreurs : loi SRU

La loi SRU accroît la transparence sur l'état de l'immeuble et de sa gestion, et la protection du syndicat des copropriétaires.

2.9.1. État des bâtiments

Interdiction de mise en copropriété de certains immeubles en mauvais état ou de logements trop réduits ($< 14 \text{ m}^2$ et 30 m^3) ou mal équipés (nécessité d'un confort minimum).

Un diagnostic technique est désormais obligatoire, préalable à la mise en copropriété. Un carnet d'entretien est obligatoirement tenu à jour par le syndic ; ce carnet est consultable par les futurs acquéreurs.

2.9.2. Gestion de la copropriété

Quelques dispositions importantes ont été prises pour la protection du syndicat des copropriétaires :

- indication dans le règlement du mode de calcul des tantièmes ;
- séparation des comptes bancaires du syndic ;
- mise en concurrence d'au moins 3 entreprises pour les travaux d'une certaine importance ;
- budget prévisionnel pour les charges courantes...

Chapitre 7 - Les servitudes

Articles du Code civil : 637 à 710

Les servitudes, qui sont des droits réels immobiliers, ont une influence considérable sur la valeur des immeubles dont ils sont accessoires. Elles sont valorisantes pour le fonds qui en bénéficie : c'est le fonds *dominant* ; elles sont dépréciatives pour le fonds qui en est grevé : c'est le fonds *servant*.

L'étendue du problème des servitudes est immense, surtout pour les servitudes *administratives* dont bon nombre de règlements sont repris par le Code de l'urbanisme, étudiés plus loin. Ce chapitre est plus spécialement consacré aux servitudes relatives aux rapports de *voisinage*, source permanente de conflits.

1. THÉORIE GÉNÉRALE

1.1. Définition

Le Code civil définit la servitude comme une *charge* imposée sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à un autre propriétaire. La servitude est strictement attachée à l'immeuble : elle ne peut être créée au bénéfice d'une personne. Ce serait alors une charge personnelle, non transmissible aux futurs acquéreurs. La jurisprudence admet *l'agrément* en tant qu'utilité (servitude de vue par exemple).

La servitude est attachée au terrain, jamais à une personne !

Enfin, le fait que la servitude suppose que les deux fonds concernés appartiennent à deux propriétaires différents (sauf à être copropriétaire d'un côté et propriétaire de l'autre !) n'interdit pas un certain aménagement de son fonds qui serait générateur de servitude en cas de division ultérieure de ce même fonds !

1.2. Caractères des servitudes

Les servitudes sont immobilières, accessoires et perpétuelles :

- *Immobilières* : les servitudes ne portent que sur des terrains nus et des bâtiments, mais jamais sur des arbres.
- *Accessoires* : les servitudes ne peuvent être séparées des fonds concernés, ni cédées, ni saisies, ni louées, ni hypothéquées. Elles se transmettent aux acquéreurs successifs (héritiers, acheteurs...).
- *Perpétuelles* : les servitudes ne peuvent être supprimées sauf par disposition contraire de la loi, par accord du bénéficiaire, voire par non-usage. On peut toutefois créer par convention une servitude temporaire.

1.3. Classification

Il existe diverses classifications possibles :

- les servitudes dérivant de la situation des lieux (dites servitudes naturelles), les servitudes légales et les servitudes du fait de l'homme ; mais on peut admettre aisément que les servitudes naturelles sont en fait imposées par la loi, donc légales ;
- les servitudes urbaines et rurales, selon qu'elles s'appliquent en ville ou à la campagne ; cette distinction a perdu de son intérêt ;
- les servitudes continues ou discontinues, apparentes ou non apparentes : distinction importante pour la prescription acquisitive et leur déclaration dans les actes de vente.

	Définition	Exemples
Servitude continue	Existe sans l'intervention de l'homme.	Fenêtre, canalisation, ligne électrique...
Servitude discontinue	Nécessite l'intervention de l'homme.	Passage, puisage, pacage...
Servitude apparente	Qui s'annonce par des ouvrages visibles.	Fenêtre, ligne électrique, plantation...
Servitude non apparente	Qui n'est pas visible.	Canalisation souterraine, interdiction de construire...

En définitive, on distingue :

- les servitudes continues et apparentes ;
- les servitudes continues et non apparentes ;
- les servitudes discontinues et apparentes ;
- les servitudes discontinues et non apparentes.

À l'évidence, le notaire serait tenu de signaler les servitudes invisibles lors de la vente d'un immeuble ! Par contre, seules les servitudes continues et apparentes jouiront des conséquences de la possession !

1.4. Constitution des servitudes

Les servitudes sont constituées par la loi, le juge ou l'homme.

1.4.1. Par la loi

- **Servitudes naturelles** : dérivant de la situation naturelle des lieux, elles sont imposées par la loi en raison de la configuration topographique des lieux. Elles concernent surtout l'écoulement des eaux.
- **Servitudes légales** : les servitudes légales *d'intérêt privé* sont imposées par la loi pour régler avant tout les rapports de voisinage, à défaut de coutumes ou d'usages locaux, de règlements ou de conventions particulières.
- **Servitudes légales** : les servitudes légales *d'utilité publique* ou servitudes *administratives* sont imposées par la loi dans l'intérêt général et ne sont donc pas susceptibles de dérogation. La plupart de ces servitudes sont traitées par le Code de l'urbanisme.

1.4.2. Par le juge

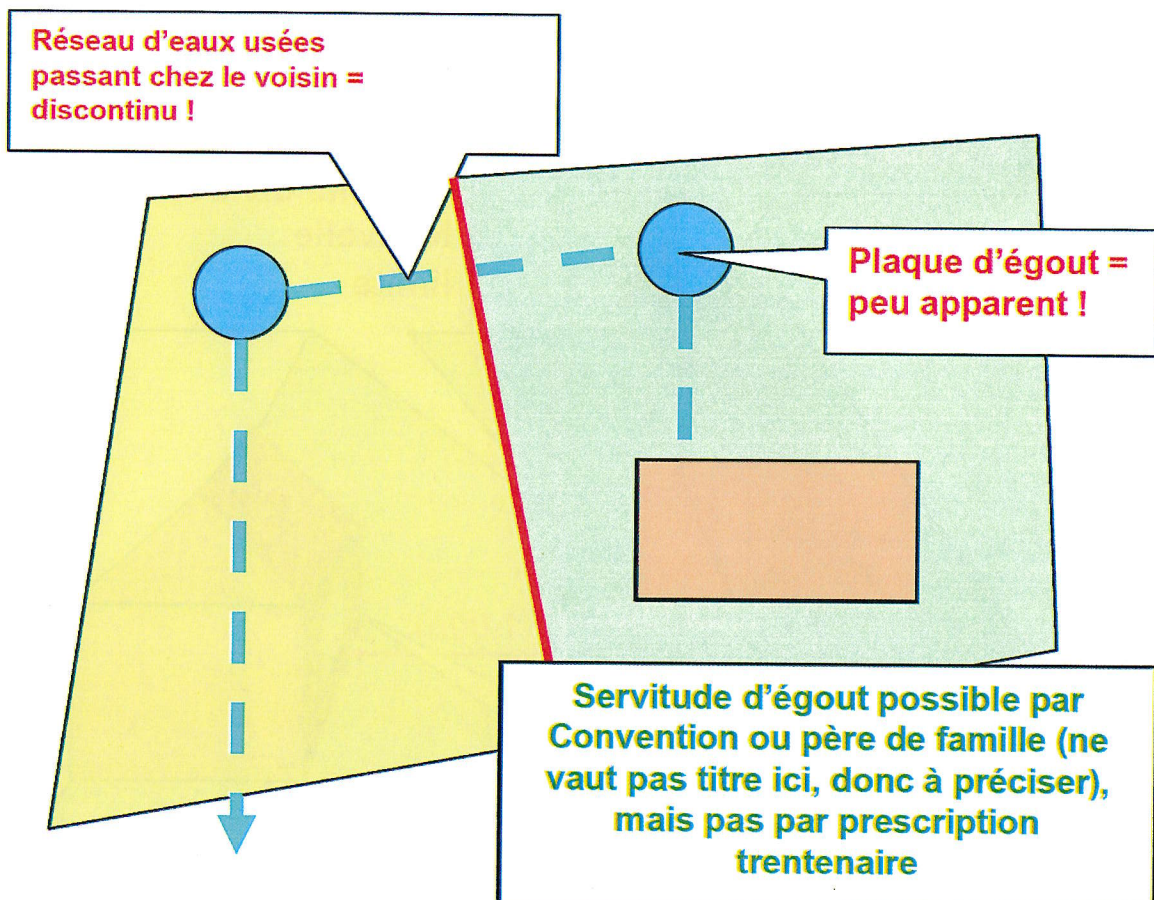
Il s'agit ici d'une servitude d'urbanisme, dite de *cour commune*, qui peut être imposée par le juge du tribunal de grande instance, à défaut d'accord amiable (voir plus loin).

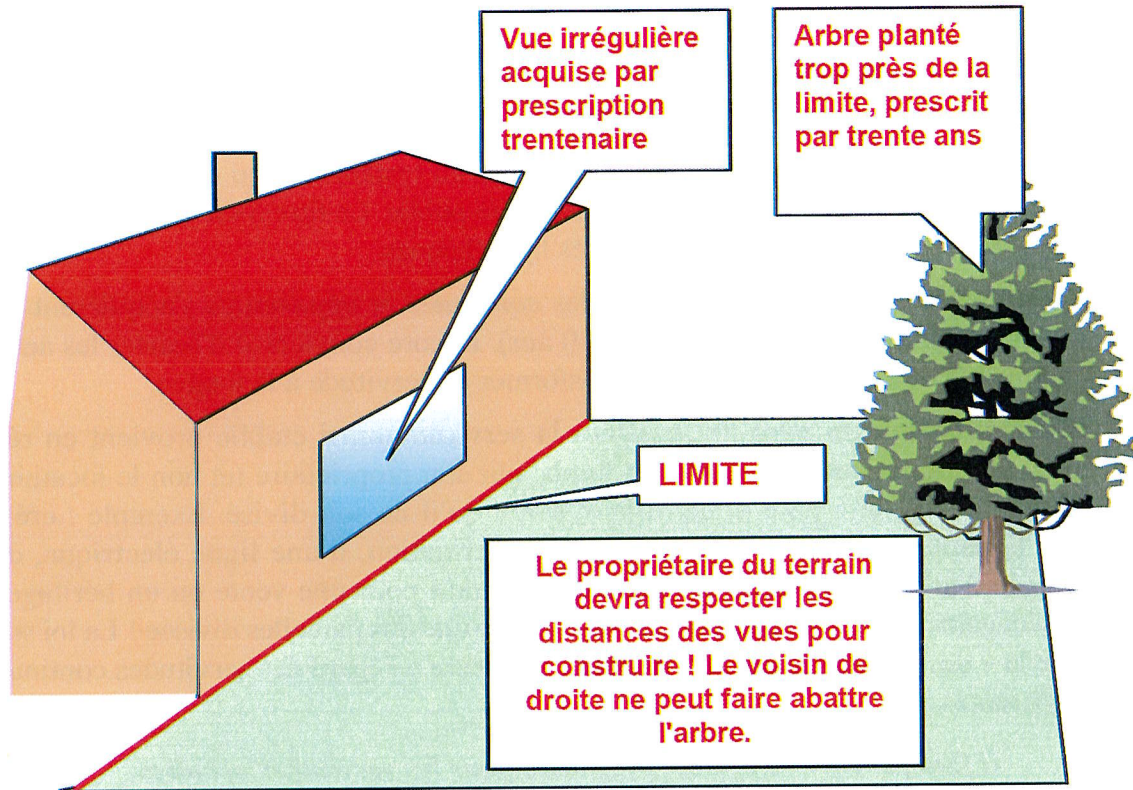
1.4.3. Par l'homme

L'homme (capable juridiquement) dispose de trois moyens pour créer une servitude : le titre, la prescription et la destination du père de famille.

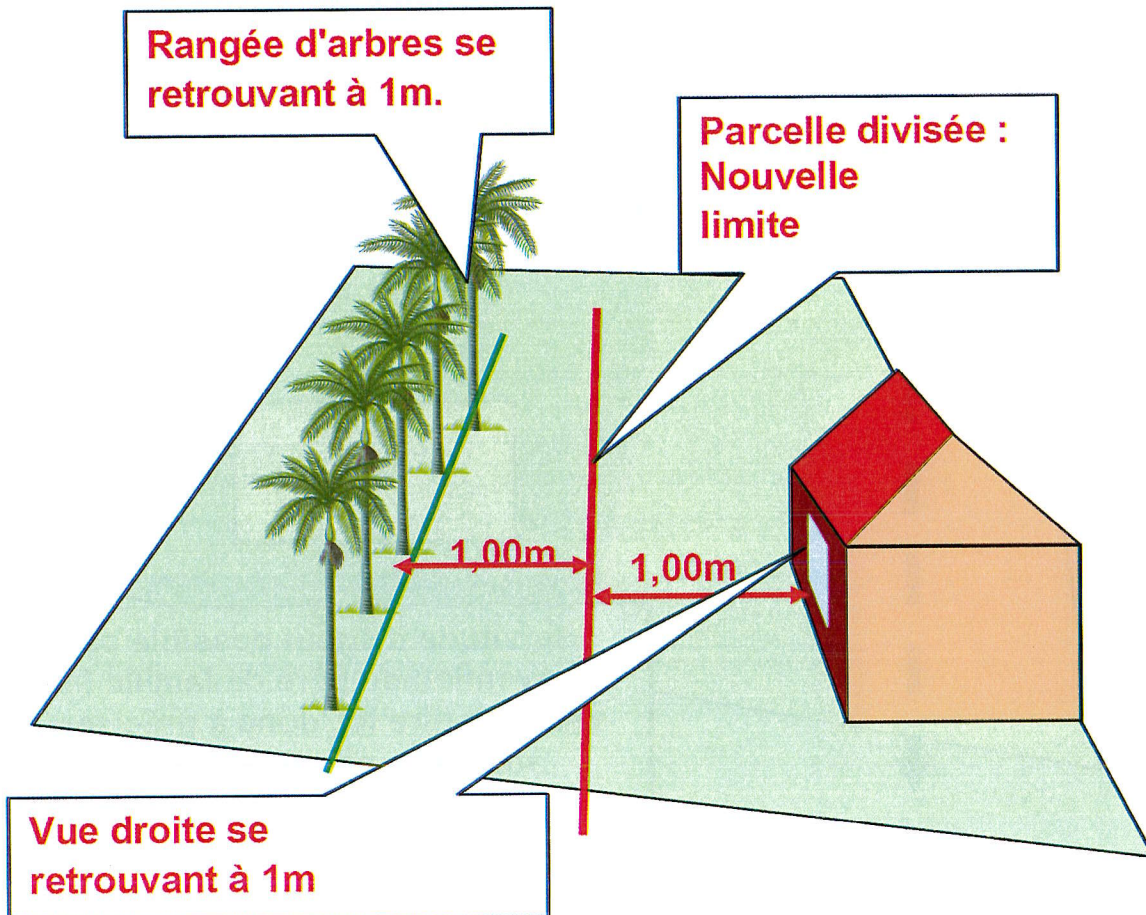
- **Le titre** : c'est un acte juridique, convention ou testament, qui crée une servitude à condition qu'elle ne soit pas contraire à l'ordre public. Le titre n'est opposable aux tiers que s'il est publié à la Conservation des hypothèques.
- **La prescription** : seules les servitudes *continues et apparentes* s'acquièrent par la prescription acquisitive trentenaire (30 ans). Encore convient-il d'écartier les actes de simple tolérance qui ne saurait se transformer en servitude à la longue.
- **La destination du père de famille** : la servitude ainsi établie provient en réalité d'un aménagement antérieur d'un fonds, par son propriétaire (et non le locataire ou usufruitier !), le « père de famille », avant qu'il ne soit divisé. Exemple : création sur la parcelle d'un chemin, d'un canal d'irrigation, d'une ligne électrique, d'une rangée d'arbres... Lors de la division du terrain pour une vente ou un héritage, cet aménagement peut devenir une servitude pour une des parcelles divisée ! La loi stipule que la « destination du père de famille » vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Il faut prouver la volonté originelle pour les servitudes occultes.





Servitudes acquises par prescription



Servitudes par destination du père de famille : les situations irrégulières générées par la division du fait du propriétaire sont entérinées, mais pas par des propriétaires indivis !

1.5. Exercice et extinction des servitudes

1.5.1. Exercice

La loi autorise le bénéficiaire à faire tout ce qui est nécessaire pour user normalement de sa servitude : la servitude de puiser de l'eau à un puits situé chez le voisin implique la servitude de passage pour s'y rendre... Le bénéficiaire peut faire certains travaux à sa charge pour profiter correctement de sa servitude : entretien du chemin pour la servitude de passage, servitude d'appui pour la pompe en cas d'irrigation...

Le bénéficiaire ne peut **aggraver** la servitude sous peine de dommages et intérêt, ni imposer une modification quelconque, sauf à adapter les servitudes aux nécessités actuelles : élargissement d'un passage pour une automobile... Le propriétaire du fonds servant ne peut non plus modifier ou diminuer la servitude, ou la rendre plus incommode. Mais le juge pourrait apprécier l'opportunité de modifier une assiette de passage pour amoindrir la gêne actuelle...

La servitude étant **indivisible**, en cas de division du terrain servant ou dominant, la servitude continue de grever ou de profiter aux fonds divisés.

Les servitudes donnent lieu à une protection judiciaire : les actions confessoires (pétitoires) devant le tribunal de grande instance, et les actions possessoires devant le tribunal de grande instance pour les servitudes continues et apparentes, sauf pour les servitudes liées au règlement d'urbanisme.

1.5.2. Extinction

- **Impossibilité d'exercice** : des changements de la configuration topographique des lieux qui peuvent rendre l'usage de la servitude impossible ou inutile l'éteignent, sauf si l'impossibilité n'est que temporaire.
- **Non-usage** : les servitudes sont éteintes par non-usage pendant 30 ans. Le non-usage partiel est cependant admis par la jurisprudence : la servitude est alors limitée.
- **Confusion** : si la propriété des deux fonds se trouve confondue (par vente, donation, partage...), la servitude disparaît.
- **Cause commune aux droits réels** : extinction de la servitude par fin du contrat, convention contraire, annulation du contrat, renonciation du bénéficiaire.

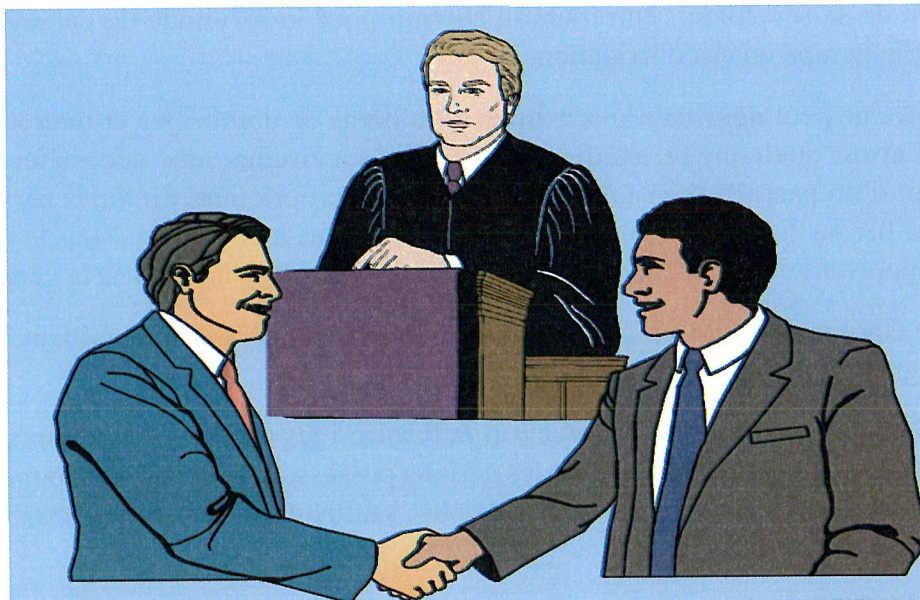
2. SERVITUDES DE VOISINAGE

En matière de voisinage, il faut concilier ses droits et ceux du voisin : comment rester maître chez soi, sans abuser de son droit de propriété, tout en évitant de mauvaises querelles. Il n'y aura de bon voisinage que si l'on respecte le principe bien connu : « *la liberté de chacun s'arrête où commence celle des autres* ».

Cela n'implique pas de ranger le Code civil au placard, mais une conciliation plus ou moins satisfaisante vaut souvent mieux qu'un bon procès ! Institués par la loi de mars 1978, les **conciliateurs** ont pour mission de résoudre gratuitement les litiges d'ordre privé. Il faut s'adresser au greffe du tribunal d'instance et surtout :

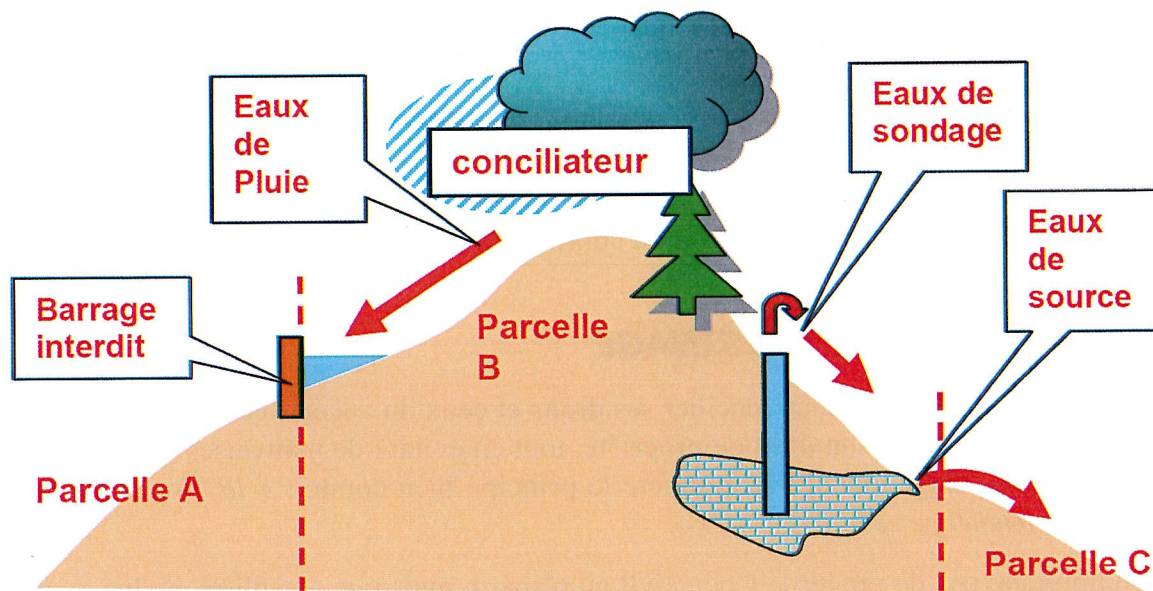
Ne pas se faire justice soi-même.

Les servitudes de voisinage sont imposées par la loi, par l'homme ou par le juge : la plupart sont *réciproques*. Précisons aussi que les servitudes légales d'intérêt privé sont susceptibles de *dérogação*, soit d'un commun accord, soit en raison d'une coutume ou de règlements locaux (consulter la liste en mairie), soit par prescription trentenaire ou par destination du père de famille. Enfin, elles ne sont pas forcément applicables au domaine public.



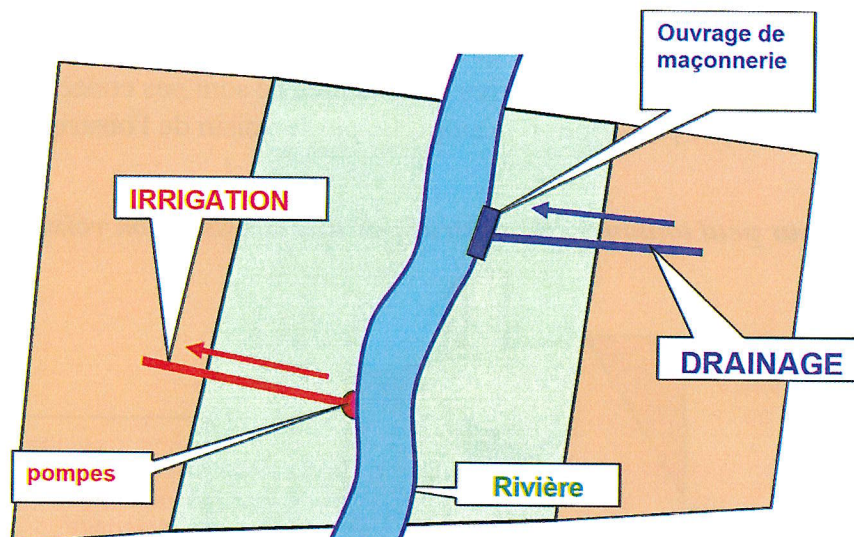
Un mauvais arrangement vaut parfois mieux qu'un bon procès !

2.1. Écoulement des eaux



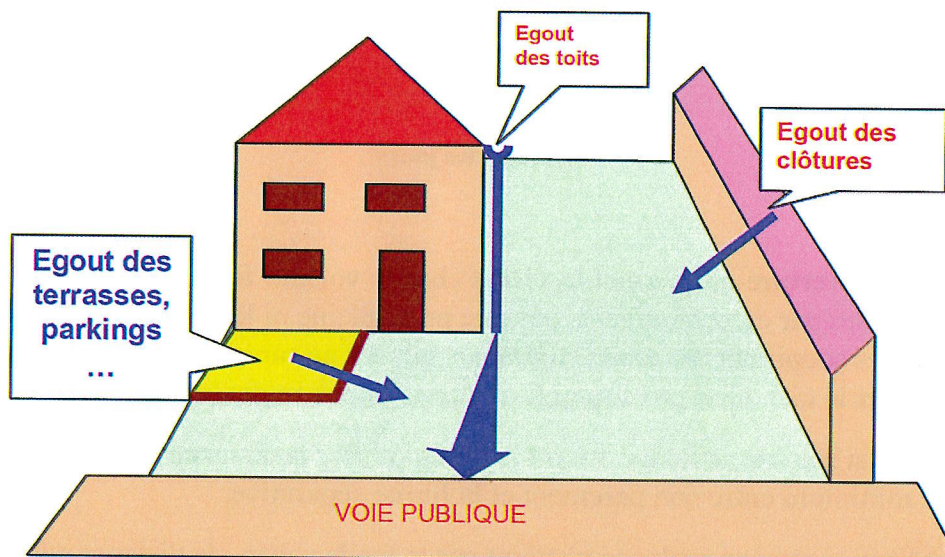
La propriété des eaux est réglementée : le propriétaire peut user des eaux courantes ou de source situées sur son terrain, à charge de ne pas déverser ensuite des résidus pollués. Le propriétaire d'une source unique dans la localité doit en permettre l'usage à ses concitoyens. Toute source d'eau minérale reconnue d'utilité publique peut faire l'objet d'une concession. Les servitudes de voisinage concernent surtout les eaux de ruissellement ou de captage.

- **Eaux de ruissellement** : par principe « naturel », les fonds inférieurs sont assujettis à recevoir les eaux qui ruissellent naturellement des fonds supérieurs, sans aggravation du phénomène (augmentation du volume ou du débit par retenue, barrage, canalisation...). La servitude ne s'applique pas aux eaux industrielles. Si l'eau provient d'un **sondage**, le ruissellement donne lieu à indemnité, amiable ou judiciaire.
- **Drainage et irrigation** : le Code rural a établi une servitude d'aqueduc pour l'irrigation des terres agricoles trop sèches, le drainage des terres agricoles trop humides, pour le transport d'eau potable vers l'exploitation agricole ! Les canalisations souterraines sont placées sur le trajet le moins dommageable et la servitude donne lieu à indemnité.



Les propriétaires doivent supporter les traversées et les appuis pour le drainage et l'irrigation.

- **Égout des toits** : Le propriétaire doit recueillir les eaux provenant des toits, terrasses ou chaperons, afin de les canaliser puis de les expulser vers le domaine public. S'il est admis que les eaux tombées sur le sol puissent s'écouler chez le voisin selon la pente naturelle, il est interdit que ces eaux puissent nuire au mur du voisin par affouillement.



Tout propriétaire doit recueillir ses eaux « aggravées » pour les rejeter dans le domaine public.

2.2. Distances des jours et des vues

2.2.1. Jour

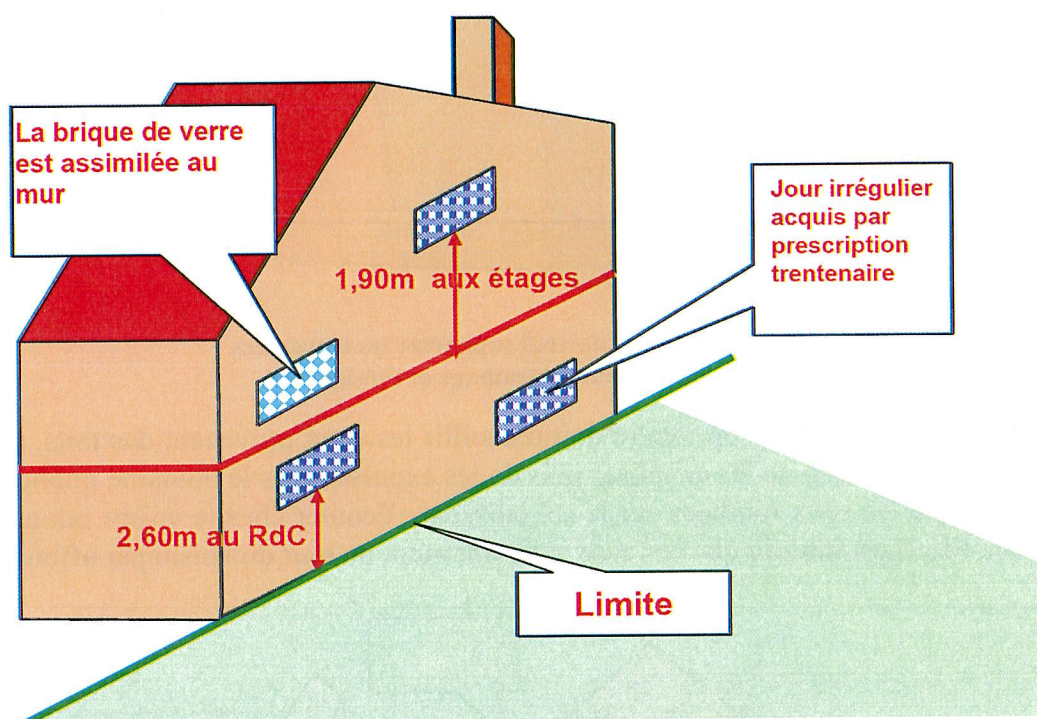
Le jour est une ouverture destinée à laisser passer la lumière mais non l'air. Il est conçu de manière à empêcher la vision chez le voisin (exemple : verre à châssis fixe et maillé d'un treillis métallique de 10 cm de côté, placé haut dans la pièce qu'il éclaire).

La réglementation propre aux distances des jours s'impose essentiellement pour les murs (pignons) construits en limite de propriété :

- à **2,60 m** du plancher au rez-de-chaussée ;
- à **1,90 m** du plancher pour les étages.

Cette servitude tend à disparaître du fait que les plafonds sont souvent limités actuellement à **2,50 m**, et que les **briques de verre** ou verres translucides ne sont pas concernés ! La présence d'un jour, même acquis par prescription, n'empêche pas le voisin de l'obstruer en construisant contre le mur.

Un jour peut toujours être obstrué par une construction voisine !



Hauteur des jours

2.2.2. Vue

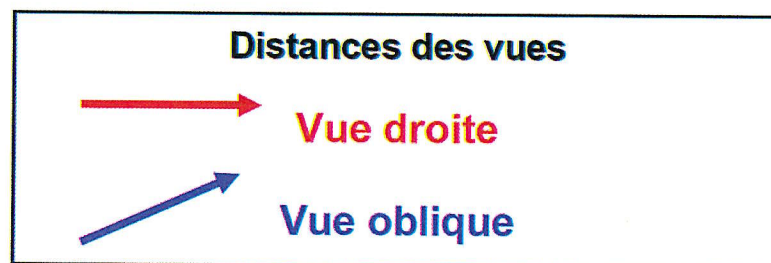
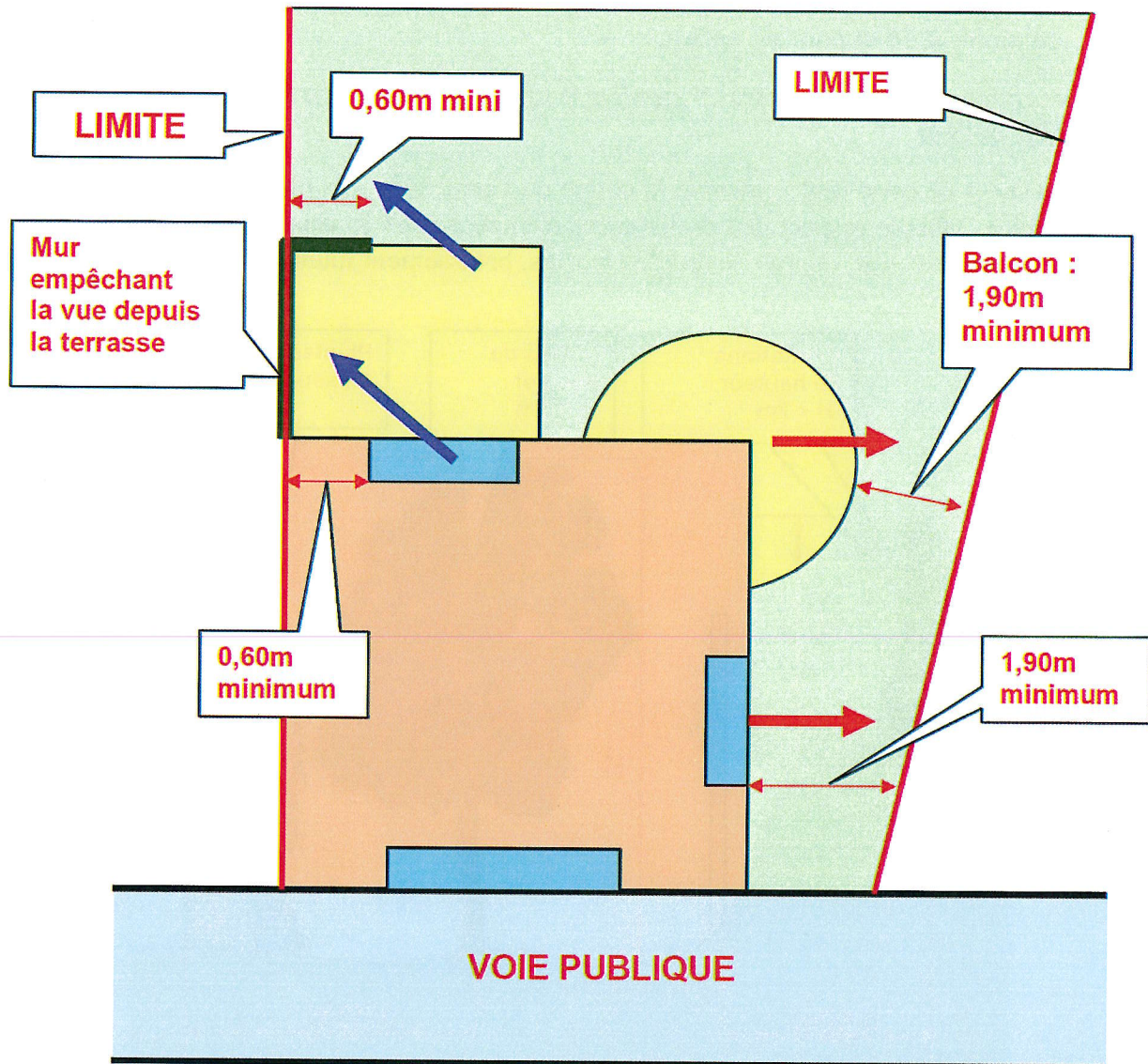
Une vue est une ouverture qui permet la vision chez le voisin : fenêtre en général, balcons et terrasses accessibles par extension, mais pas une porte pleine ni les espacements d'une clôture à claire-voie, ni les soupiraux des caves. Toute vue qui donne sur un mur ou un pignon aveugle, sur les toits ou sur le ciel, n'est pas soumise aux restrictions imposées aux vues.

La vue est **droite** si son axe prolongé atteint le fonds voisin : la distance à respecter dans ce cas est de **1,90 m** minimum entre son parement et la limite séparative.

La vue est **oblique** si son axe prolongé n'atteint pas le fonds voisin : la distance est alors réduite à **0,60 m** entre le bord le plus proche et la limite séparative.

Une vue irrégulière acquise par prescription trentenaire oblige le voisin à respecter les distances précitées s'il veut construire en limite. Les règles d'urbanisme en vigueur ont fortement atténué la portée de cette servitude dès lors qu'il faut construire au moins à 3 m de la limite séparative.

Une vue irrégulière trentenaire peut empêcher une construction voisine !



Servitudes des vues

Nota : la terrasse doit être collée au bâtiment, sinon, elle n'est pas un point de vue. Une palissade ajourée n'est pas non plus considérée comme une série de vues.

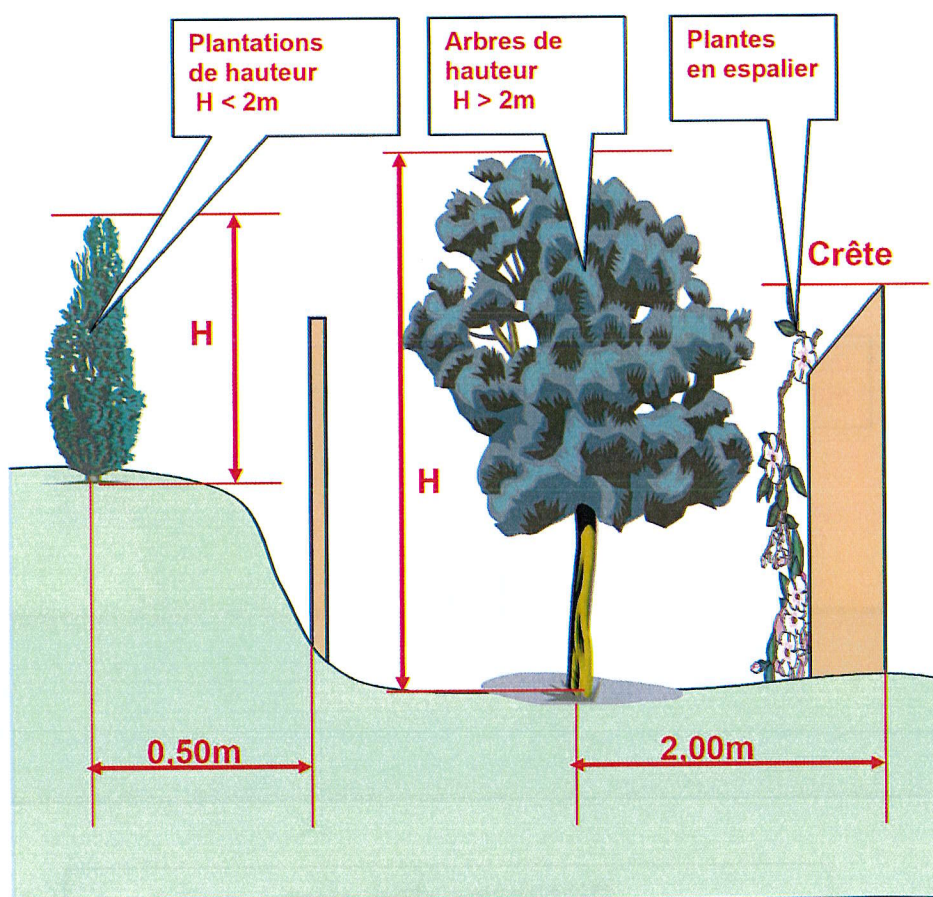
2.3. Distances des plantations

À défaut d'usages ou de règlements locaux, ou d'accord entre voisins, les arbres, arbustes et arbrisseaux, mais pas les plantes céréalières ni potagères, doivent être plantés à une distance minimum de la limite séparative :

- au moins **2 m** pour les arbres d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- au moins **0,50 m** pour les autres.

Seule exception : les arbres plantés en *espalier* le long d'un mur, à condition qu'ils ne dépassent pas la crête du mur.

Le non respect de cette règle entraîne la coupe ou l'arrachage des plantations à une période jugée propice. Mais le respect de ces distances n'empêche pas le voisin de saisir le juge pour *gêne* : ombrage excessif, dépôts de feuilles mortes, bruissement intempestif.



Distance des plantations

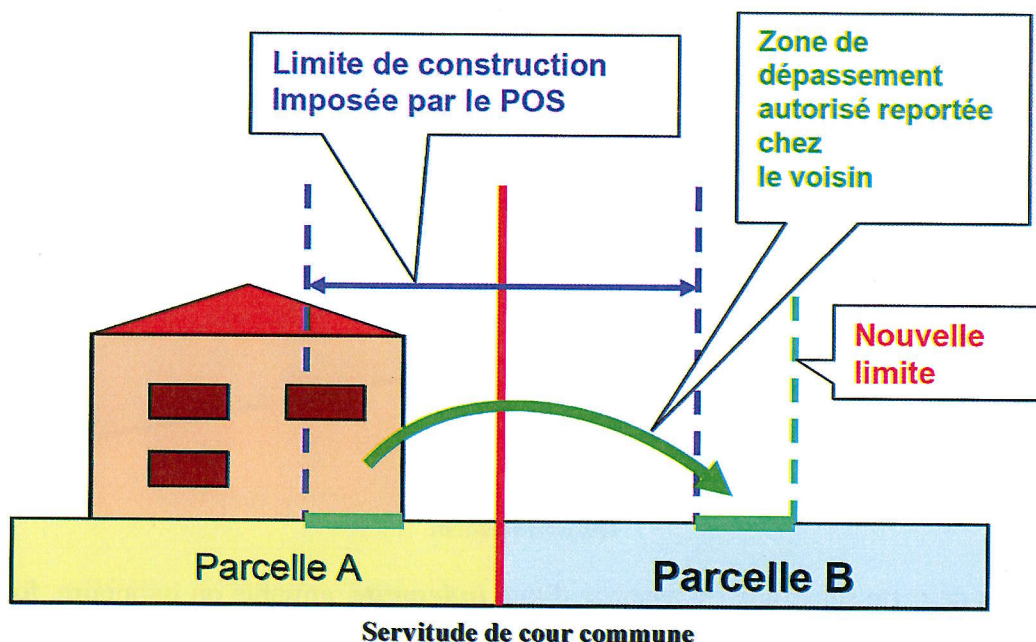
Les hauteurs sont comptées depuis le sol naturel. Les distances partent de l'axe du tronc, au *pied* de l'arbre, peu importe que l'arbre penche du côté du voisin !

On rappelle que l'empiètement des branches et racines est interdit : le voisin peut demander réparation pour les dégâts commis par les racines. Il peut aussi profiter des fruits tombés à terre des branches qui surplombent sa propriété. Enfin, précisons que la prescription trentenaire, qui permettrait de garder un arbre situé à une mauvaise distance, démarre seulement au moment où l'arbre dépasse les 2 m !

On ne peut plus faire couper un arbre trentenaire mal placé !

2.4. Distances des constructions

- **Distances d'implantation** : le Code civil exige le recul de certaines constructions dangereuses ou insalubres et autres dépôts nuisibles. Mais les distances légales de construction sont désormais régies par le règlement d'urbanisme (RNU ou POS) étudié plus loin. Certaines clôtures dangereuses (barbelées ou électriques) doivent respecter un recul d'au moins 0,50 m.
- **Servitude de cour commune** : c'est la seule servitude qui peut être imposée par le juge, lorsque la délivrance d'un permis de construire est assujettie à la création d'une servitude *non aedificandi* (de ne pas construire) ou d'une servitude *non altius tollendi* (de ne pas dépasser une certaine hauteur de construction). L'ordonnance du 21 décembre 2011 précise l'article L471-1 : « *Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable.* »



Le propriétaire constructeur s'arrange à l'amiable avec son voisin ou sinon, saisit le juge du tribunal de grande instance qui, après instruction du dossier peut prendre une ordonnance qui institue la servitude, au détriment du voisin, et fixer les indemnités. Cette servitude judiciaire est reprise au Code de l'urbanisme aux articles L471-1 et R471-1 à R471-5 : *cours communes*.

2.5. Passage en cas d'enclave

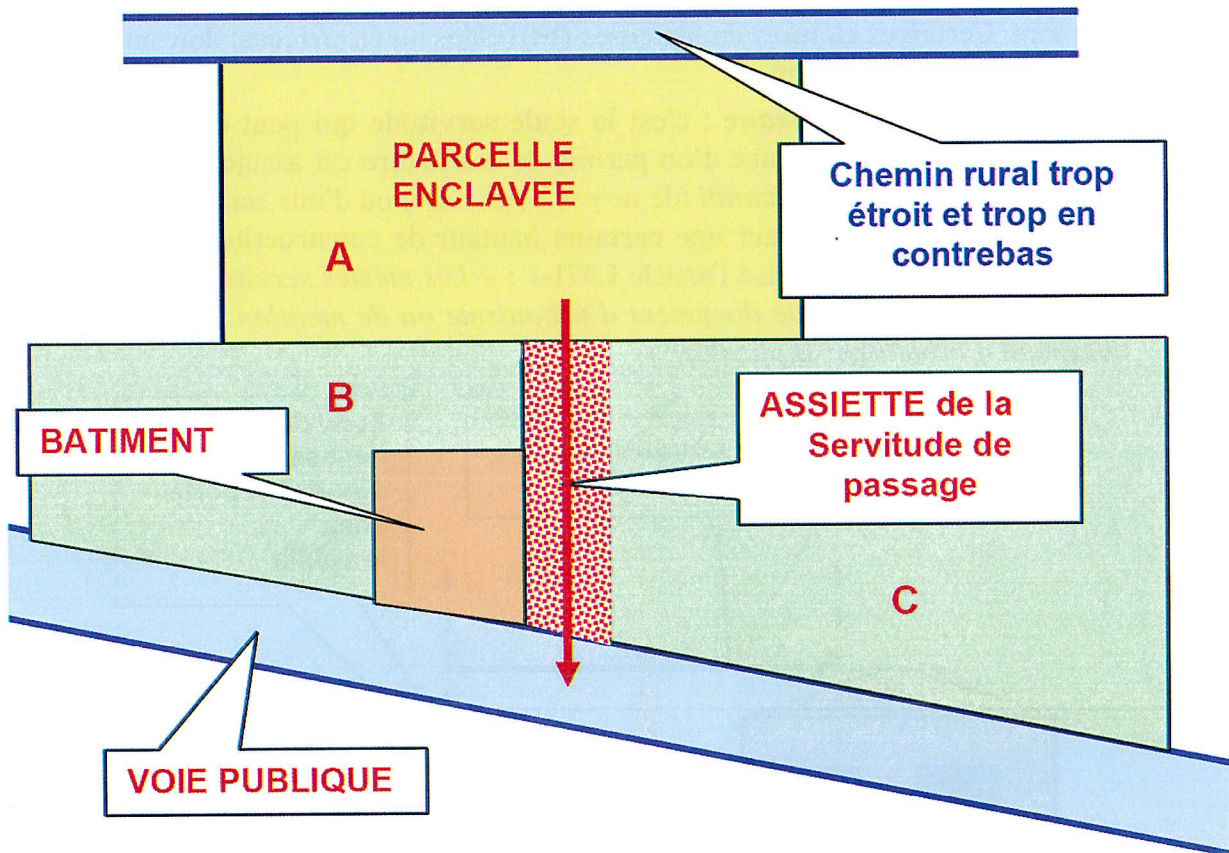
Une parcelle est *enclavée* si elle n'a pas d'issue sur la voie publique (ou voie ouverte à la circulation publique), ou si elle a une issue insuffisante pour sa bonne exploitation : passage existant mais trop étroit pour les véhicules.

La jurisprudence admet l'enclavement pour les personnes, les véhicules, mais aussi pour les réseaux (téléphone, électricité, gaz, eau potable...)

Une servitude de passage peut être imposée pour des réseaux !

La loi autorise dans ce cas à passer chez un voisin selon le trajet le moins dommageable (souterrain, à niveau ou aérien) ou à élargir l'assiette existante en fonction des nécessités actuelles.

Si l'enclave résulte d'une division, le passage ne peut être demandé que sur le terrain divisé. Ce qui n'empêche pas de *négoier* un autre passage ailleurs ! Le droit de passage peut être temporaire, voire accordé si la réfection d'un chemin s'avérerait d'un coût prohibitif ! Et la servitude de passage cesse dès que l'enclave disparaît.



Désenclavement

L'institution de cette servitude est assortie d'une *indemnité*, amiable ou judiciaire, forfaitaire ou annuelle, fixe ou indexée. Cette indemnité représente à peu près 40% du prix du terrain occupé. À noter qu'*exceptionnellement* l'assiette du passage (en cas d'enclave toujours) peut être prescrite par 30 ans d'usage continu : le propriétaire n'est pas tenu de régler des indemnités mais ne peut s'opposer par la suite à un changement d'assiette qui valoriserait le fonds servant !

En dehors de l'enclave, une servitude de passage ne peut s'acquérir que par titre, jamais par prescription trentenaire !

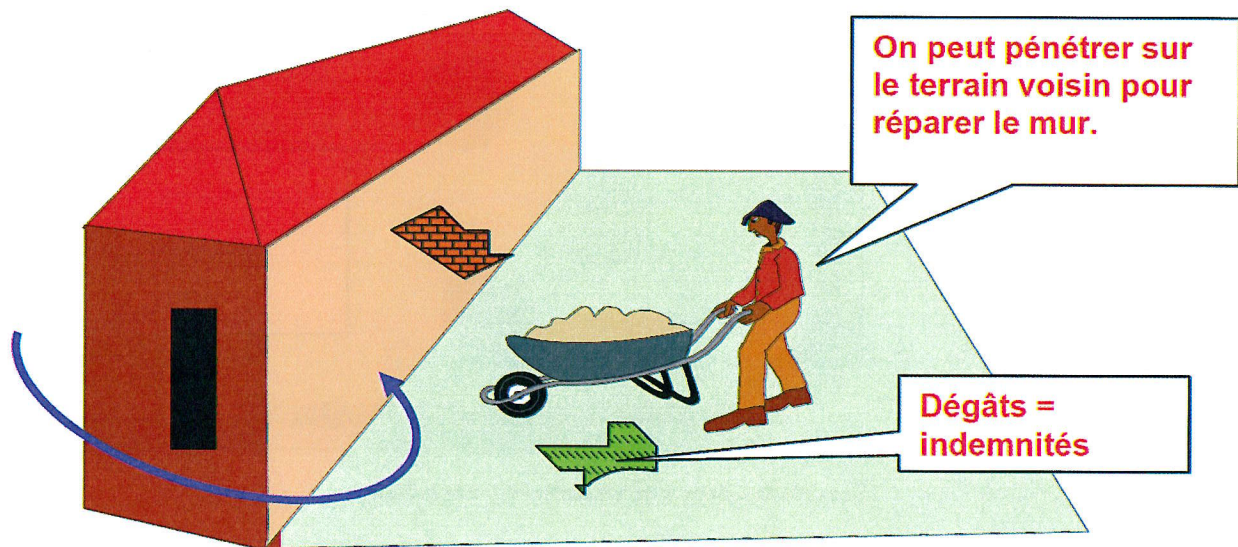
Une servitude de passage ne s'acquiert jamais par prescription trentenaire.

La servitude disparaît si l'enclave disparaît, même en cas de convention de prix ou d'assiette !

2.6. Tour d'échelle

L'ancien droit reconnaissait le droit de passer chez le voisin pour réparer un mur construit en limite séparative. La servitude de tour d'échelle a disparu. Néanmoins, est considéré comme *abus de droit* l'interdiction faite au voisin de pénétrer chez soi pour effectuer une réparation urgente. Le juge des référés oblige la permission d'accès et fixe les indemnités pour dommages causés.

Le tour d'échelle est un droit de passage momentané !



3. SERVITUDES ADMINISTRATIVES

3.1. Généralités

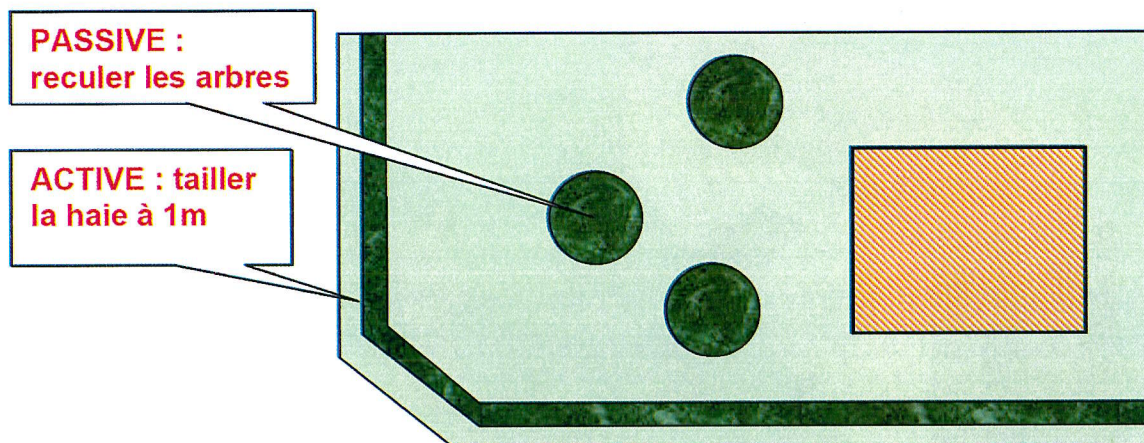
Les servitudes administratives sont les servitudes légales d'utilité publique qui résultent de nombreux textes spéciaux et dont les modalités d'application font l'objet de très nombreux textes réglementaires. Elles sont imposées par l'Administration.

On se limitera ici à énoncer ces servitudes, qui sont **obligatoirement** annexées au POS de la commune quand il existe, et représentées sur le plan au moyen de symboles conventionnels indiqués au chapitre consacré au POS. Ces servitudes sont :

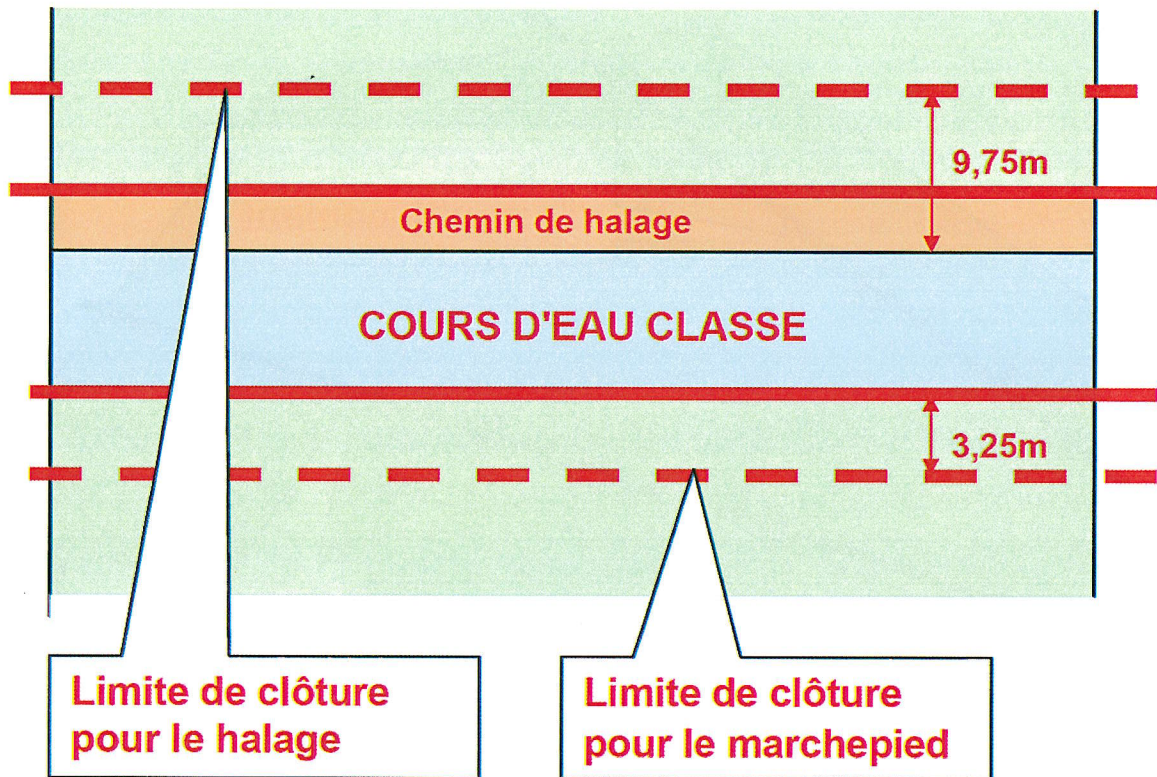
- **passives (*in non faciendo*)** : les propriétaires assujettis ne peuvent user librement de leur droit de propriété ; il s'agit essentiellement d'interdiction ou de restriction de construction, de marge de recul...
- **actives (*in faciendo*)** : les propriétaires assujettis doivent procéder à certains actes pour assurer la servitude : tailler les haies dans les carrefours, élaguer les arbres près des lignes électriques... ;
- **de souffrance (*in patiendo*)** : les propriétaires assujettis doivent supporter ou subir certains actes : passage d'engins, travaux temporaires...

Toutes ces servitudes ne donnent pas forcément droit à indemnité, et tout contentieux est à porter devant le tribunal administratif ou le Conseil d'État. Les notaires et les agents immobiliers ont obligation de révéler les mesures d'urbanisme qui frappent les propriétés à aliéner. Les citoyens peuvent aussi s'informer en mairie en consultant le POS (Plan d'Occupation des Sols).

Le certificat d'urbanisme renseigne à court terme sur les servitudes administratives.

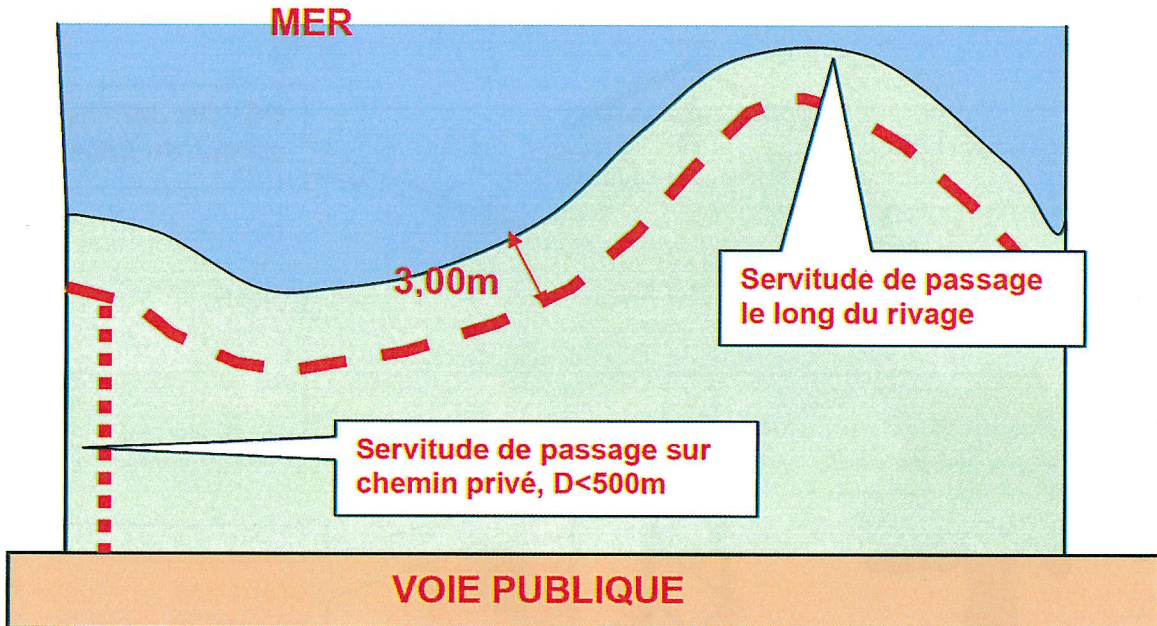

Servitudes liées à la visibilité du carrefour
3.2. Liste type des servitudes administratives

I Servitudes relatives à la conservation du patrimoine	Patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> • Forêts • Littoral • Eaux, potables et minérales • Réserves naturelles et parcs nationaux
	Patrimoine culturel	<ul style="list-style-type: none"> • Monuments historiques • Monuments naturels • Patrimoine architectural et urbain
	Patrimoine sportif	<ul style="list-style-type: none"> • Terrains de sports
II Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements	Énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Électricité et gaz • Énergie hydraulique • Hydrocarbures • Chaleur
	Mines et carrières	<ul style="list-style-type: none"> • Voir Code minier
	Canalisations	<ul style="list-style-type: none"> • Produits chimiques • Eaux et assainissement
	Communications	<ul style="list-style-type: none"> • Cours d'eau • Navigation maritime • Voies ferrées • Réseau routier • Circulation aérienne • Remontées mécaniques et pistes de ski
III Servitudes relatives à la défense nationale		<ul style="list-style-type: none"> • Sécurité de navigation • Défense des côtes • Isolement des poudrières • Terrains d'atterrissage • Fortifications • Champs de tir
IV Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques	• Salubrité publique	<ul style="list-style-type: none"> • Cimetières • Établissements conchylicoles
	• Sécurité publique	<ul style="list-style-type: none"> • Surfaces submersibles • Risques naturels • Établissements dangereux

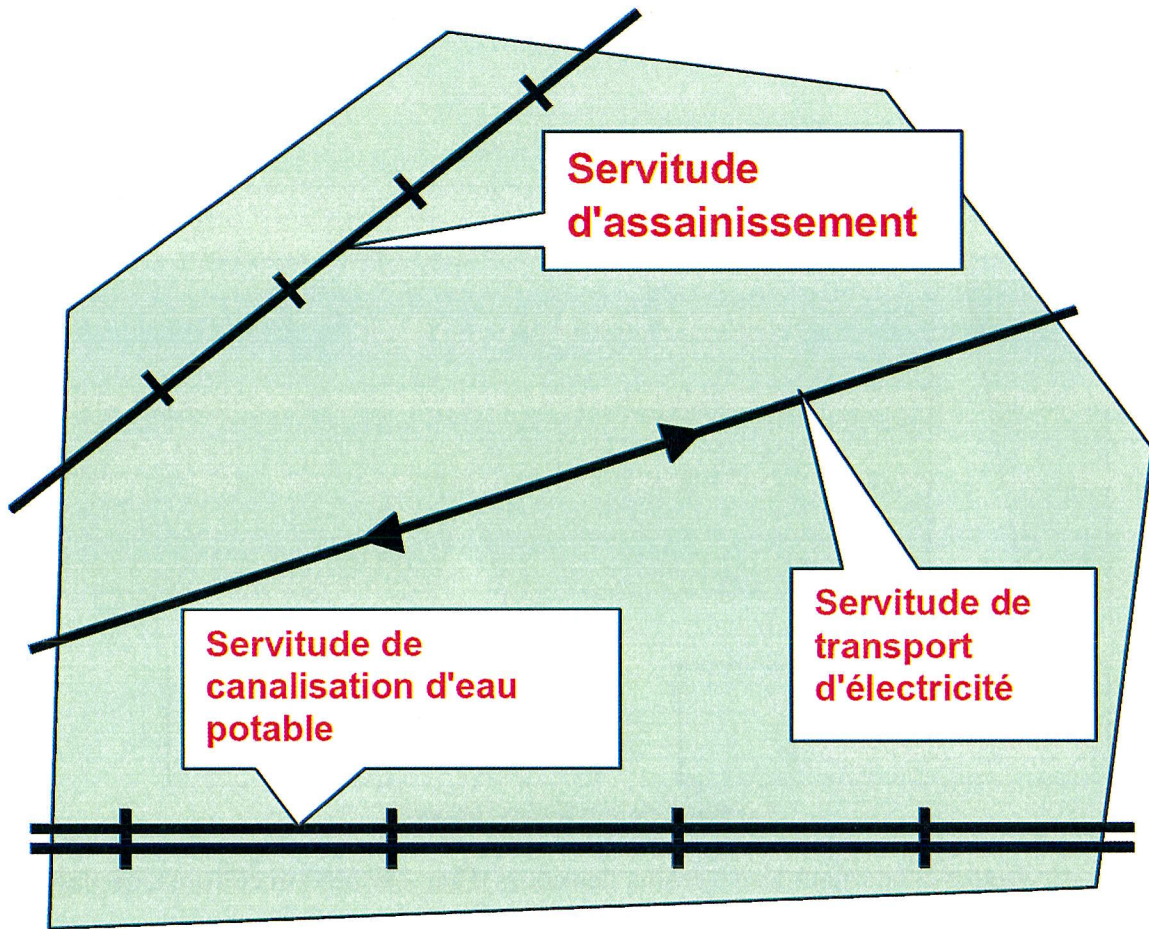


Exemples de servitudes courantes

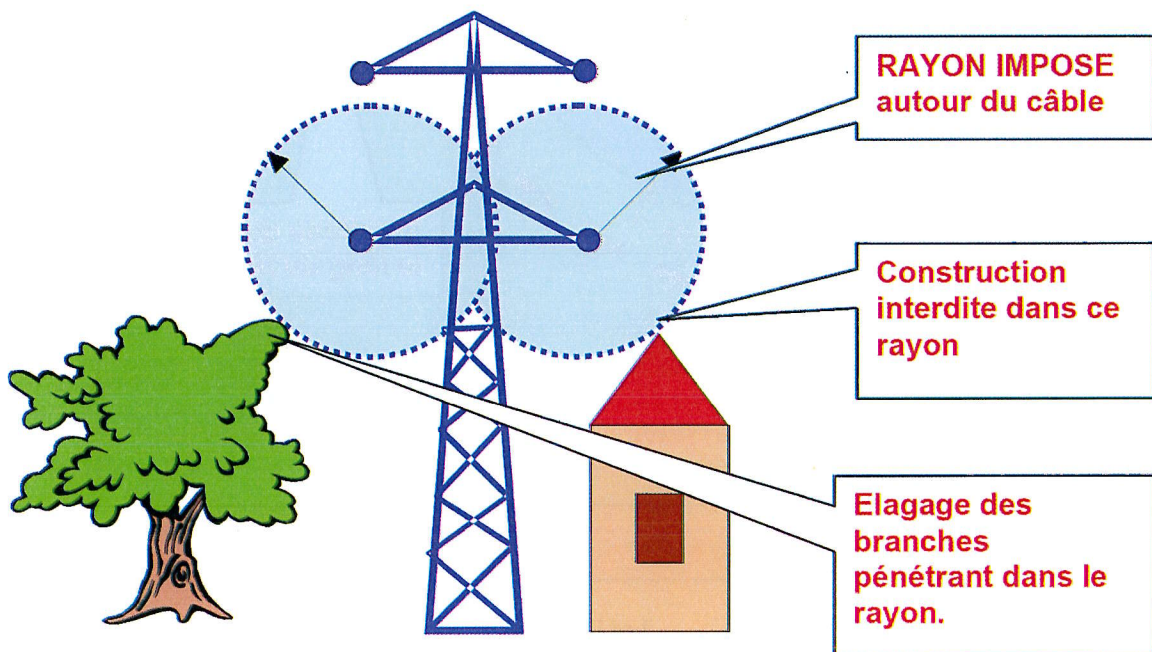
Pour les servitudes concernant les riverains des cours d'eau classés : ni clôtures, ni plantations pouvant gêner le passage.



Loi littorale



Servitudes de passage symbolisées



Servitudes EDF

3.3. Obligations diverses

Il existe d'autres charges supplémentaires qui, n'étant pas instituées par un *acte officiel* ne peuvent légalement grever un fonds, mais dont la prise en compte ne peut qu'être recommandée :

- les captages d'eau non encore déclarés d'utilité publique ;
- les zones inondables non reportées sur les plans ;
- les canalisations d'air liquide ;
- les périmètres de concession minière ;
- les cimetières militaires ;
- les faisceaux hertziens à l'étude ;
- les zones d'affaissement minier ;
- les périmètres des sites archéologiques récents ;
- les périmètres de restauration immobilière ;
- les périmètres sensibles ;
- les zones d'isolement acoustique, etc.

Chapitre 8 - La division en volumes

Dans les zones à urbanisation très dense, le besoin d'utiliser la surface à son maximum et les progrès techniques du bâtiment tendent à l'édification *d'ensembles immobiliers complexes*, les EIC : constructions juxtaposées, imbriquées, superposées, le plus souvent sur un espace du domaine public (dalle sur autoroute par exemple).

Ce sont aussi bien des locaux d'habitation que des bureaux, des locaux commerciaux (grandes surfaces ou centre commerciaux) que des équipements à usage public, le tout accompagné de parkings situés le plus souvent en sous-sol.

L'organisation d'un EIC se caractérise par la division d'un espace en *volumes* immobiliers autonomes, liés par des servitudes réciproques ou non, à *l'exclusion* du statut de la copropriété (ce qui n'interdit pas les copropriétés à l'intérieur d'un des volumes !). En attendant une loi semblable à celle de 1965 qui régit la copropriété, la rédaction de l'état de division en volumes est purement *conventionnelle*.

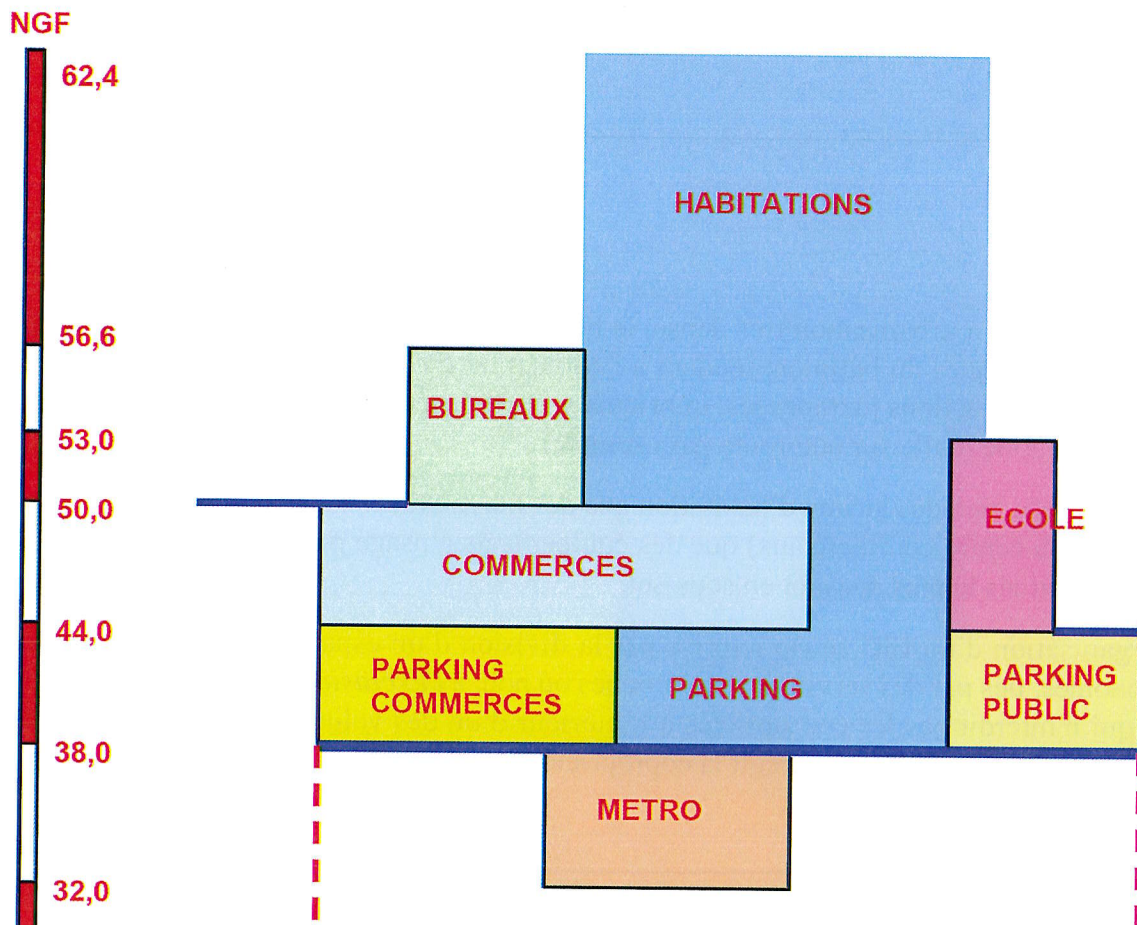
1. INTÉRÊT DE LA DIVISION EN VOLUMES

La loi de 1965 régissant la copropriété ne permet pas la cohabitation, sur une même assiette foncière, de propriétés publiques et privées. La loi ne s'opposant plus à la construction d'édifices privés sur le domaine public, on applique le principe du droit de superficie qui consiste à dissocier espace aérien, sol et tréfonds, pour créer des volumes construits ou à construire, ne comportant pas de *parties communes*, mais liés par un réseau complexe de mitoyennetés et de servitudes.

L'avantage principal de cette division en volumes est de s'affranchir du statut de copropriété trop rigide pour ces opérations d'urbanisation complexes et évolutives. La propriété du sol et des équipements communs ne sera pas divisée en *quotes-parts* indivises : chaque propriétaire le sera de tout ce qui est inclus dans son volume, d'autant plus que le sol appartiendra souvent au domaine public ! La plupart des EIC sont d'ailleurs d'initiative publique, vu l'ampleur de l'opération d'aménagement (la Défense à Paris...).

On peut donner une bonne définition de la division en volumes par M. Sizaire : « ... *une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant respectivement dans l'emprise de volumes définis géométriquement en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des cotes NGF, sans qu'il existe de parties communes entre ces différentes fractions ou volumes.* »

Les volumes ne sont pas forcément entièrement remplis de bâti bien que la destination principale d'une division en volumes soit une construction, qui servira d'appui à d'autres constructions ! Mais les volumes de *tréfonds* ou de *surfonds* (ou encore surélévation ou sur-sol) ne sont jamais construits entièrement, et leurs limites sont le plus souvent indéterminées !



Division en volumes : imbrication d'immeubles

2. STRUCTURE JURIDIQUE

Pour son bon fonctionnement, la division en volumes s'appuie sur une documentation juridique rigoureuse, qui comporte notamment *l'état descriptif* de division, le *cahier des charges* et les *statuts de l'association syndicale*.

Si le notaire est chargé des mentions communes à tous les actes authentiques, c'est au géomètre qu'incombe la description de la division et la rédaction du cahier des charges et des servitudes.

2.1. État descriptif

Cet état descriptif individualise en surfonds comme en tréfonds chaque volume matériel ou immatériel au moyen de cotes tridimensionnelles XYZ. On définit leur destination et leur composition et on les assujettit à un réseau de servitudes perpétuelles.

Cette division est faite de telle sorte que l'utilisation, l'entretien et la reconstruction soient des plus aisées.

Cette division sera rattachée à une parcelle cadastrale (celle du sol ou celle d'une parcelle voisine en cas de domaine public), qui servira d'adresse topographique.

Cet état descriptif sera incorporé dans un tableau récapitulatif de l'acte authentique, nécessaire à la publicité foncière obligatoire.

2.1.1. Plans parcellaires

Il convient dans un premier temps de délimiter avec précision l'assiette foncière et de relever éventuellement les héberges. Le plan parcellaire sera établi dans le système général de la France : XY Lambert et Z IGN69. Se contenter d'un document cadastral serait insuffisant, compte tenu de l'imprécision de ce document « fiscal » !

2.1.2. Lots de volumes

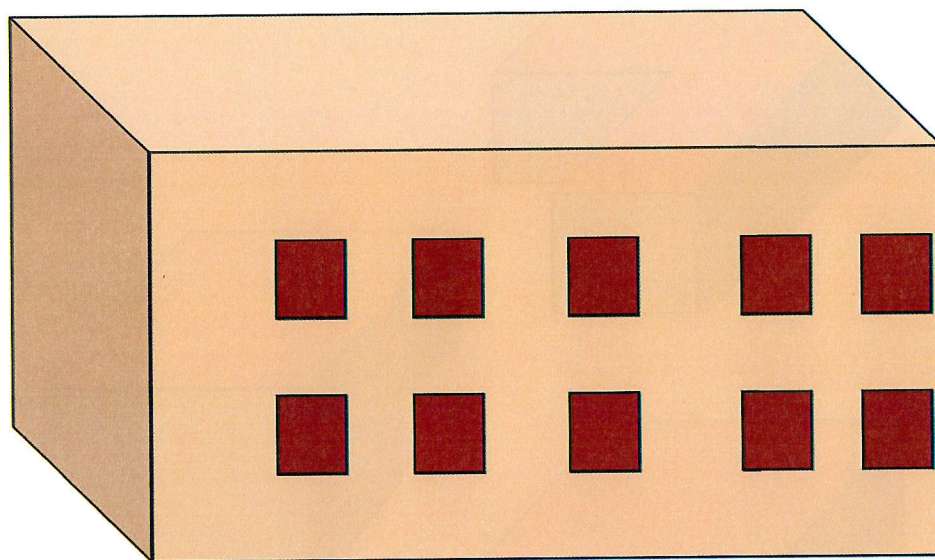
Le géomètre se concerte avec le concepteur pour établir le découpage optimum des lots. L'imbrication des volumes peut être très compliquée et la consultation des maquettes peut être d'une aide sérieuse à la compréhension du projet.

Verticalement, on utilisera au maximum les mitoyennetés de murs, alors qu'horizontalement on prendra plutôt la sous-face d'une dalle haute, ou le joint d'étanchéité.

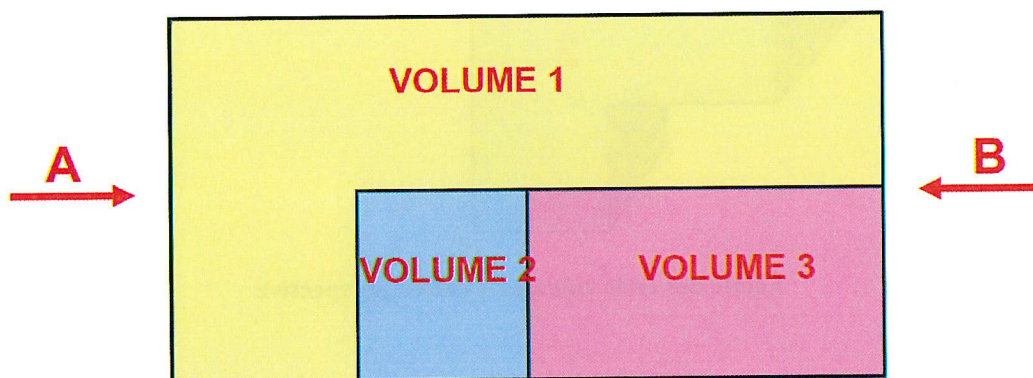
On ne confondra pas volumes et constructions.

Chaque volume est enfin déterminé par les coordonnées tridimensionnelles de ses sommets. En cas de vente en *état de futur achèvement* il sera prudent d'effectuer un plan de récolement qui permettra de rectifier l'état descriptif issu des plans d'exécution.

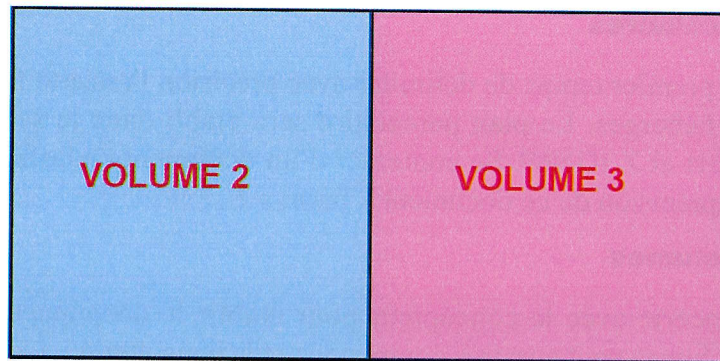
Les plans, avec coupes et perspectives, seront les plus lisibles possibles.



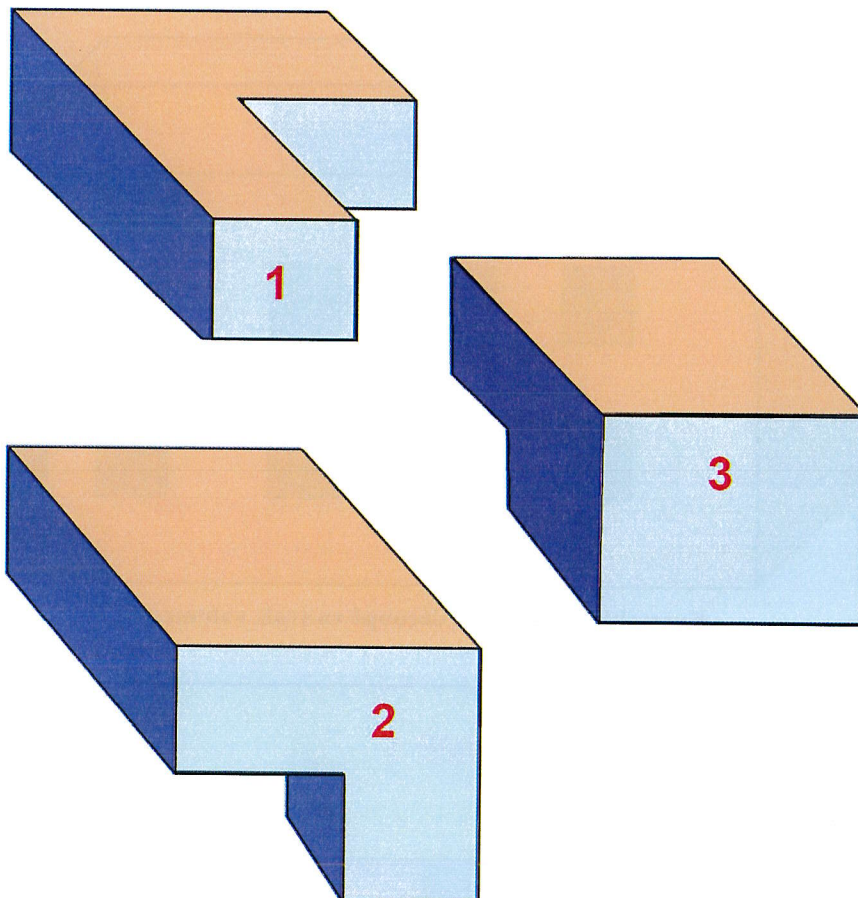
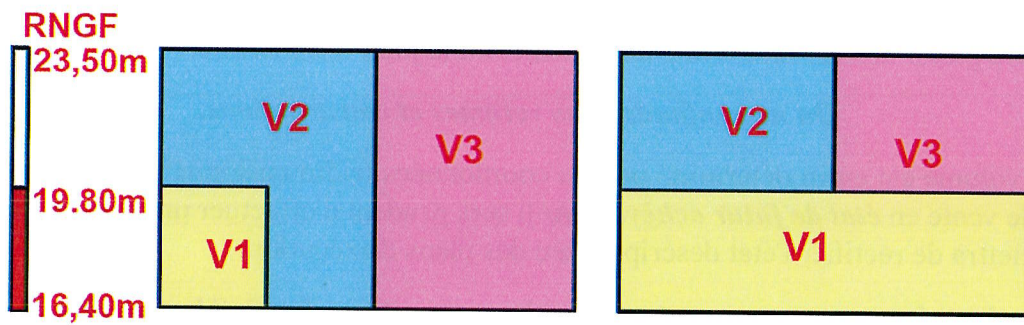
Ensemble immobilier découpé en trois volumes



Plan du rez-de-chaussée



Plan du premier étage



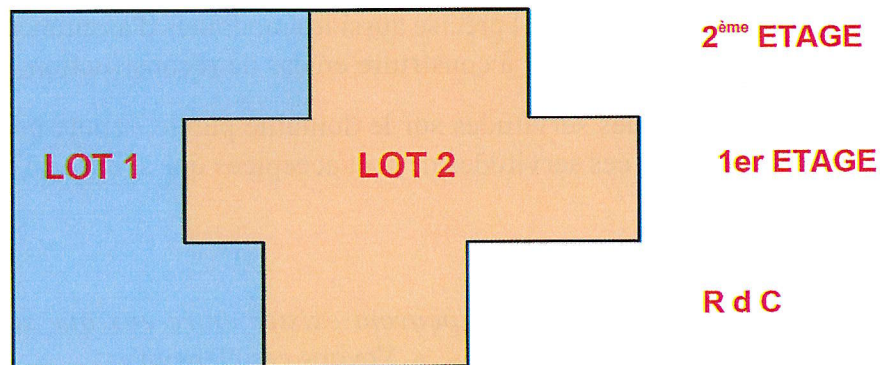
Éclaté des trois volumes – vue en perspective

2.1.3. Numérotation des lots

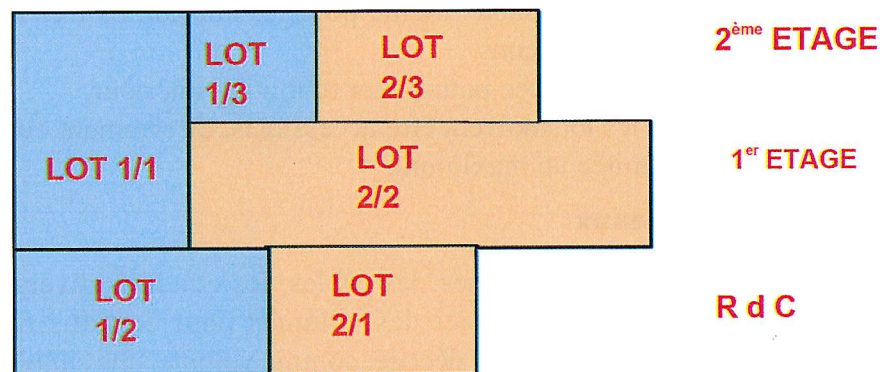
Les lots doivent partir du n°1 ; au cas où il existerait des copropriétés dans un ou plusieurs lots de volumes, les lots de copropriété commenceraient à la centaine correspondantes, voire le millier en cas de copropriété importante (exemple pour le lot de volume n°3 : lots de copropriété commençant à 301 ou 3001...).

S'il n'existe pas de règle particulière pour la numérotation des lots, on évitera de donner un numéro par étage, ce qui aurait pour effet de donner plusieurs numéros pour un même lot. On préférera dans ce cas des numéros fractionnés pour les volumes complexes : 3/1, 3/2 ... pour le lot n°3 qui occupe plusieurs étages.

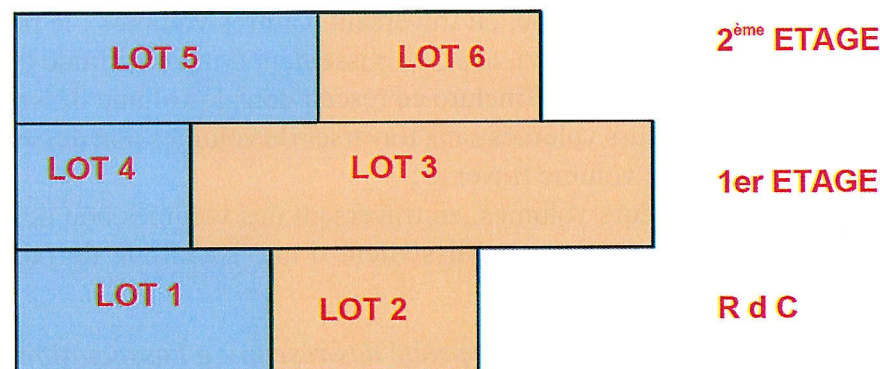
Il est souhaitable de numérotter en attribuant un seul numéro par volume :



On peut éventuellement dissocier chaque volume en sous-volumes, numérotés sous forme de fraction :



Ne jamais numérotter un volume par niveau :



Exemple d'état de division :

- **Lot n°3** : propriété du volume inscrit à l'intérieur d'une parcelle de 86 m² figurant aux plans joints sous ce numéro, compris entre les altitudes NGF 44,00 m et 50,00 m.
- **Lot n°4** : droit de tréfonds de ce qui est sous l'altitude NGF 38,00 m et inscrit à l'intérieur d'une parcelle de 348 m², matérialisée par le dessous de la dalle bétonnée...

2.2. Cahier des charges

Soumis à la publicité foncière, le cahier des charges définit les règles d'utilisation et la destination des volumes, les servitudes réciproques et perpétuelles applicables (servitudes d'appui, d'accrochage, d'ancrage, d'écoulement des eaux, de vue, de surplomb, de passage de réseaux...), et la répartition des charges relatives aux équipements collectifs (escaliers, ascenseurs, installations techniques...). Il précise aussi les modalités d'assurance de l'ensemble des bâtiments et la répartition des droits à construire en cas de reconstruction.

À noter que la pratique a créé des servitudes sur le domaine public, réputé pourtant imprescriptible et inaliénable ! De fait, ces servitudes ne sont acceptées que si elles ne compromettent pas son affectation.

2.2.1. Servitudes générales

On part du principe que « *les volumes ne peuvent exister entre eux que si l'on crée des servitudes d'appui, de passage, de surplomb...* ». Voyons ces éléments :

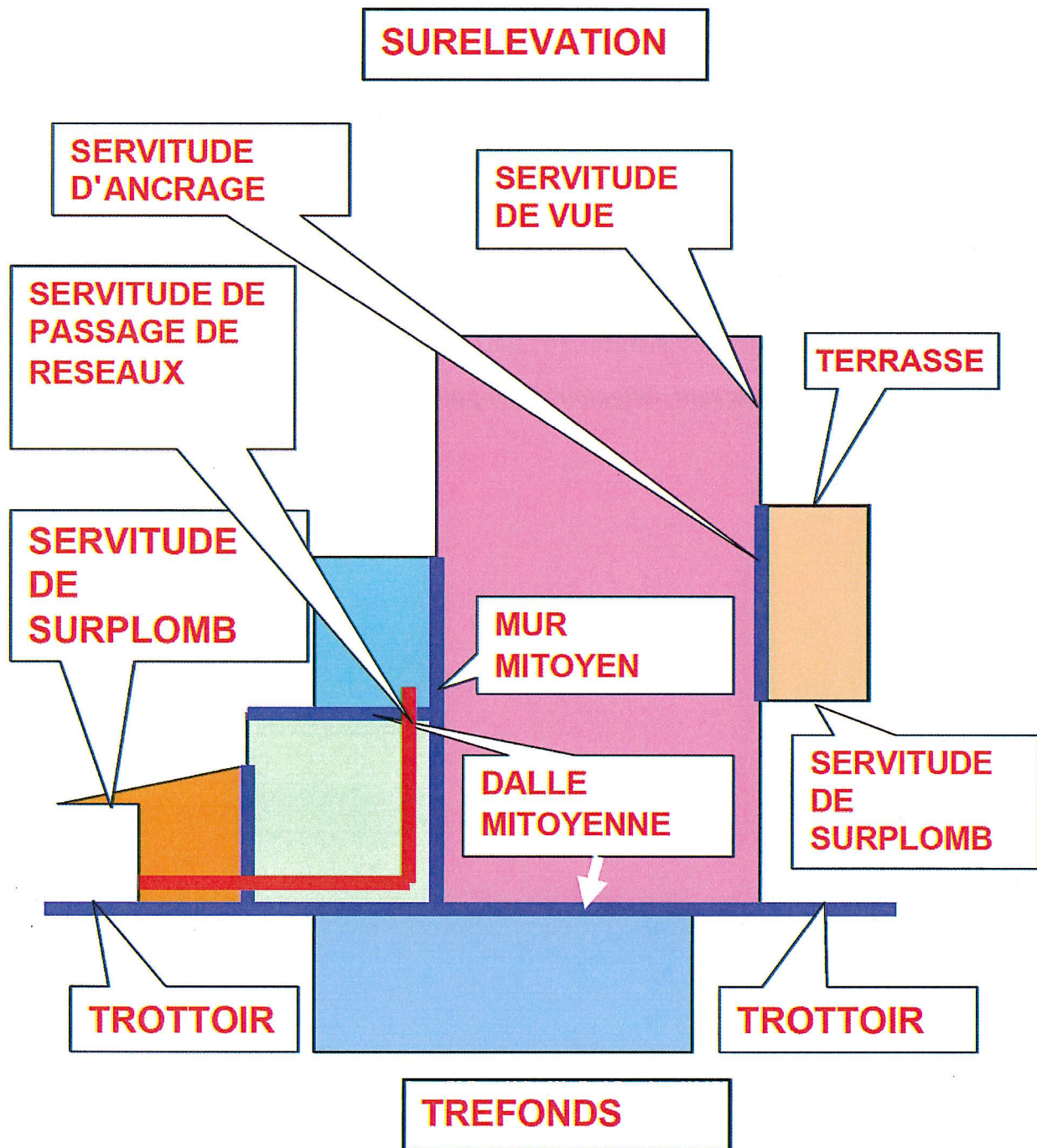
- **Appui, ancrage, accrochage** : servitudes indispensables à l'édification des constructions juxtaposées et superposées.
- **Mitoyenneté** : rappeler les règles de base des murs mitoyens et des dalles mitoyennes.
- **Surplomb** : servitude indispensable, même pour les surplombs très faibles tels que débords de toits ou de petits balcons.
- **Prospect et vue** : à prévoir d'office pour éviter tout litige ultérieur.
- **Accès et passage** : tous les lots doivent être accessibles, directement ou par servitudes de passage, d'assiette limitée au maximum.

2.2.2. Servitudes des réseaux

Elles concernent les canalisations, les gaines, les câbles, les conduits divers, l'écoulement des eaux... Il peut être souhaitable de créer des volumes pour certains réseaux de fort encombrement. Par contre, il paraît délicat de décrire, comme volume, une simple canalisation ! Plusieurs cas peuvent se présenter :

- réseau desservant un seul volume, sans en traverser d'autres : le propriétaire du réseau sera celui du volume desservi ;
- réseau desservant un seul volume, en traversant d'autres volumes : le propriétaire sera toujours celui du volume desservi, avec établissement d'une servitude de passage pour les volumes traversés, à moins d'inclure ce réseau dans le volume desservi ;
- réseau desservant plusieurs volumes sans traverser de volumes non desservis : propriété du réseau inclus dans le volume traversé ;
- réseau desservant plusieurs volumes, en traversant des volumes non desservis : même règle que précédemment, avec établissement d'une servitude de passage pour les volumes non desservis.

Il sera toujours possible d'attribuer la propriété des réseaux à l'association syndicale !



Servitudes diverses grévant les différents volumes

2.2.3. Destination, occupation, répartition des charges

Le cahier des charges précisera la destination de chaque volume (habitation, bureaux, commerces, parkings...), les règles à respecter pour toute modification de construction (façade, enseignes publicitaires...), les règles de sécurité et de salubrité, la surveillance des espaces ouverts au public, les règles de vie commune...

Répartition des charges : l'exercice de certaines servitudes, l'entretien et la réparation des réseaux, des locaux techniques..., feront l'objet d'une répartition entre les volumes concernés, au prorata des *emprises au sol*.

2.3. Association syndicale

Les propriétaires de tous les volumes sont *de plein droit* regroupés au sein d'une association syndicale libre (loi de 1865), ou éventuellement d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL).

Son rôle est de :

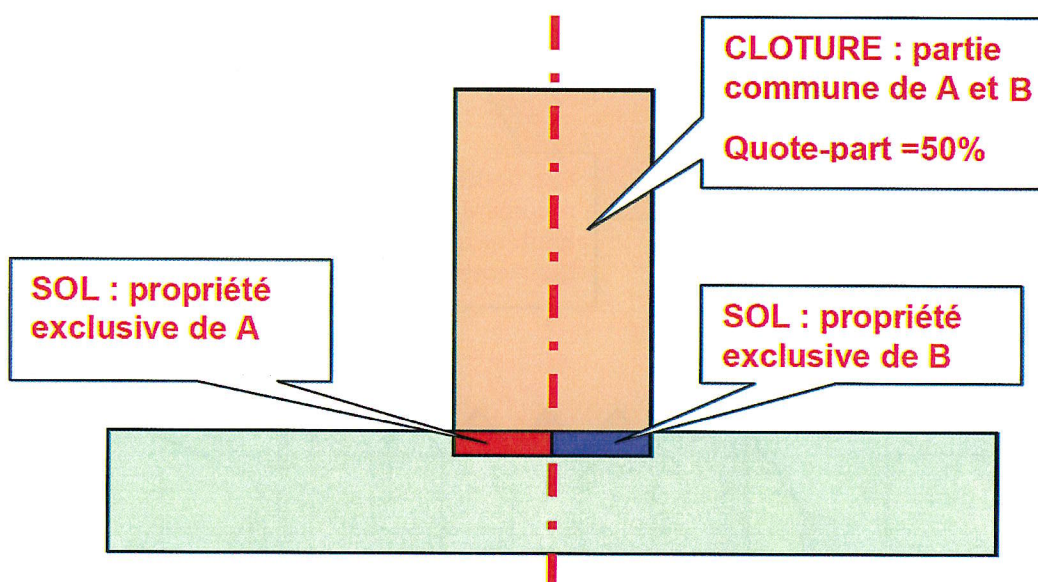
- gérer les biens à usage collectif tant qu'ils ne sont pas classés dans le domaine public, ainsi que les volumes inoccupés du tréfonds et du surfonds ;
- faire appliquer les règlements imposés par le cahier des charges et les servitudes inhérentes au bon fonctionnement de la division ;
- répartir les dépenses des charges entre tous les membres de l'association.

Les statuts sont obligatoirement publiés aux hypothèques.

Chapitre 9 - La mitoyenneté

Articles du Code civil : 653 à 673

La mitoyenneté est un droit étroitement lié à la notion de clôture et de limite. Source de nombreux litiges, elle intéresse au premier chef le géomètre-expert. Elle est en quelque sorte la copropriété des clôtures. Aussi convient-il dans un premier temps de définir la clôture.

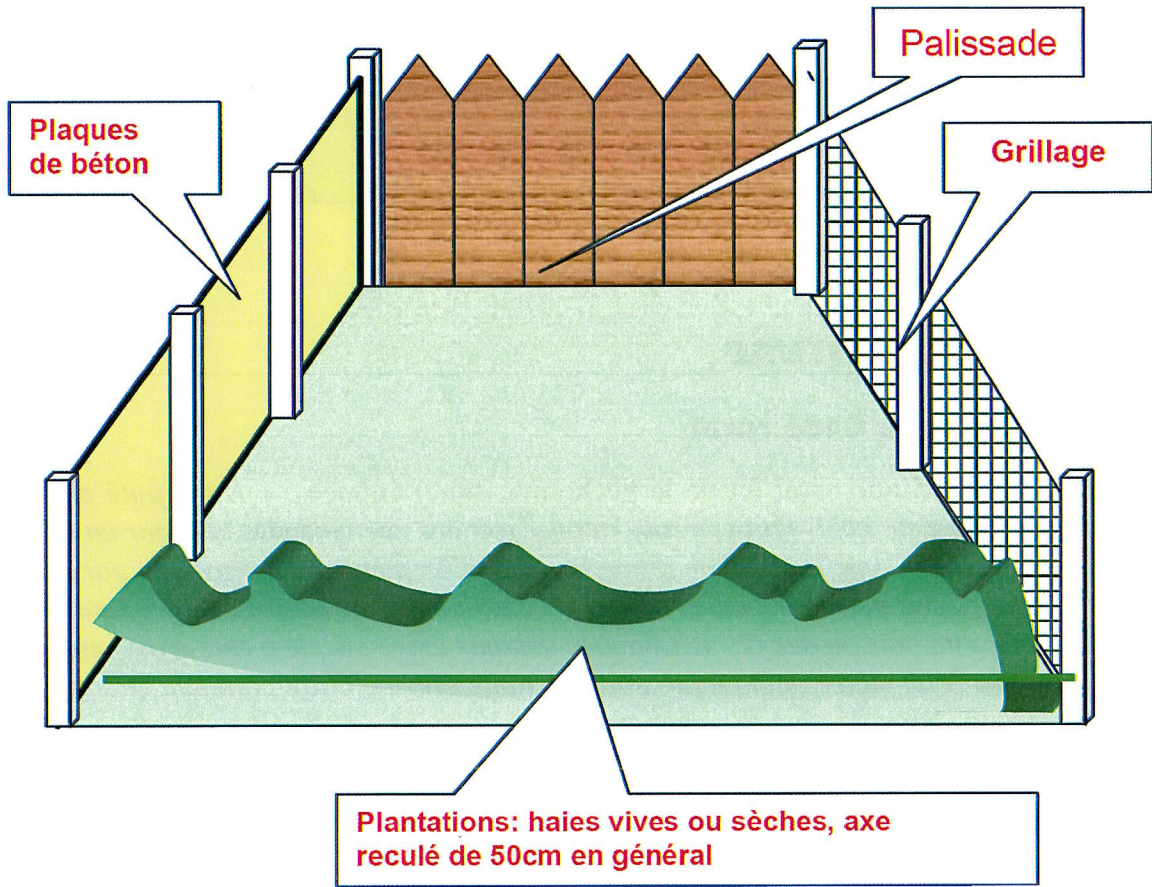
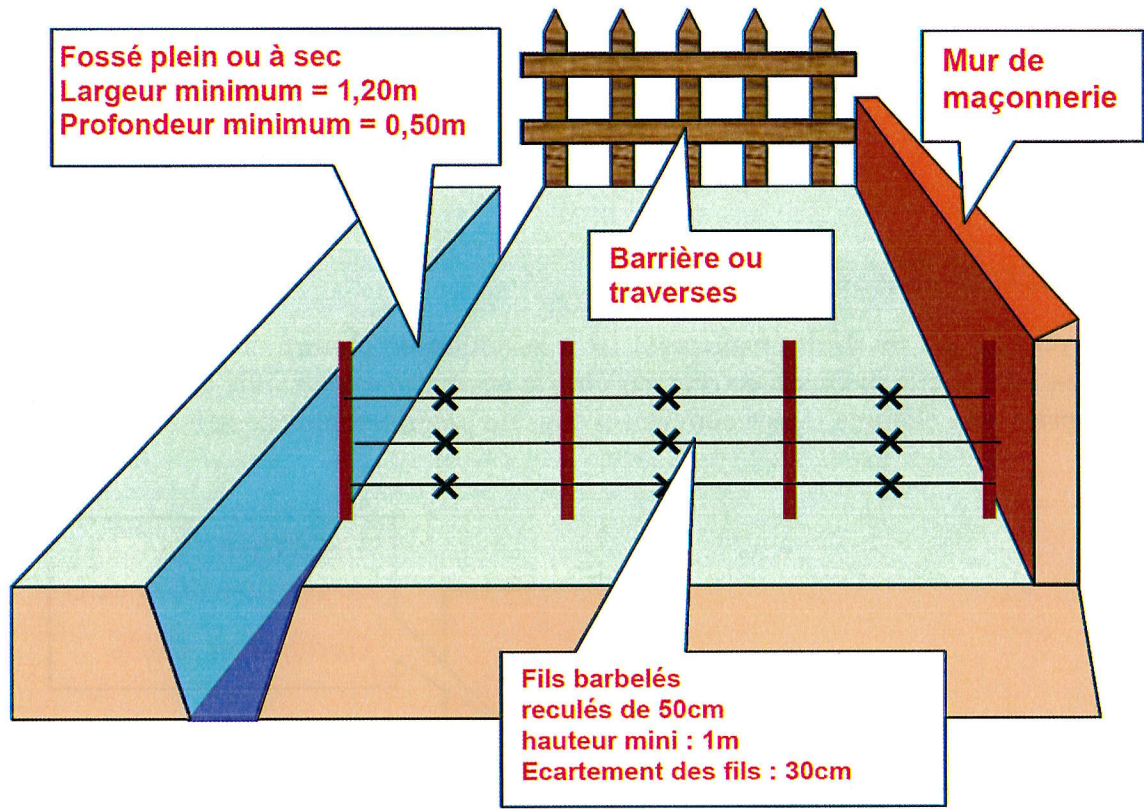


1. NOTION DE CLÔTURE

1.1. Définition du Code rural

L'article R651-1 du Code rural (et de la pêche maritime) énonce : « *Est réputé clos pour l'application de l'article L651-4 tout terrain entouré soit par une haie vive, soit par un mur, une palissade, un treillage, une haie sèche d'une hauteur d'un mètre au moins, soit par un fossé d'un mètre vingt centimètres à l'ouverture et de cinquante centimètres de profondeur, soit par des traverses en bois ou des fils métalliques distants entre eux de trente-trois centimètres au plus s'élevant à un mètre de hauteur, soit par toute autre clôture continue et équivalente faisant obstacle à l'introduction des animaux.* »

Un mur est un ensemble de pierres, briques, parpaings... liés entre eux par du mortier. Les plaques de ciment peuvent être considérées comme des murs. Du point de vue juridique, un amas de pierres non liées par du ciment ne constitue pas un mur de clôture.



Différentes sortes de clôture

1.2. Droit de se clore

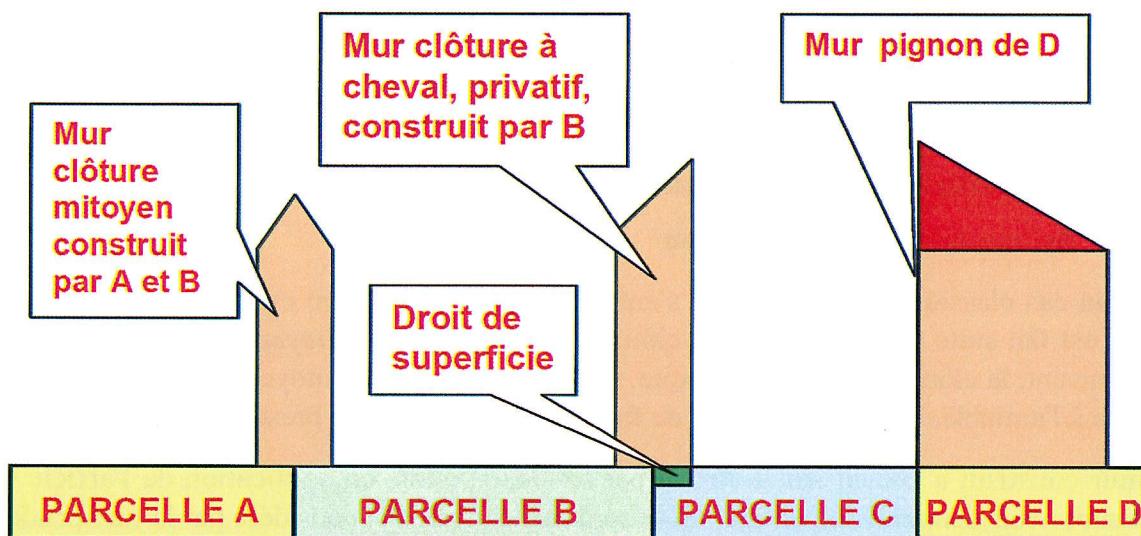
Tout propriétaire peut clore sa propriété à condition de respecter une éventuelle servitude de passage et de ne pas nuire aux voisins (ensoleillement...). Les règles d'urbanisme restreignent fortement la liberté du choix de la clôture, notamment en ce qui concerne la *hauteur* et le *matériau*.

Il convient de consulter la mairie dès lors que l'on veut dépasser une certaine hauteur. Cette dernière peut aussi exiger le dépôt d'un permis spécial de construction (voir plus loin le chapitre consacré au permis de construire, page 221). Le règlement de lotissement peut être plus restrictif que celui du POS en vigueur : il peut interdire purement et simplement toute clôture en « dur » au bénéfice d'une haie de plantations.

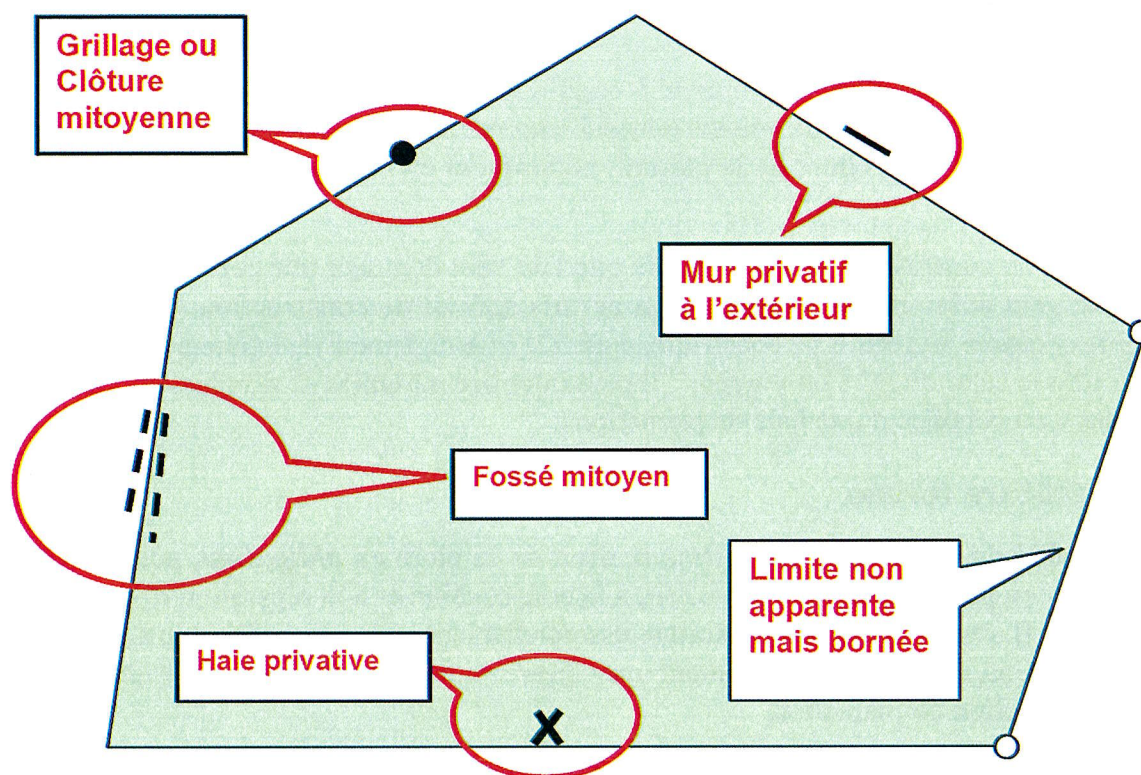
1.3. Clôture forcée

L'*article 663* du Code civil transforme le droit de se clore en *obligation*, puisque dans les villes, chacun peut contraindre son voisin à la construction et à la réparation d'une clôture de séparation. Il s'agit donc d'une contrainte essentiellement *urbaine*, applicable à des maisons, cours et jardins, concernant uniquement une clôture, et non un *pignon* de maison, au moment de la construction ou plantation.

Le propriétaire d'un mur existant n'est pas fondé à réclamer le remboursement partiel sauf si le voisin s'y appuie. Enfin, l'obligation n'existe que dans la volonté d'un propriétaire à requérir la participation de l'autre, à l'amiable, sinon par voie judiciaire. Il est admis qu'on peut renoncer à cette obligation en abandonnant la bande de terrain nécessaire à l'édification du mur à cheval sur la limite.



Article 663 du Code civil



Conventions cadastrales

2. LA MITOYENNETÉ

Les règles de mitoyenneté sont instituées pour des raisons économiques, pour le partage des frais ou pour l'utilisation d'une clôture existante, bien qu'il puisse se poser aujourd'hui des problèmes relatifs aux techniques nouvelles de construction.

2.1. Acquisition de la mitoyenneté

2.1.1. Au moment de l'édification

C'est un cas classique : deux voisins s'entendent pour construire ensemble une clôture ou bien il est fait suite à l'article 663. La clôture ainsi édifiée est *mitoyenne* dès l'origine. Mais bien souvent, la clôture est déjà construite, surtout les murs. La mitoyenneté pourra alors être acquise à l'amiable, imposée ou cédée de force, voire obtenue par prescription.

Le mur construit à cheval sur la limite par un des voisins, en application de l'article 663, mais sans avoir demandé (ou obligé) un accord quelconque, est considéré par la jurisprudence comme *privatif* (pas la moitié du sol), bien qu'il *empiète* sur le terrain d'autrui ! La notion de mur mitoyen-né est désormais disparue.

2.1.2. Acquisition forcée

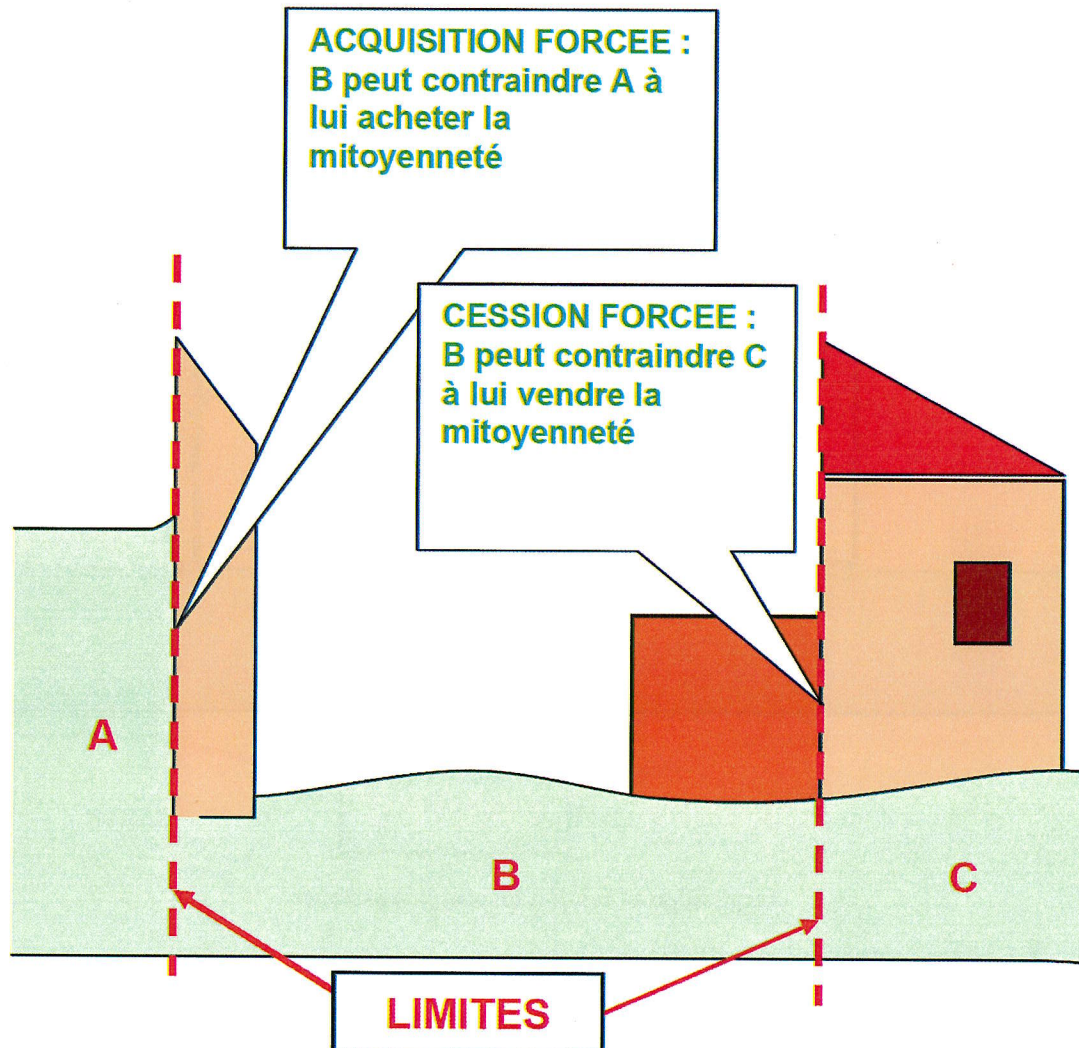
Tout propriétaire d'une clôture privative, d'un mur notamment, peut obliger le voisin à *acheter* la mitoyenneté si ce dernier s'en sert : saignée de cheminée, appui d'une construction, de terres...

L'acquisition forcée peut n'être que partielle : la partie du mur utilisée. Le prix demandé pour « *compte de mitoyenneté* » est celui du coût du mur à sa construction, diminué d'un coefficient

de vétusté, et augmenté du prix du terrain occupé par la moitié du mur (sauf pour le mur construit à cheval au départ).

La jurisprudence admet que le fait d'intercaler une plaque de polystyrène entre le mur du voisin et sa construction dégage de toute obligation de participation de mitoyenneté !

On ne peut utiliser gratuitement une clôture privative.



Acquisition et cession forcées

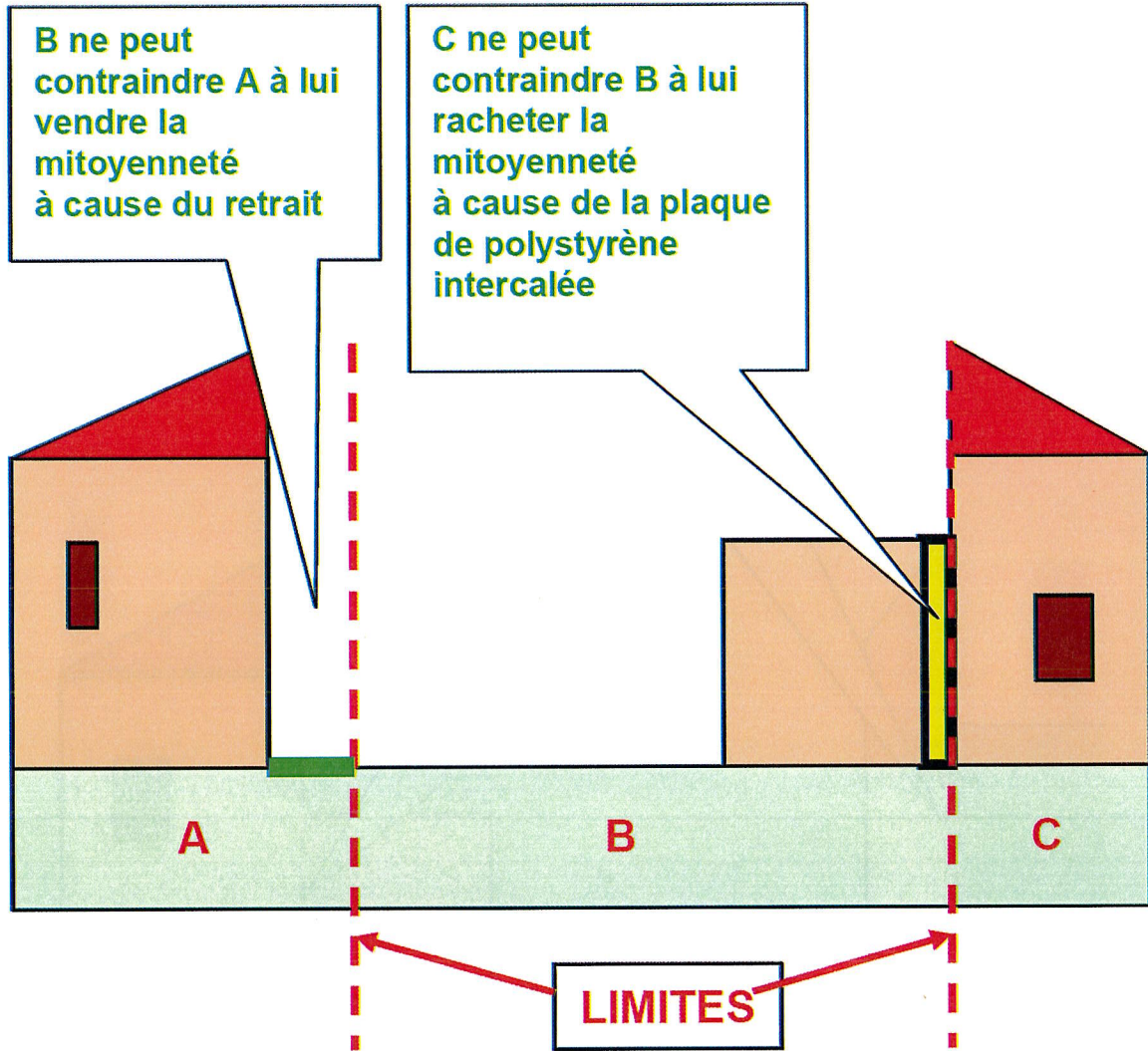
2.1.3. Cession forcée

C'est une exception au principe fondamental de l'article 545⁽¹⁾. Tout propriétaire peut obliger son voisin à lui **vendre** la mitoyenneté d'un mur construit **juste** en limite séparative. Cette obligation ne joue que pour les **murs** et est reconnue aux usufruitiers ou emphytéotes. La nécessité d'un mur construit juste en limite admet les faibles écarts de rectitude.

La manœuvre de certains propriétaires qui consistait à construire légèrement en retrait pour échapper à cette obligation est désormais refusée par le **POS** qui oblige à construire soit en limite soit à une distance minimum de 3 m. Seule une **convention** entre voisins ou une règle de lotissement pourrait s'opposer à ce droit particulier !

1 Article 545 CC : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

La mitoyenneté d'un mur peut s'acquérir par force !



Acquisition et cession forcées impossibles

2.1.4. Par prescription acquisitive

Un mur privatif, utilisé ostensiblement par le voisin comme un mur mitoyen, le devient réellement au bout de 30 ans, et même au bout de 10 à 20 ans si le voisin, de bonne foi, possède un juste titre. Mais tout acte de tolérance ne saurait conduire à la mitoyenneté par usucapion !

2.2. Preuves de la mitoyenneté

Titres, présomptions et prescriptions attestent la mitoyenneté d'une clôture.

2.2.1. Preuve par titre

L'acte authentique et l'acte sous seing privé établissent la preuve de la mitoyenneté, sans pour autant qu'ils soient communs. Des factures de maçons ou autre artisans doivent être conservées précieusement.

2.2.2. Preuve par présomption

La loi facilite grandement la preuve de mitoyenneté ou de non mitoyenneté au moyen de *présomptions légales* au moyen de marques extérieures.

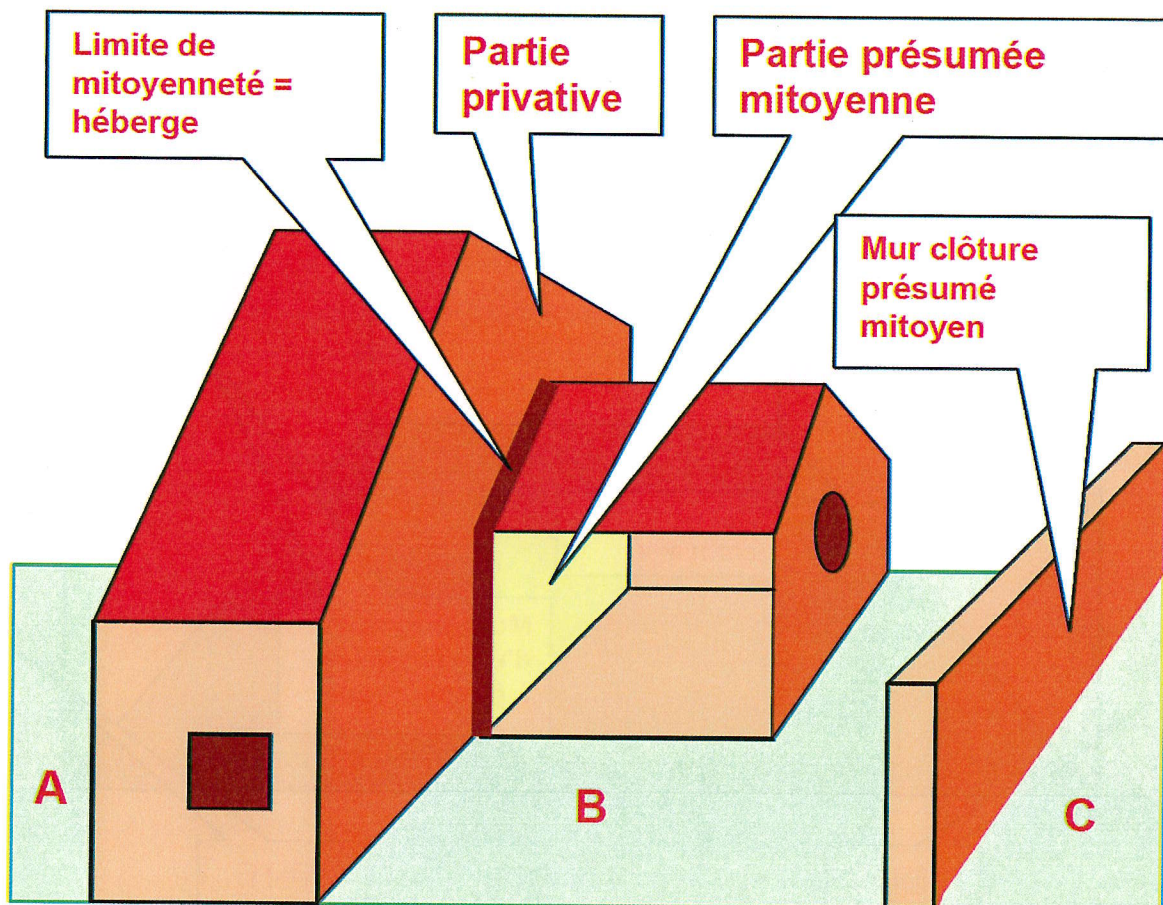
Principe : tout mur qui sépare maisons, cours et jardins est *réputé mitoyen* jusqu'à l'*héberge* (limite de surface commune) s'il n'y a titres ou marques contraires. Il en est de même pour toute clôture sauf si un *seul terrain* est clôturé.

En conséquence, et par extension, tout géomètre chargé de la délimitation de deux propriétés contiguës admet qu'une clôture de séparation est mitoyenne sauf à lire le contraire dans un titre ou à constater une marque de non mitoyenneté, non *infirmée* par un titre ! Une jurisprudence récente (janvier 1993) reconnaît aujourd'hui qu'un mur surmonté d'un arrondi est réputé mitoyen ! Attention à la prescription trentenaire.

Les marques contraires peuvent être annulées par un titre.

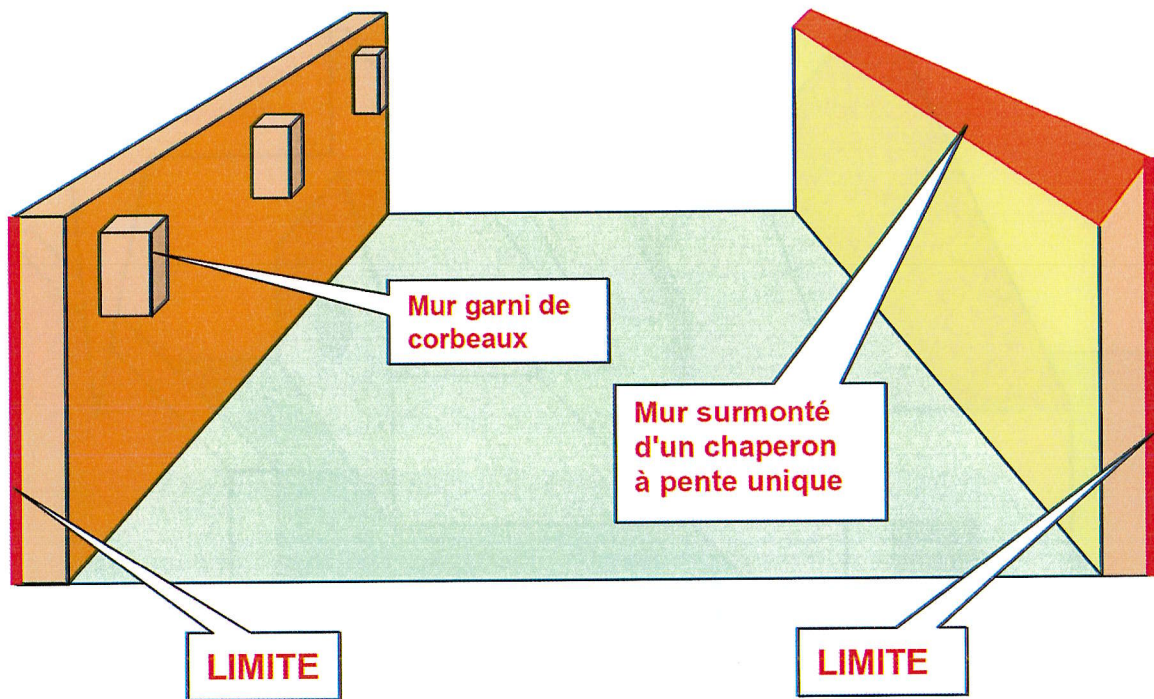
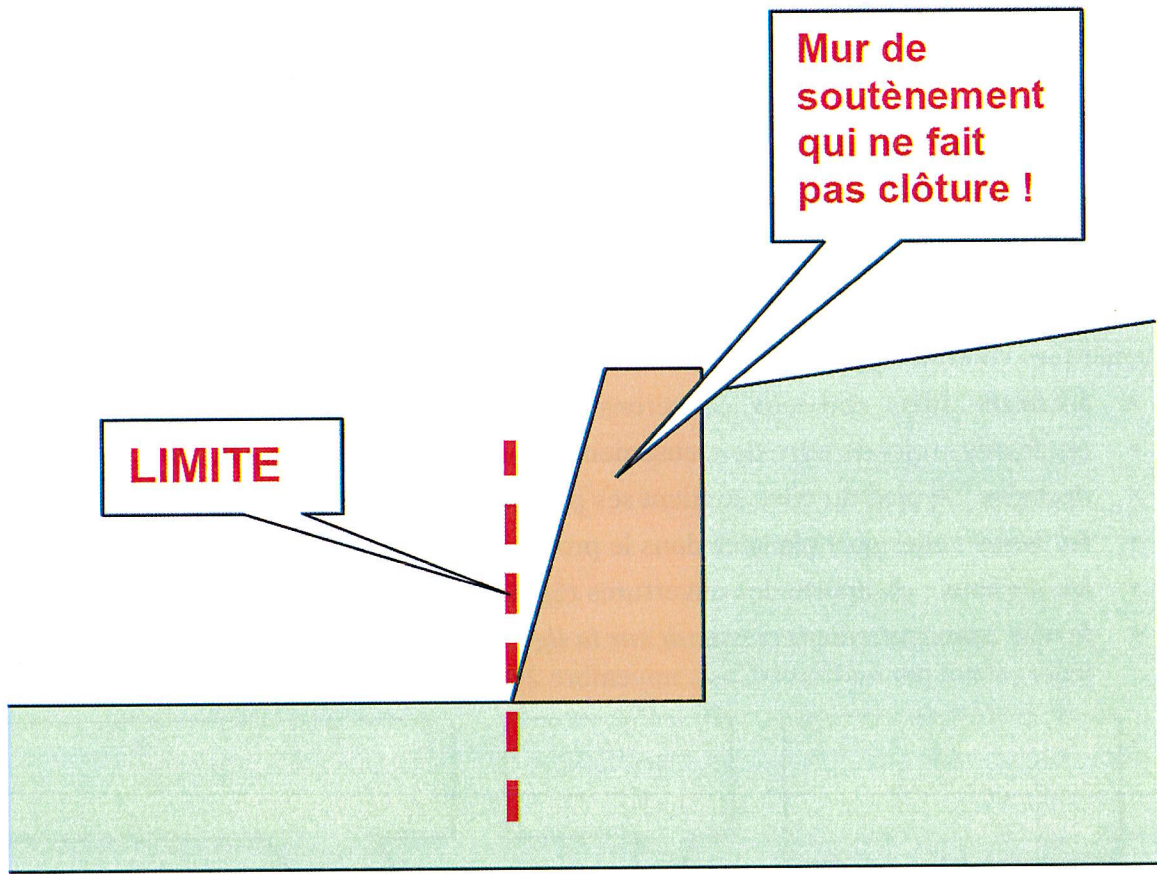
Les marques contraires, sauf *usages locaux* sont :

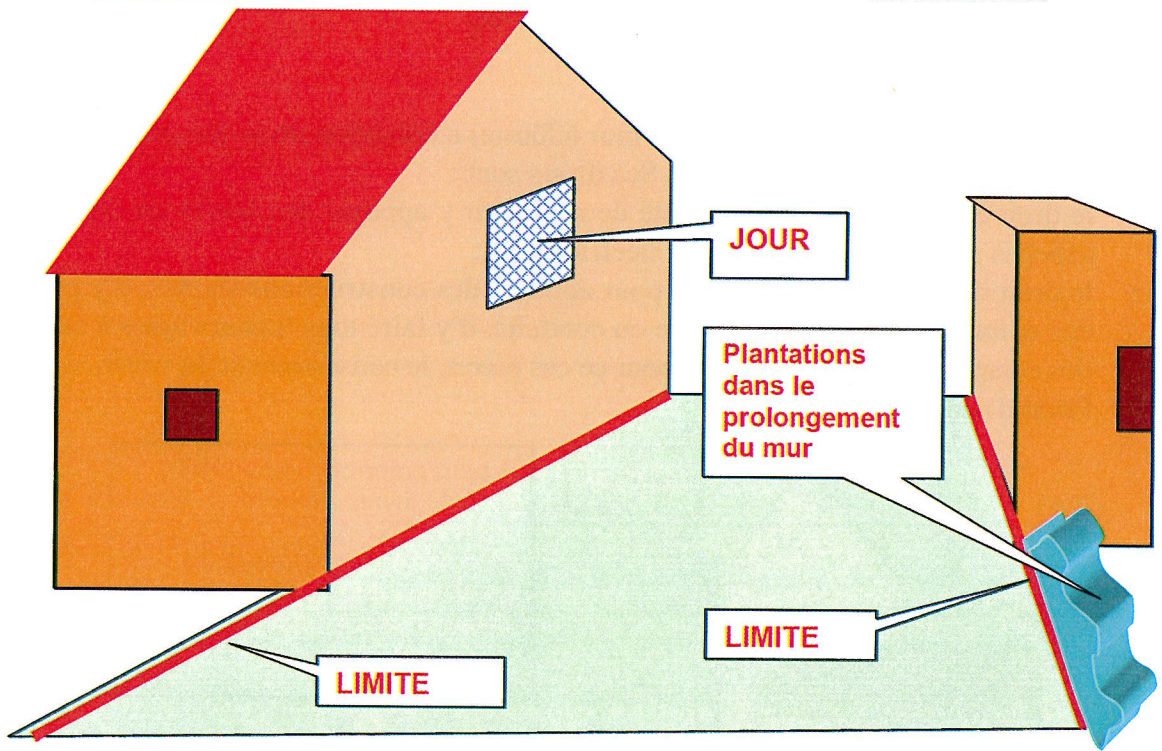
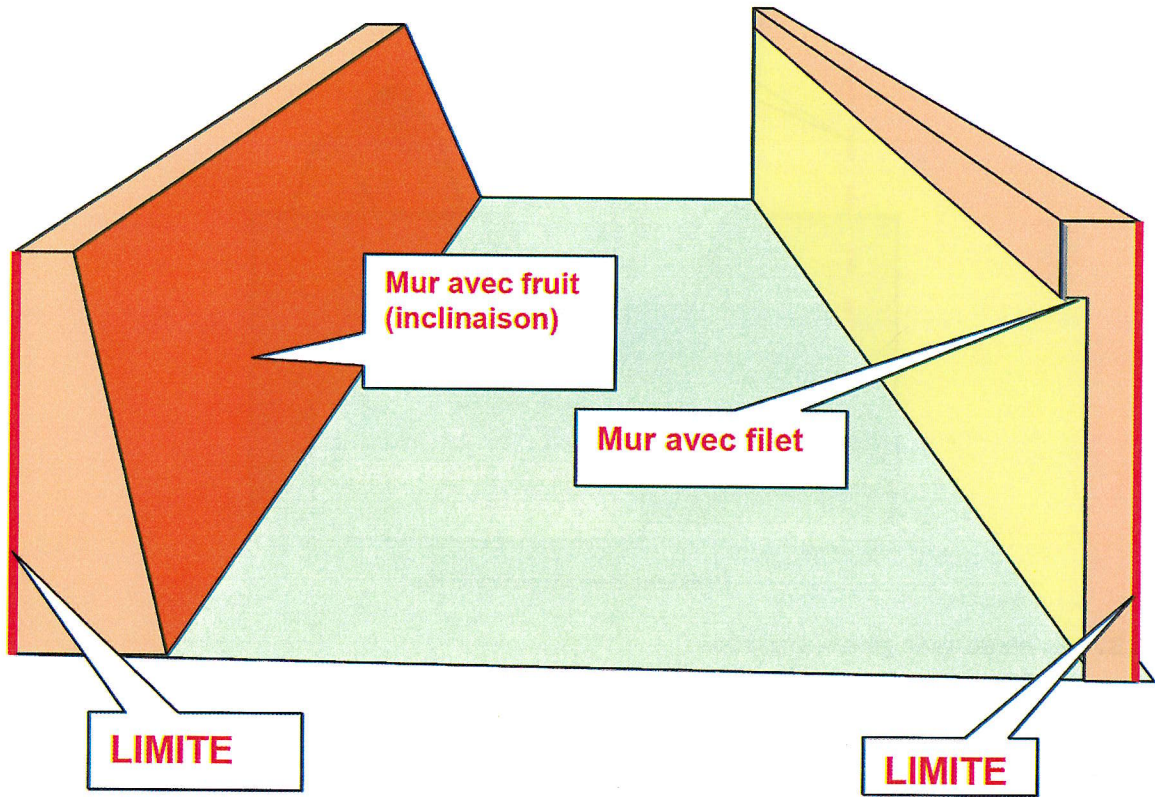
- **les murs** : filets, corbeaux, chapérons et fruit (mur incliné) d'un seul côté ;
- **les fossés** : rejet de terre de creusement (et non de curage) d'un seul côté ;
- **les talus** : le pied du talus soutient ses propres terres ;
- **les haies** : elles sont plantées dans le prolongement d'un mur ;
- **les pignons** : comporte des ouvertures régulières ou non (jours...) ;
- **le mur imparfaitement construit sur la ligne divisoire** : mur construit en courbe ou en léger retrait par endroits (Cass. novembre 2003).

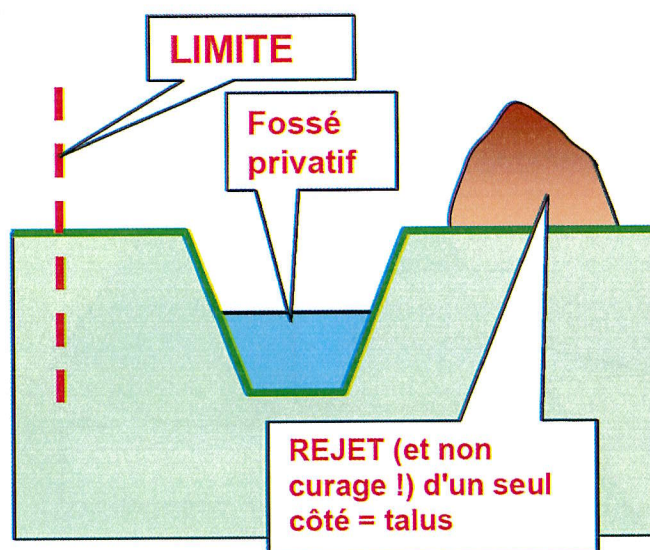


Présomption de mitoyenneté entre maisons, cours et jardins

Marques contraires :







Présomption de privativité

2.2.3. Preuve par prescription

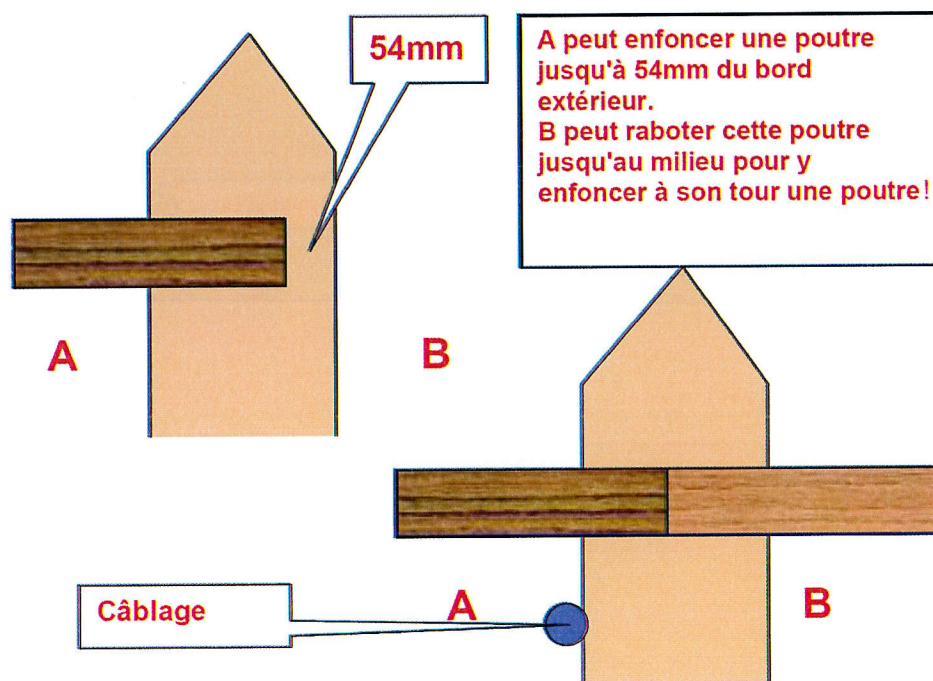
La preuve de mitoyenneté par possession prolongée est aussi efficace que le titre. Le témoignage reçu devant notaire est très valable.

2.3. Droits et devoirs des copropriétaires

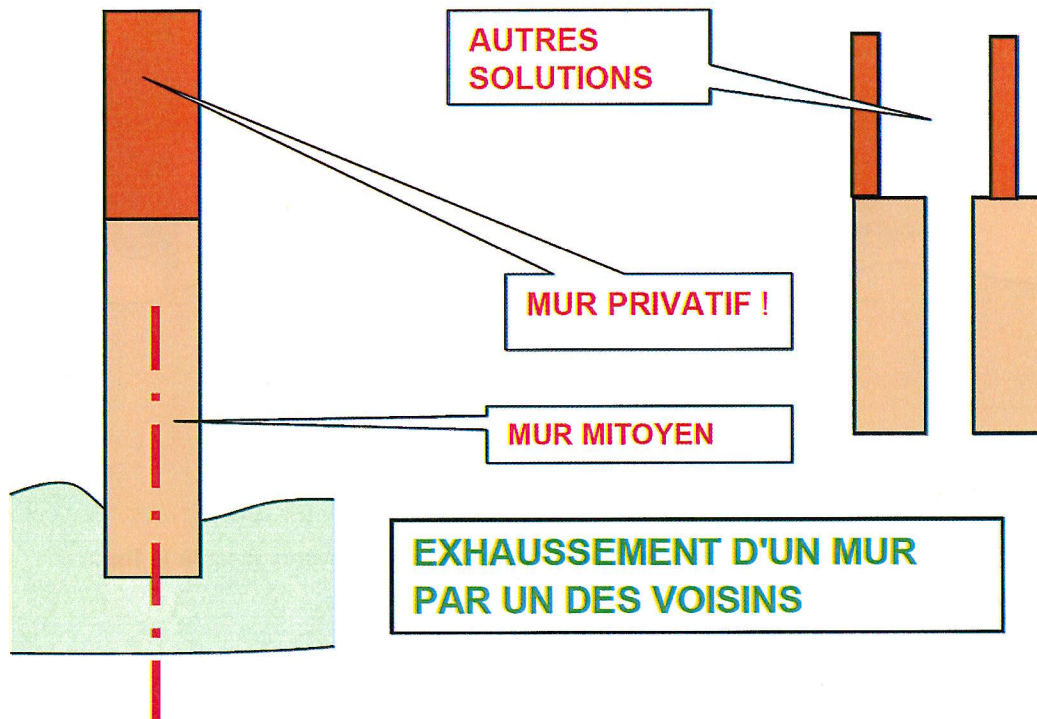
2.3.1. Droits

Chaque copropriétaire utilise son côté de mur (clôture) à condition de ne pas porter préjudice à sa solidité et de ne pas gêner le voisin. Ses droits sont :

- le droit exclusif d'utiliser son côté de mur pour y appuyer des arbres en espalier, des affiches publicitaires, des câbles électriques... ;
- le droit d'y pénétrer des poutres pour appuyer des constructions légères, d'y pratiquer des enfoncements pour cheminée ou conduits, d'y faire tous travaux aptes à supporter des constructions lourdes, avec, pour ce cas précis, le consentement du voisin, ou sinon, l'aval d'experts :

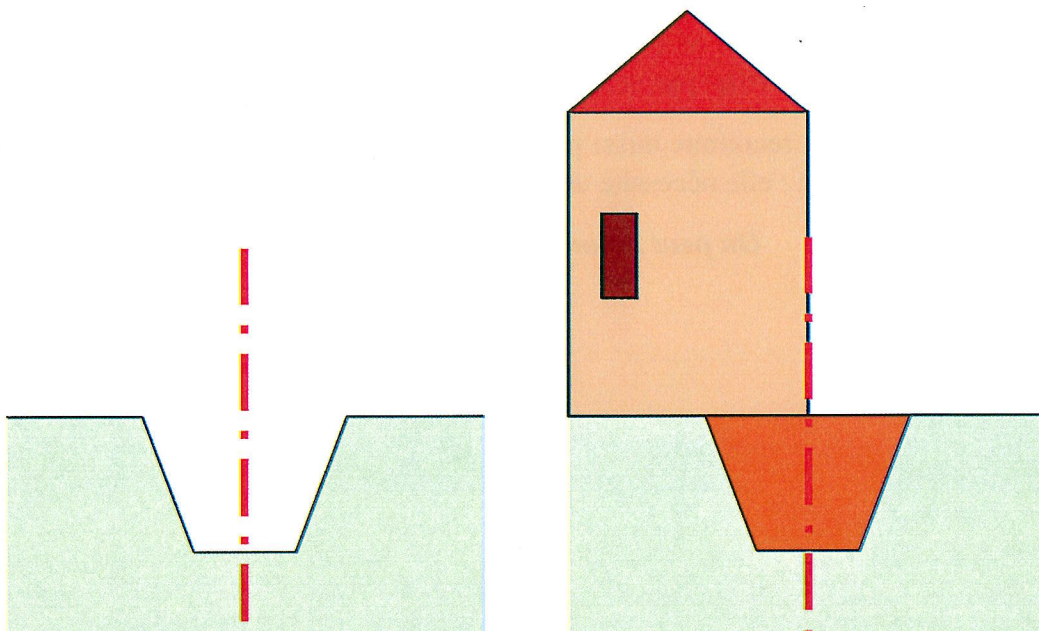


- le droit de détruire une haie ou de combler un fossé qui ne sert pas à l'assainissement, jusqu'à la limite séparative, pour y édifier un mur ;
- le droit d'arracher les arbres mitoyens isolés, situés dans une haie, qui pourraient nuire aux cultures voisines ;
- le droit d'exhausser un mur à ses frais (cette partie restant privative) si celui-ci est capable de supporter la charge :

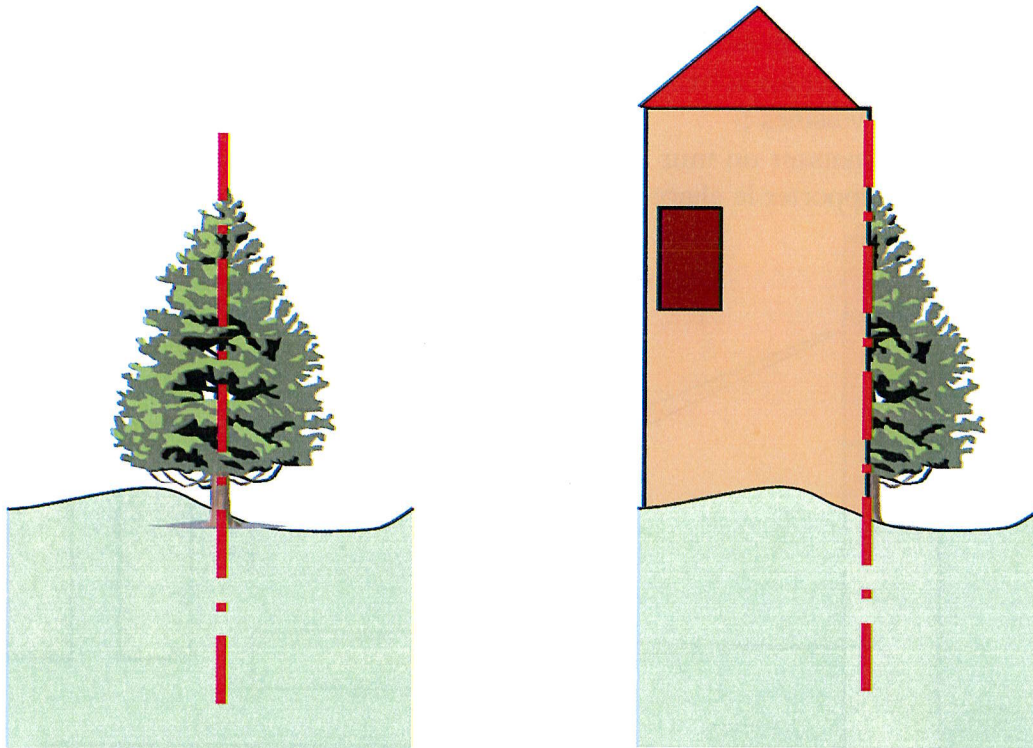


On se sert du mur sans nuire au voisin et sans le dégrader ni le fragiliser.

Exemples :



Pour construire, un voisin peut combler le fossé mitoyen s'il ne sert pas à l'assainissement.



Pour construire, un voisin peut supprimer la haie mitoyenne jusqu'à la limite !

2.3.2. Devoirs

Chaque copropriétaire doit veiller à la conservation du mur et ne doit pas le fragiliser, notamment en y pratiquant des ouvertures sans le consentement du voisin (sauf à remplacer des briques normales par des briques de verre).

Chaque copropriétaire doit contribuer à l'entretien et aux réparations du mur, sauf si la dégradation est provoquée par un seul d'entre eux. La faculté de **renoncer** aux charges d'entretien et de réparation est admise par **abandon** du mur et du sol, à condition de ne pas être l'auteur de la dégradation ou de ne pas avoir de construction appuyée contre le mur mitoyen. Le renoncement doit être certifié par acte notarié.

La faculté d'abandon est reconnue aussi pour toutes les autres clôtures sauf aux fossés qui servent à l'assainissement : elle nécessite un acte notarié et une publication aux hypothèques !

On peut renoncer à la mitoyenneté.

Chapitre 10 - La délimitation

Ce chapitre de synthèse traite essentiellement de l'investigation juridique du géomètre nécessaire au bon établissement des limites d'une propriété, mais rappelle aussi les conséquences engendrées par les changements de limite et les divisions.

1. RÈGLES DE DÉLIMITATION

On édicte ici les règles fondamentales (les 10 commandements !) que doit observer le géomètre lors de l'élaboration d'un plan de délimitation, tant sur le plan technique (lever) que sur le plan juridique (recherche d'informations).

Lever des limites apparentes	Bâtiments, murs et plaques de ciment, fossés, plantations, talus, tertres, murs de soutènement, cours d'eau, canaux, chemins, sentiers, clôtures diverses, bornes anciennes...
Mesures annexes	Épaisseurs de murs ou de haies situés en limite, largeurs de chemin ou de sentier, largeur de fossé ou de cours d'eau...
Lever d'éléments extérieurs	Emprises de voies, privées ou publiques, emprises de chemin de fer, chemins de halage, bâtiments proches, plantations et arbres proches...
Relevé des signes extérieurs de mitoyenneté (ou de non-mitoyenneté)	Chaperons, fruits, filets et corbeaux des murs, ouvertures et jours, gouttières, rejets de terre près des fossés, héberges,
S'enquérir de preuves tangibles	Auprès des propriétaires concernés ou voisins : actes de notaire, titres et actes sous seing privés, factures diverses de clôture ou de réparation, servitudes, actes de notoriété...
S'informer à la mairie	Coutumes et usages locaux, règlements locaux et d'urbanisme, cadastre...
S'informer auprès des gestionnaires	Demander les alignements des voies et des cours d'eau...
Bornes	S'assurer qu'il n'existe pas de bornage ancien et rechercher éventuellement des bornes anciennes. Consulter AURIGE pour travaux fonciers antérieurs !
Témoignages	Recueillir au besoin des avis ou témoignages d'anciens du village, les fameux « sachants ».
Plans signés	Convaincre les propriétaires du caractère fiscal du cadastre, justifier les limites adoptées, faire signer le plan définitif par les voisins en les informant, au besoin, de l'obligation de bornage en cas de refus !

2. DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC

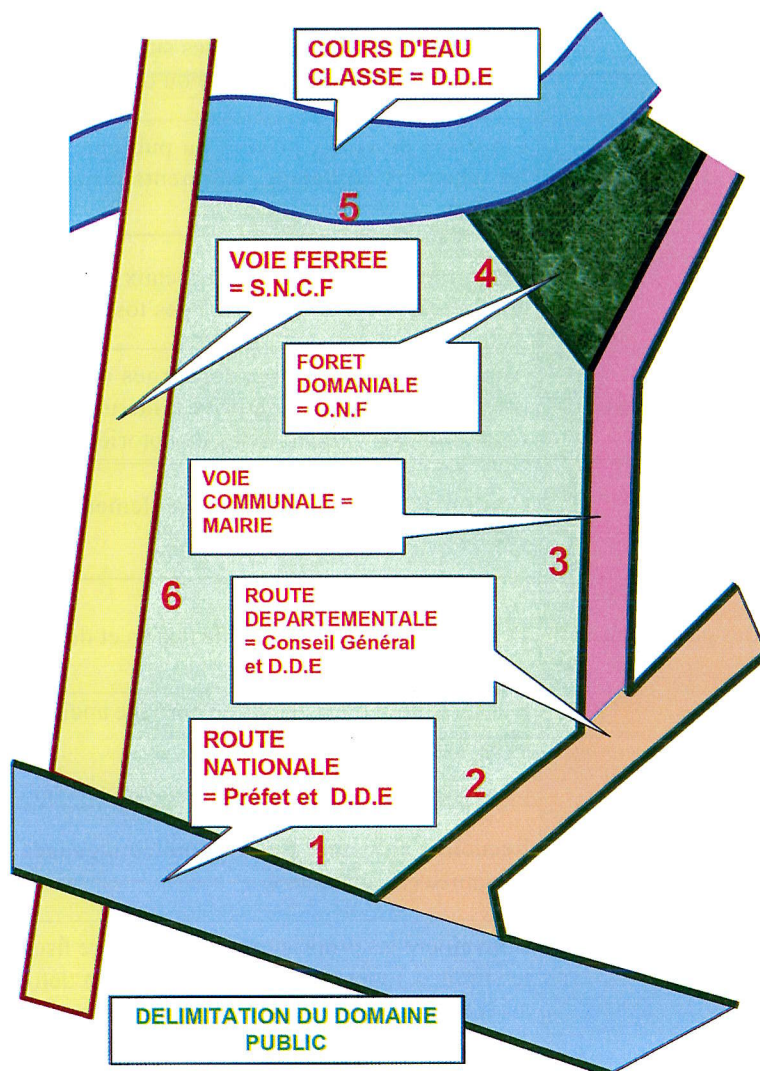
Le géomètre n'est pas habilité à délimiter le domaine public, qui est inaliénable et imprescriptible : c'est du ressort des agents de l'Administration. Cependant, il doit lever tous les éléments susceptibles de le positionner par la suite : repères d'alignement, fossés, plantations, clôtures riveraines, bâtiments, murs et murets, cours d'eau, chemins de halage ou marchepieds, murs de soutènement, bornes SNCF et autres, talus et tertres...

Deux cas peuvent se présenter :

- **Il existe un plan d'alignement** : le géomètre assurera la conformité de la limite aux dispositions du plan, si celui-ci est publié, approuvé et annexé au PLU ou au POS, s'ils existent.
- **Il n'y a pas de plan d'alignement** : il convient alors d'accepter la limite de fait, indépendamment de toute suggestion abusive de la part de l'agent administratif. Tous les moyens de preuve de droit commun peuvent être mis en œuvre.

La demande d'alignement se fait sur papier libre, au gestionnaire de la voie ou du cours d'eau. L'Administration est obligée de répondre dans un délai inférieur à 4 mois, par **arrêté individuel** (municipal ou préfectoral), qui est un acte **déclaratif** non créateur de droits.

Voir le croquis ci-dessous et le tableau explicatif page suivante.



Délimitation du domaine public - Commentaires

1	DP = limite de route nationale	Consulter le préfet et la DDT ou le conseil général ! Arrêté préfectoral pour alignement individuel.	Conformité au plan d'alignement s'il existe ; sinon on applique l'état de fait. Lever toutes les limites visibles et les repères pour appliquer cet alignement.
2	DP = limite de route départementale	Consulter le conseil général et la DDT. Arrêté préfectoral.	Appliquer les distances légales ou réglementaires pour les plantations.
3	DP = limite de voie communale	Consulter la mairie. Arrêté municipal.	Recueillir tous les moyens de preuve de droit commun pour l'état de fait.
4	DP = forêt domaniale	Consulter l'ONF.	Tenir compte des tolérances de dépassement en matière d'alignement.
5	DP = cours d'eau classé	Consulter les voies navigables (DDT).	Lever les bords de rivière ou de canal, appliquer une distance de marchepied !
6	DP = domaine de la SNCF	Consulter les services fonciers de la SNCF.	Lever les bornes existantes, les talus et murs de soutènement, les clôtures (TGV), les rails... Attention : permis spécial exigé pour lever sur ce domaine.

3. DÉLIMITATION DU DOMAINE PRIVÉ

Le géomètre-expert inscrit à l'Ordre possède le monopole de la délimitation du domaine privé, tel qu'il est défini par les articles 1 et 2 de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts :

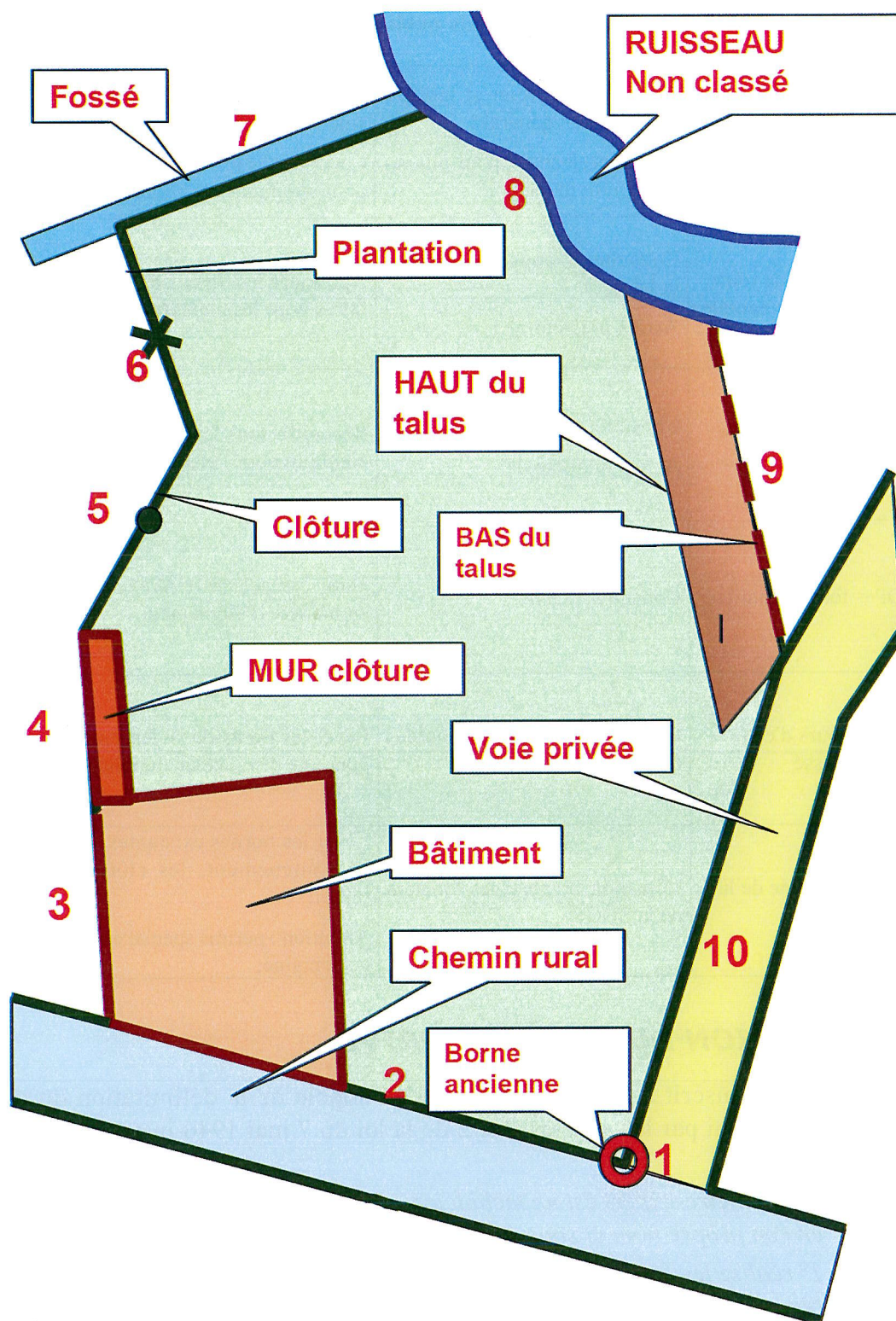
Art. 1 Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :

1° réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers [...]

Art. 2 Peuvent seuls effectuer les travaux prévus au 1° de l'article 1^{er} les géomètres-experts inscrits à l'Ordre [...].

Il doit donc lever tous les éléments apparents susceptibles de l'aider dans sa décision finale, et s'informer de tous les éléments juridiques nécessaires auprès des propriétaires de la parcelle levée, des propriétaires voisins, qu'il s'agisse de terrains ou de voies privées (le **chemin rural** en est un !), auprès de témoins ou de services publics.

Voir le croquis et le tableau explicatif pages suivantes.



Délimitation du domaine privé - Commentaires

1	Borne ancienne	Consulter le PV de bornage, sinon vérifier le temps de prescription.	Lever les bornes existantes.
2	Chemin rural	Consulter le maire pour la limite. Pas d'alignement ici. Recueillir tous les moyens de preuve de droit commun pour entériner l'état de fait.	Lever tous les éléments visibles pour appliquer l'état de fait, à défaut d'un plan de bornage.
3	Mur pignon en limite : souvent privatif	Consulter les titres, les factures, relever les signes extérieurs de mitoyenneté.	
4	Mur clôture : souvent mitoyen	Contraires, les signes conventionnels du cadastre ; se renseigner sur les temps de prescription...	Prendre les épaisseurs, repérer un retrait volontaire.
5	Clôture : souvent mitoyenne		
6	Plantations (haie ou rangée d'arbres : souvent mitoyennes)	Idem ci-dessus. S'informer en plus des us, coutumes et règlements locaux.	Lever les pieds de haie et les axes des troncs d'arbres, au ras du sol.
7	Fossé : souvent mitoyen entre voisins, souvent communal en limite de voie	Idem. ci-dessus. S'informer au près de la commune. Noter un éventuel rejet de terre.	Lever les largeurs.
8	Cours d'eau non classé	La limite passe au milieu : pas repéré au cadastre !	Lever les largeurs et les bords pour lissage.
9	Talus	Idem. Présomption d'appartenance aux terres supérieures.	Lever les hauts et bas de talus. Lever le mur de soutènement s'il existe.
10	Limite de voie privée	Consulter le propriétaire, l'association syndicale libre en cas de lotissement ou de remembrement.	Lever les limites apparentes pour appliquer un plan ou l'état de fait.

3.1. Prescription

Le temps finit par entériner certaines limites de fait :

- 10 à 20 ans si le propriétaire possède en fonction d'un juste titre dont il ignore le vice (= bonne foi) ;
- 30 ans en l'absence de titre (= mauvaise foi).

La prescription trentenaire s'applique dans bien des cas : il en est ainsi des bandes de terrain délaissées par un propriétaire qui a construit une clôture, une plantation ou un bâtiment en retrait, volontaire ou non, des murs privatifs construits sur le terrain d'autrui, de murs privatifs construits en limite mais avec un chaperon double...

3.2. Mitoyenneté

Le géomètre doit partir du principe que, s'agissant de propriétés bâties, de cours ou de jardins, les clôtures édifiées en limite sont réputées mitoyennes, sauf preuve contraire, ou signe extérieur contraire.

Inversement, il part du principe que les murs-pignons sont privatifs sauf preuve contraire. Attention aux prescriptions acquisitives !

3.3. Cadastre

Le cadastre n'étant qu'une simple *présomption*, les limites, les symboles du plan cadastral et les contenances cadastrales ne seront pris en considération qu'à défaut de tout autre preuve tangible.

La surface énoncée dans un titre, qui reprend purement et simplement la contenance cadastrale, n'a pas de valeur juridique. La contenance cadastrale n'a qu'une valeur fiscale !

4. CHANGEMENTS DE LIMITE

On entend ici par changement de limite, la modification de la limite imposée par l'Administration, à l'occasion d'un nouvel alignement ou d'une expropriation.

4.1. Nouveau plan d'alignement

La jurisprudence a restreint cette procédure à des élargissements faibles. Les effets sont cependant conséquents :

- **terrains nus** : transfert d'office de la partie « alignée » dans le domaine public.
- **terrains clos** : servitude de reculement ou démolition puis reconstruction de la clôture à l'alignement, aux frais de l'Administration, avec transfert de propriété.
- **terrains bâtis** : servitude de reculement ou expropriation en cas d'urgence, avec démolition aux frais de l'Administration et transfert de propriété.

4.2. Chemin rural

Une délibération du Conseil municipal permet exceptionnellement à la commune d'exproprier des terrains nus en vue d'élargir un chemin rural (élargissement limité à 2 m au total) ou de rectifier un virage gênant pour la circulation des engins agricoles (sans limitation de largeur). La prise de possession des terrains nécessaires à ces opérations est immédiate.

4.3. Emplacements réservés

Ces zones sont repérées sur le PLU ou le POS par un quadrillage serré marqué d'un numéro d'ordre. Elles sont applicables à plus ou moins long terme et n'ont donc pas d'effet immédiat. Contrairement au plan d'alignement, le propriétaire asservi n'est pas frappé de servitude de reculement : il ne peut plus construire dans la zone réservée.

Face à cette gêne, le propriétaire dispose d'un droit de *délaissement*, qui lui permet d'obliger le bénéficiaire de l'emplacement réservé à acquérir le terrain dans un délai de 2 ans, sous peine de devoir abandonner le projet, qui sera effacé du PLU ou du POS.

4.4. Cession gratuite

Dans le cas de constructions nouvelles (rarement pour une construction individuelle), ou de lotissement, situés le long d'une *voie publique*, la commune peut exiger la cession gratuite d'une bande de terrain en vue d'améliorer la circulation à cet endroit. La cession ne peut excéder 10% de la surface du terrain concerné.

Cette procédure est désormais caduque depuis janvier 2012.

4.5. Expropriation et remembrement

On applique le nouveau parcellaire dès que les indemnités ont été versées.

Différentes situations

Plan d'alignement	Terrain non bâti : transfert immédiat	
	Terrain clos ou bâti : servitude de reculement	
	Délaissé : priorité d'achat au riverain	
Élargissement de chemin rural	En ligne droite	

Élargissement de chemin rural	En virage	
Emplacement réservé du PLU ou du POS	Construction interdite	
Cession gratuite	Procédure caduque depuis janvier 2012	

5. DIVISIONS

La division d'un terrain émane soit de la volonté de son propriétaire, soit du résultat d'un partage, suite à son décès, les héritiers n'étant pas tenus de rester dans l'indivision. Toute division fait obligatoirement l'objet d'un document d'arpentage cadastral (**DMPC** = Document Modificatif du Parcellaire Cadastral), et souvent de la production d'un Certificat d'Urbanisme (**CU**), selon qu'il s'agisse de terrain bâti ou à bâtir. À noter le cas particulier de la division en volumes qui échappe à cette règle commune, la division faisant abstraction du sol, au profit du droit de superficie.

Terrain rural	Demande de permission de diviser, dans le cadre d'un remembrement récent ou en cours.
Terrain bâti	Demande d'un certificat d'urbanisme pour chaque lot afin de connaître les possibilités de réaliser un projet (sur le lot non bâti) ou d'extension (sur le terrain bâti). Déclaration préalable obligatoire pour une division d'une propriété pour bâtir ! Sinon, permis d'aménager.
Cession de mitoyenneté de mur	Demande de DMPC auprès du service du cadastre.
Lotissement	Demande de permis d'aménager sauf cas particuliers spécifiés par le Code de l'urbanisme.

Chapitre 11 - Le bornage

Article 646 du Code civil

Le bornage est l'opération qui consiste à déterminer la limite séparative de deux propriétés contiguës et à la fixer par des marques apparentes, bornes ou autres repères. Bien que juridiquement rien n'interdit à deux propriétaires voisins de fixer leur limite séparative, il est souhaitable de s'adresser au spécialiste qu'est le géomètre-expert.

Bornage = délimitation + matérialisation

Le bornage est **le monopole** du géomètre-expert inscrit à l'Ordre. C'est une procédure complexe qui obéit à des règles et usages bien établis.

Certes, le Code civil se montre très laconique pour cette opération facultative se basant sur un seul article, l'article 646 : « *Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.* »

Mais la pratique professionnelle et la jurisprudence ont heureusement comblé cette lacune.

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Intérêt du bornage

En principe, les voisins s'entendent ou se contraignent pour borner leur limite séparative dès lors qu'elle présente un doute. Il peut être demandé pour :

- le respect des règles d'urbanisme, qui imposent aux futures constructions des prospects et des marges de recul à respecter strictement par rapport aux limites séparatives ;
- le souci de construire un bâtiment ou une clôture, de planter une haie juste à la limite ;
- la crainte d'empiéter chez le voisin, en construction ou en plantation, avec toutes les conséquences graves que cela implique ;
- la garantie d'avoir une bonne superficie de sa parcelle, en vue de la vendre ou de l'échanger, en contradiction avec la clause de non-garantie abusivement utilisée par les notaires ;
- de plus, le bornage (ou son absence) doit être mentionné dans l'acte de vente d'un terrain à bâtir, situé en secteur diffus (hors lotissement, ZAC ou AFU) ;
- enfin, le bornage est désormais obligatoire pour la vente d'un terrain à bâtir situé dans un lotissement, une ZAC ou un périmètre de remembrement effectué par une AFU, ***y compris la division d'une propriété en deux pour bâtir !***

Le bornage est sollicité pour une limite incertaine.

1.2. Preuve de la limite

L'autre intérêt du bornage consiste en la preuve de la limite entérinée par le *procès-verbal* de bornage, ou le *jugement homologué* du tribunal en cas d'action en justice et de refus de signature d'une des parties.

Le bornage n'est pas obligatoire en France. Si l'intervention du géomètre-expert ne l'est pas non plus, elle est impérative dès lors que l'on veut garantir la limite bornée. La jurisprudence reconnaît d'ailleurs que le procès-verbal dressé par un géomètre-expert et dûment signé par les parties fixe pour l'avenir les limites et les contenances des parcelles, et *vaut titre*.

Cependant, pour rendre ce titre opposable à tous et éviter toute contestation ultérieure, il est recommandé d'annexer ce PV à un acte authentique qui sera publié à la Conservation des hypothèques.

La publication du procès-verbal est conseillée.

2. SORTES DE BORNAGES

2.1. Bornage amiable

Conformément à l'article 646 CC, tout propriétaire peut *obliger* son voisin : il est évident que la meilleure solution est de s'arranger avec son voisin, à *l'amiable* sans brusquer les choses. L'idéal est de s'accorder sur le choix d'un homme de l'art, le géomètre-expert, à qui l'on confiera le *pouvoir d'arbitrage*.

Le bornage est une procédure contradictoire : il est fortement déconseillé d'agir unilatéralement puis de mettre le voisin devant le fait accompli, sans l'avoir sollicité au préalable, au risque d'aboutir à une action en justice.

2.2. Bornage judiciaire

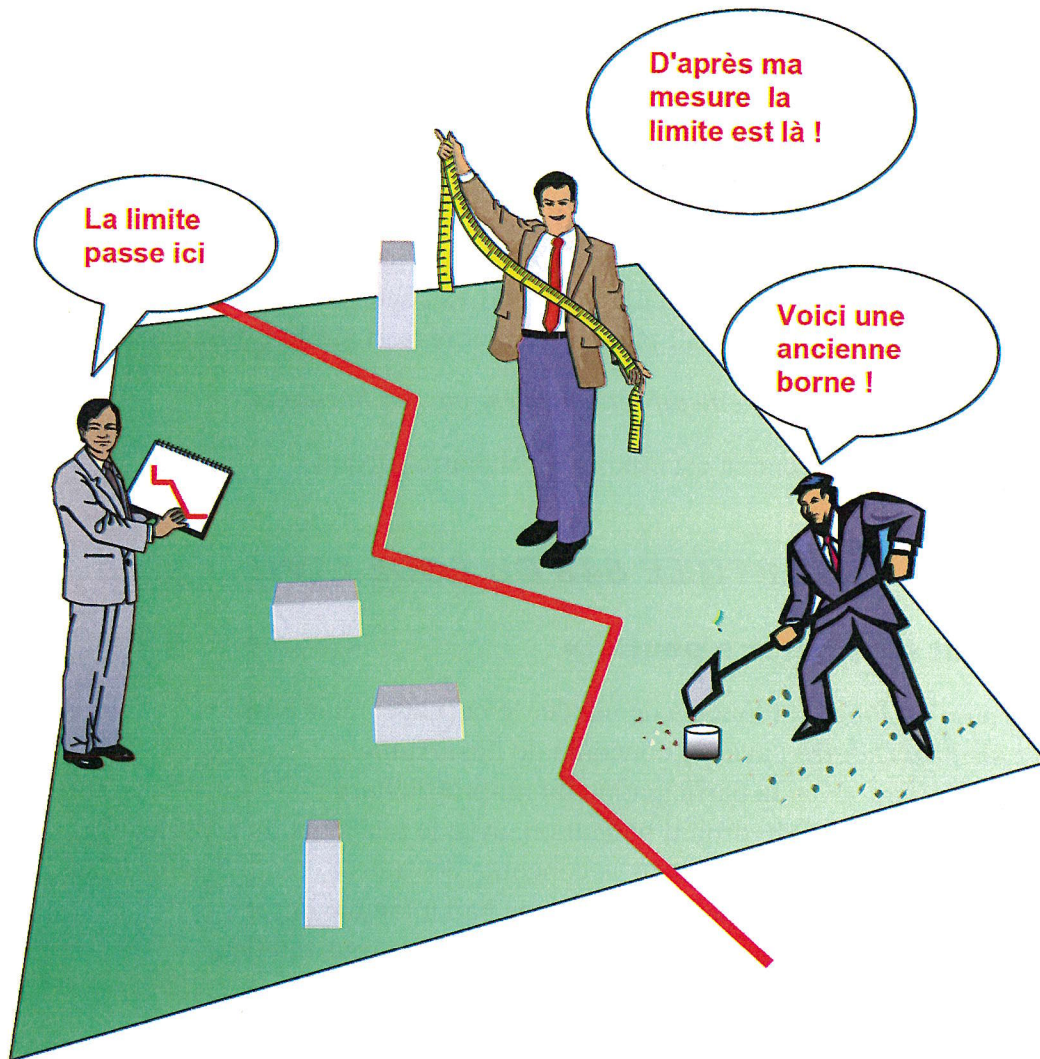
En cas de mauvaise volonté du voisin sollicité, ou si l'un des voisins concernés est *mineur*, ou majeur sous tutelle, le bornage est judiciaire. L'action en justice, appelée *action en bornage*, est intentée auprès du tribunal d'instance du ressort des immeubles en cause, après assignation délivrée par l'huissier du demandeur au défendeur.

L'action en bornage est imprescriptible.

Le juge d'instance instruit lui-même le procès ou nomme le plus souvent un géomètre-expert qui rendra ses conclusions. Le jugement rendu, homologué, vaut procès-verbal de bornage. Il est susceptible d'appel, voire d'action en revendication !

Attention : si le désaccord persistant sur la limite repose sur une contestation *sérieuse* (titres contraires ou prescription acquisitive), le juge peut se déclarer incompétent et renvoyer l'affaire devant le tribunal de grande instance. L'action en bornage devient alors une action en revendication.

Une contestation sérieuse transforme le bornage en action en revendication !



Le bornage amiable reste la meilleure solution. Le *géomètre-expert* est le meilleur arbitre possible.

2.3. Bornage administratif

Le bornage prévu par le Code civil ne concerne que les propriétés privées, des particuliers comme des collectivités ou établissements publics. La délimitation du domaine public est opérée *unilatéralement* par les agents de l'Administration : l'action en bornage est irrecevable, exception faite de certaines délimitations de forêts domaniales prévues par le Code forestier.

C'est donc aux riverains de demander la limite à l'autorité compétente, qui ne peut le refuser, avec recours possible devant le tribunal administratif :

- le préfet pour les routes nationales et départementales, les voies navigables ;
- le maire pour les voies communales (les chemins ruraux étant susceptibles de bornage) ;
- l'*ONF* pour les forêts domaniales (délimitations globales).

Le domaine public échappe au bornage.

2.4. Le remembrement

Le remembrement est en quelque sorte un *abornement général* qui échappe à la procédure habituelle du bornage. Il s'agit d'une redistribution des terres morcelées et dispersées, décidée autoritairement par une commission communale d'aménagement foncier, en vue d'améliorer l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis (loi de 1985).

Le géomètre-expert, chargé d'intervenir dans un périmètre bien défini, crée un nouveau parcellaire et borne les parcelles unilatéralement. Les contestations sont entendues en premier ressort par le tribunal administratif, puis en dernier ressort par le Conseil d'État.

Le remembrement n'est pas un bornage.

La procédure de remembrement est étudiée au chapitre suivant.

3. ANALYSE DE L'ARTICLE 646 DU CODE CIVIL

3.1. « Tout propriétaire peut... »

Le propriétaire du fonds est fondé à demander le bornage, mais aussi :

- *le nu-propriétaire* : avec le concours de l'usufruitier ;
- *l'usufruitier* : avec la participation du nu-propriétaire ;
- *l'usager* : titulaire du droit d'habitation, avec le concours du propriétaire ;
- *l'indivisaire* : ne peut agir sans le concours des autres coindivisaires (Cass. 2003) ;
- *l'emphytéote* : en tant que titulaire d'une bail à longue durée ;
- *le tuteur* : pour les biens du mineur ou du majeur sous tutelle ;
- *le mari* : pour les biens de la communauté ;
- *le préfet* : pour les biens privés de l'État ou du département ;
- *le maire* : pour les biens privés de la commune (chemins ruraux...) ;
- *le détenteur* : titulaire d'une promesse de vente qui oblige les deux contractants ;
- *le président* : d'une association ou d'une société ;
- *le cohéritier* : pour la conservation de l'héritage.

Les locataires ne peuvent pas demander le bornage.

3.2. « ...obliger son voisin... »

À noter que le terme « obliger » est quelque peu agressif : on peut inviter aimablement son voisin au bornage des propriétés contiguës ! Les voisins concernés se retrouvent bien sûr dans la liste précédente. Néanmoins, un propriétaire peut demander le bornage à la copropriété voisine dont il fait partie !

Cas particulier : en cas de flagrant déficit de contenances dans les parcelles concernées, le bornage peut être étendu *aux arrière-voisins*, mais avec la permission du juge d'instance, et à condition que cette recherche concerne *tous* les arrière-voisins jusqu'à une limite certaine (voie publique, cours d'eau, limite bornée...). Cette procédure demeure exceptionnelle.

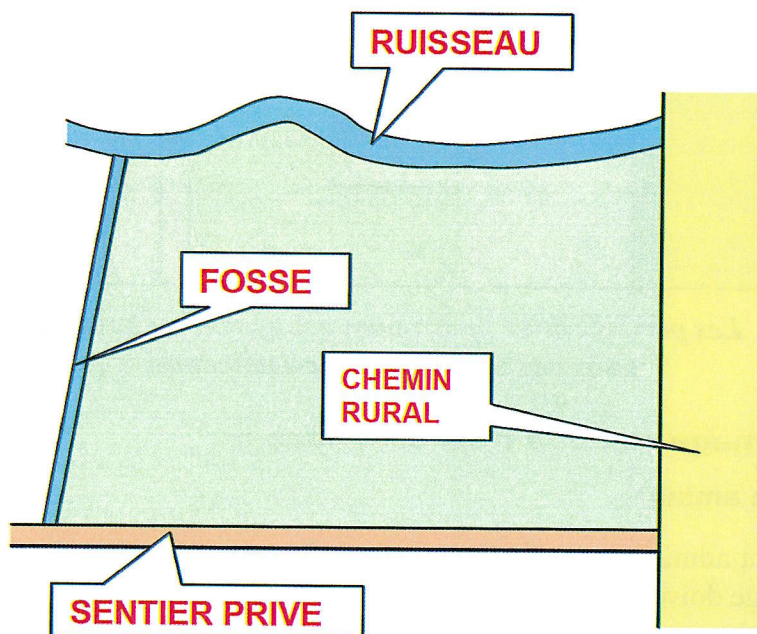
3.3. « ...au bornage de leurs propriétés contiguës »

On comprend aisément que les propriétés concernées se touchent. Mais que dire des clôtures, des bâtiments limitrophes ou même de bornes existantes ?

3.3.1. Contiguïté des propriétés

Toute voie publique qui sépare deux propriétés ôte le caractère de contiguïté, aussi étroite soit-elle. De même, le moindre sentier appartenant à un tiers propriétaire. La présence d'un cours d'eau naturel, même pas navigable ni flottable, fait obstacle au bornage : seul l'assèchement de celui-ci pourrait impliquer de préciser la limite mitoyenne du lit.

Le fossé n'est pas considéré comme un cours d'eau naturel : on peut donc ergoter sur son caractère de privativité ; à moins qu'il n'ait été creusé par la volonté commune des propriétaires voisins. Son caractère de mitoyenneté née ne nécessite donc pas le bornage !



Ruisseau et sentier ôtent le caractère de contiguïté, pas le fossé.
Le chemin rural est susceptible de bornage !

3.3.2. Clôtures et bâtiments

Les bâtiments qui se touchent en limite échappent au bornage, censés être construits en limite ! Seule l'action en revendication est recevable en cas de contestation sérieuse et fondée. Par extension, échappent au bornage les murs et les clôtures édifiés par *consentement mutuel*, pour marquer la limite séparative. Effectivement, où est le doute sur la limite dans ce cas précis ?

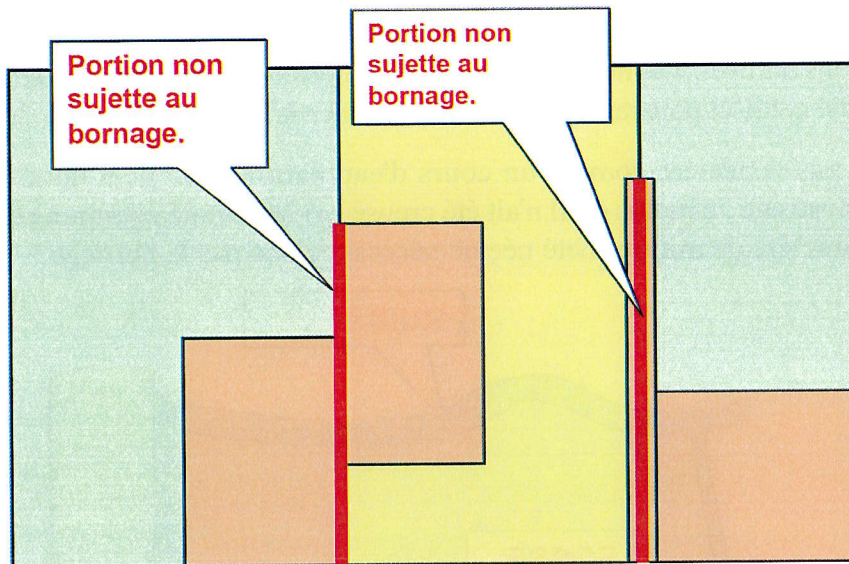
Mais des bâtiments isolés, construits sur le terrain ou partiellement près de la limite incertaine, ne s'opposent pas au bornage. De même pour une clôture édifiée par un seul propriétaire, dont rien ne garantit qu'elle l'est au bon endroit !

3.3.3. Existence de bornes anciennes

Tout bornage antérieur justifié par un procès-verbal dûment signé par les parties s'oppose à un nouveau bornage, sauf s'il est prouvé que les bornes ont été *déplacées* et qu'aucun croquis de bornage ne permette de les *rétablir* sans ambiguïté.

Si des bornes existent, sans qu'il soit fait mention de PV de bornage ni de convention (ou convention non publiée), la présomption de bornage antérieur peut être contestée par le voisin qui doit apporter la preuve contraire. Mais la prescription trentenaire peut paralyser l'action en bornage !

Mais la possibilité de reborner une limite est toujours recevable avec l'accord des voisins, pour rectifier une limite tordue ou inadaptée.



Les parties bâties limitrophes échappent au bornage, mais pas à l'action en revendication !

3.4. « Le bornage se fait à frais communs »

3.4.1. Bornage amiable

Il est généralement admis que les frais de pose de bornes sont partagés par moitié alors que les frais d'arpentage doivent être répartis proportionnellement aux superficies des parcelles en cause, sauf recherche particulière.

Les propriétaires qui demandent conjointement le bornage conviennent au départ d'un mode de répartition des dépenses. Le propriétaire qui sollicite unilatéralement l'intervention d'un géomètre prend le risque de payer seul les frais d'arpentage !

3.4.2. Bornage judiciaire

En principe, les frais incombent à la partie qui succombe, excepté le cas des mineurs ou majeurs sous tutelle qui n'ont pas le choix de la procédure. C'est le juge qui répartit souverainement les dépenses, en fonction des enquêtes et des expertises exigées. S'ajoutent aux frais de géomètre, les frais de notaire pour publier le procès-verbal à la Conservation des hypothèques.

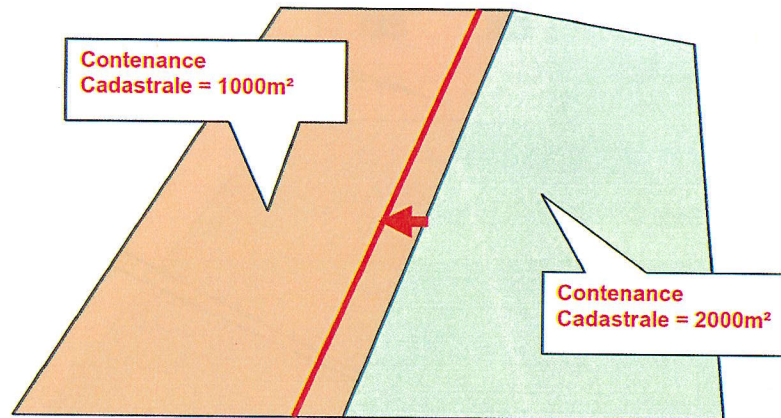
4. DÉMARCHE DU GÉOMÈTRE

Elle repose sur deux principes fondamentaux :

- **Le bornage est une procédure contradictoire** : l'expert chargé de l'opération est tenu de convoquer *toutes les parties* sur place afin de recueillir toutes les informations propres à faciliter le rétablissement de la limite.
- **La limite à borner doit être incertaine**, ce qui exclut du champ d'action du bornage les limites mitoyennes nées de la volonté commune des propriétaires voisins (pignons, murs, clôtures, plantations...), mais aussi les limites qui prêtent à contestation sérieuse car le litige ainsi engendré conduit au bornage judiciaire, puis à l'action en revendication, par déclaration d'incompétence du juge d'instance.

4.1. Répartition des contenances

Après les recherches et le lever des parcelles (voir le chapitre sur la délimitation, page 113), le géomètre doit prendre une décision en présence des surfaces apparentes, juridiques et cadastrales. Seul un grave déséquilibre des superficies (écart supérieur à la tolérance cadastrale en l'absence de superficies de titres) peut justifier un éventuel *rééquilibrage*, au bénéfice de la parcelle déficitaire, au détriment de la parcelle excédentaire.

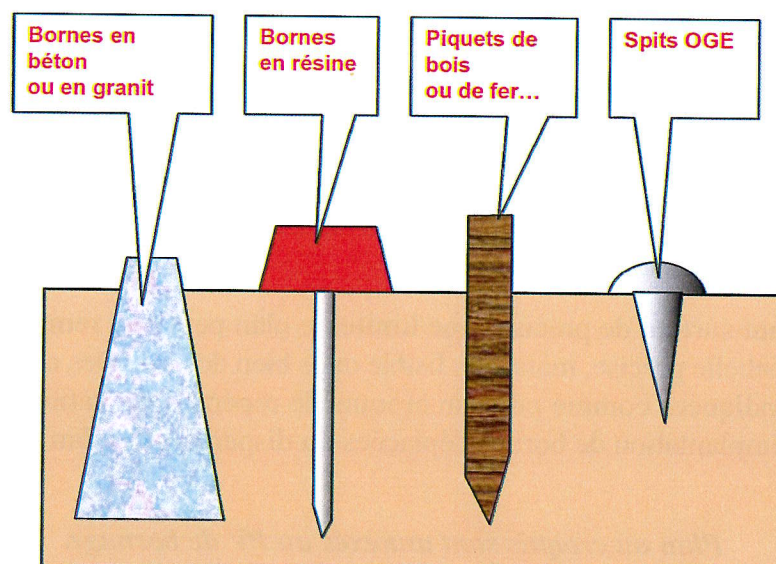


Toutefois, rien n'empêche le géomètre de riper une limite non matérialisée pour répartir les écarts à sa convenance, de manière à contenter tout le monde. Sinon, il est préférable de conserver les possessions actuelles, surtout si elles sont matérialisées par des clôtures précaires et même incertaines. On rappelle que l'on peut chercher un déficit conséquent chez tous les arrière-voisins.

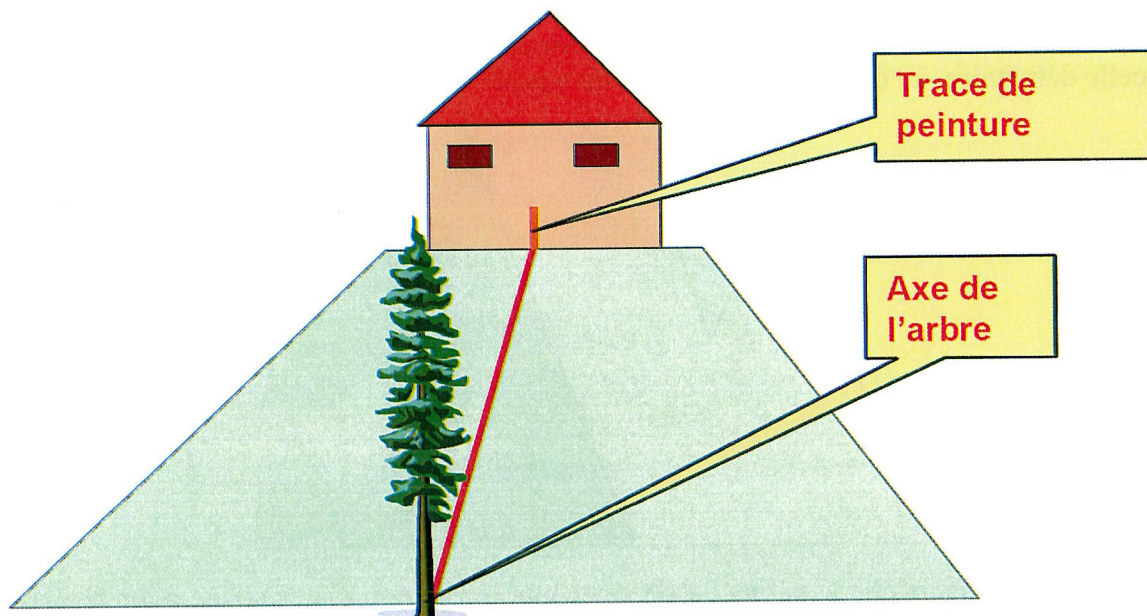
En cas d'arpentage, le bornage donne les surfaces réelles.

4.2. Matérialisation de la limite

Les bornes sont en réalité des *marques matérielles* propres à pérenniser la limite sans ambiguïté : bornes en pierre, en béton, en résine, en plastique, piquets de bois, de fer, axe de plantation, d'arbre, trace de peinture, clou, spit, gravure sur mur... Quand il n'est pas possible de les poser aux extrémités, il faut indiquer les distances de prolongement sur le croquis de bornage.



L'exploitation par un fermier d'un groupe de parcelles bornées oblige l'enfouissement des bornes pour ne pas gêner l'exploitation : on peut utiliser des bornes magnétiques ou radio, repérables par détecteurs adéquats.



La pose de bornes doit se faire en présence des parties (ou leur représentant), à moins que le géomètre n'ait le pouvoir d'arbitrage. Le déplacement de borne est puni par l'article 322-1 du Code pénal : destruction ou détérioration volontaire d'un bien appartenant à autrui : jusqu'à 3 ans d'emprisonnement et 30 000 € d'amende, sauf en cas de dommage léger.

RFU : il s'agit du Référentiel Foncier Unifié, concept innovant des géomètres-experts qui devrait être mis en place pour mieux garantir la propriété foncière.

Participant à la définition numérique de la propriété foncière (tous les sommets de la parcelle ou des limites bornées sont connues en coordonnées rectangulaires du système légal français avec une précision centimétrique), le RFU garantira à la fois la superficie et la pérennité des informations.

Rien de plus facile en effet que de retrouver les sommets de la parcelle ou de la limite au moyen d'un GPS et du réseau Teria !

4.3. Plan ou croquis de bornage

C'est le **plan de bornage** du géomètre-expert qui réunit et confirme tous les éléments du bornage : limites, état des lieux, bâtiments, bornes anciennes ou nouvelles, cotes périmétriques. Ce **plan régulier** est annexé au PV de bornage.

Toutefois, s'agissant surtout de préciser une limite, le plan peut être remplacé par un croquis de bornage, sans échelle précise, mais plus lisible dans bien des cas. Des cotes de rattachement aux bornes sont indiquées comme pour un croquis de repérage de station, afin de permettre facilement une réimplantation de bornes déplacées ou disparues. Ce plan est annexé au PV de bornage.

Plan ou croquis sont annexés au PV de bornage.

5. LE PROCÈS-VERBAL DE BORNAGE

Ce paragraphe est rédigé d'après l'article de M. Pierre BIBOLLET, initiateur de la réforme.

À compter du 1^{er} juillet 2010, les nouvelles obligations ordinales concernant le procès-verbal de bornage sont en vigueur.

Afin de renforcer et de valoriser sa délégation de service public, l'Ordre des géomètres-experts a décidé de normaliser le procès-verbal de bornage et de géoréférencer les limites définies, notamment pour le versement au Géofoncier.

Les trois mesures phares qui ont été prises à cet effet sont :

1. Le géoréférencement des travaux fonciers par leur rattachement au système national de références de coordonnées géographiques (RGF93).
2. La normalisation d'une partie du procès-verbal de bornage consistant à l'identification et la désignation complète de l'état civil des parties à l'acte et de la totalité des titulaires de droits attachés aux immeubles, ainsi que l'origine de propriété de l'ensemble des parcelles concernées.
3. Le versement enfin des procès-verbaux et plans de bornage dans le Géofoncier, pour enrichir la couche de données du référentiel foncier unifié (RFU).

Remarque : on rappelle que le procès-verbal de bornage normalisé comporte trois parties indissociables :

1. Une partie normalisée composée de :
 - a. Identification des parties (requérants et riverains concernés)
 - b. Identification des droits de propriété
 - c. Identification des parcelles concernées
2. Une partie expertise, dans laquelle le Géomètre-Expert expose ses démarches et analyses qui vont permettre de proposer une limite définitive.
3. Une partie graphique (plans et croquis) destinée à illustrer et visualiser la ou les limites définies.

5.1. Partie normalisée

L'exemple ci-dessous montre le type de formulation d'introduction au bornage :

À la requête de Monsieur Jean DUPONT, propriétaire des parcelles ci-après désignées, je, soussigné Alfred DUJALON, Géomètre-Expert à Lille, inscrit au tableau du conseil régional d'Amiens sous le numéro 8423, ai été chargé de procéder au bornage et à la reconnaissance des limites de la propriété cadastrée commune de Marcq, section AB, numéros 234 et 236, et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Le géomètre-expert est tenu de vérifier la capacité juridique du demandeur ainsi que sa qualité à agir.

5.1.1. Désignation des parties

Le contrôle des titres de propriété est incontournable et l'interrogation éventuelle du fichier immobilier pour contrôler les droits publiés revêt un caractère de recommandation.

L'ensemble des éléments mentionnés concernant les parties (état civil, régimes matrimoniaux, démembrement du droit de propriété...) doivent impérativement faire l'objet d'un contrôle le plus rigoureux.

Propriétaires demandeurs :

Monsieur Jean DUPONT, né le 5 octobre 1964 à Lille et Madame Simone DURAND, son épouse, née le 14 janvier 1967 à Lomme,
 Mariés sous le régime de la communauté légale
 Demeurant 21 rue de Ravennes à Marcq
 Propriétaires des parcelles cadastrées
 Commune de Marcq, section AB, numéros 234 et 236
 Au regard de l'acte de vente dressé le 15 septembre 1999 par Maître ROUSSEL, notaire à Roncq, et publié au fichier immobilier le 18 novembre 2000, volume 91V, numéro 716

Propriétaires riverains concernés :

Monsieur René LEBLANC, né le 22 mars 1952 à Bondues,
 Demeurant 278 rue de Lille à Roubaix,
 Nu propriétaire de la parcelle cadastrée
 Commune de Marcq, section AB, numéro 235

Monsieur Jacques LEBRUN, né le 1^{er} mars 1958 à Tourcoing,
 Demeurant 23 rue de Ravennes à Marcq
 En l'absence de formalité publiée, suivant leur déclaration, sans présentation d'acte
 Etc.

5.1.2. Objet de l'opération

Reprenons notre exemple :

« La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive les limites séparatives communes et (ou) les points de limites communs entre la (les) parcelle(s) cadastrée(s). »

Commune de Marcq			
section	Lieu-dit ou adresse	numéro	observations
AB	23 rue de Ravennes	234	
AB	23 rue de Ravennes	236	

et la (les) parcelle(s) cadastrée(s) :

Commune de Marcq			
section	Lieu-dit ou adresse	numéro	observations
AB	25 rue de Ravennes	235	

La colonne « observations » permet ici au géomètre-expert de compléter ou d'apporter certaines précisions notamment dans le cas d'un bornage partiel.

5.2. Partie non normalisée - Expertise

5.2.1. Débat contradictoire

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le 29 juin 2011 à Marcq, ont été convoqués par lettre simple en date du 14 juin 2011 :

- Monsieur Jean DUPONT ;
- Monsieur René LEBLANC ;
- Monsieur Jacques LEBRUN.

Au jour et heures dits, j'ai procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence et avec l'accord de :

- Monsieur Jean DUPONT ;
- Monsieur René LEBLANC.

5.2.2. Documents analysés

Le géomètre-expert fera mention de tous les documents qui lui ont été remis et qui l'ont aidé à analyser la situation :

- procès-verbal de bornage ;
- plan de bornage ;
- DMPC ;
- arrêté d'alignement ;
- plan cadastral ;
- titres de propriété ;
- documents ou conventions présentés par les parties ;
- signes de possession ;
- dires des parties ;
- témoignages ;
- usages locaux...

5.2.3. Définition des limites

Il faut définir parfaitement la matérialisation des limites définitives et justifier leur position d'après l'analyse effectuée au moyen des éléments apportés.

À l'issue du débat contradictoire et de l'analyse :

- des titres de propriété ;
- des documents cités ci-dessus ;
- des signes de possession ;
- des usages locaux ;

après avoir constaté l'accord des parties présentes, les bornes nouvelles A, B, C et D ont été implantées et les termes de limites :

- A = angle de mur ;
- B = borne nouvelle ;
- C = borne nouvelle ;
- D = centre arbuste ;

ont été reconnus.

Les parties présentes reconnaissent comme réelle et définitive les limites de propriété objet du présent procès-verbal de bornage ainsi fixées suivant la ligne A (angle de mur), B (borne nouvelle), C (borne nouvelle) et D (centre arbuste).

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Il conviendra de prendre les dispositions nécessaires au rétablissement des limites (au ruban, au tachéomètre, au GPS...).

5.2.4. Absence et procès-verbal de carence

Les propriétaires absents sont invités à se prononcer sur les limites proposées les concernant, au vu des documents établis précédemment car ces limites ne deviendront définitives qu'après ratification du présent procès-verbal par tous les propriétaires concernés ou leurs représentants dûment habilités.

À défaut de ratification express par les parties, il sera dressé un procès-verbal de *carence* mentionnant clairement les raisons qui ont empêché la reconnaissance et le bornage des limites nouvelles proposées.

Le procès-verbal de *carence* sera diffusé à l'ensemble des parties concernées et permettra à la partie la plus diligente d'engager la procédure judiciaire adaptée.

Le procès-verbal de bornage dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties fixe pour l'avenir les limites des propriétés et vaut titre.

6. LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

6.2.1. Conservation des hypothèques

Pour rendre opposable le procès-verbal de bornage à tous, il convient de le publier, soit par voie notariale, soit par voie cadastrale s'il n'y a pas eu de modification des limites parcellaires.

6.2.2. Répertoire AURIGE

Depuis 1996, les géomètres-experts ont obligation de communiquer les références de leurs travaux fonciers dans le répertoire AURIGE (archivage unifié et répertoire informatisé des géomètres-experts).

La structure d'AURIGE comprend :

- le n° d'inscription à l'Ordre du géomètre-expert concerné ;
- le n° d'ordre du dossier ;
- le millésime du dossier ;
- l'adresse du chantier ou de la parcelle ;
- le centroïde du chantier, c'est-à-dire les coordonnées centrales dans le système général français.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les données AURIGE sont versées dans le Géofoncier.

Remarque : les élèves pourront consulter un exemple pratique de procès-verbal de bornage en annexe 9 (page 385).

7. TYPE D'ACTE JURIDIQUE

Nous avons fait au chapitre 2 la distinction entre l'acte conservatoire, l'acte d'administration et l'acte de disposition :

- **Acte conservatoire** : une jurisprudence constante admet que l'action en bornage n'est pas un acte conservatoire. Le bornage n'est pas prévu pour sauvegarder un droit en cas d'occupation anormale du voisin : il existe pour cela les actions possessoires.
- **Acte d'administration** : l'action en bornage est considérée comme un acte d'administration s'il s'agit simplement de déterminer une ligne divisoire entre 2 fonds, sans complications de surfaces ou de prescription.
- **Acte de disposition** : l'action en bornage est considérée comme un acte de disposition s'il y a contestation sérieuse sur l'étendue du droit de propriété : revendication de parcelle ou de servitude, reconnaissance de prescription acquisitive...

La distinction entre acte d'administration et acte de disposition se manifeste dès lors que l'on est en présence de propriétaires incapables juridiquement ou d'indivisaires.

Dans les deux cas, l'Ordre des géomètres-experts préconise de faire signer toutes les parties concernées par le bornage afin d'éviter tout contentieux ou nullité pour l'avenir. Ce qui n'est pas sans poser problème lorsqu'il s'agit de retrouver tous les héritiers ou indivisaires d'un immeuble (personnes introuvables, résidant à l'étranger...).

Chapitre 12 - Le remembrement rural

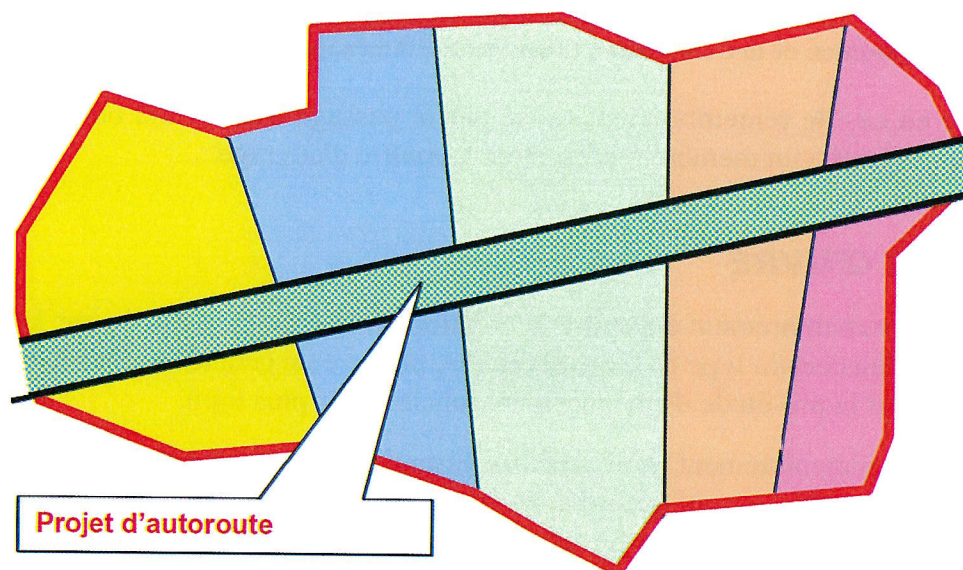
Article L111-1 du Code rural (et de la pêche maritime) : « *L'aménagement et le développement durable de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire. La mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale.* » À cet effet, la loi met à disposition huit procédures adaptées selon les cas :

- le remembrement rural ;
- le remembrement-aménagement ;
- l'aménagement foncier forestier ;
- l'aménagement foncier agricole et forestier ;
- la réorganisation foncière ;
- les échanges d'immeubles ruraux ;
- la mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées ;
- la réglementation des boisements.

Le remembrement rural a donc pour objectif le regroupement des propriétés en créant de grandes parcelles, rapprochées du centre d'exploitation, tout en permettant l'aménagement de chemins d'exploitation et de réseaux hydrauliques (*travaux connexes*), de réserves foncières communales.

Objectif : économies sur les coûts de production.

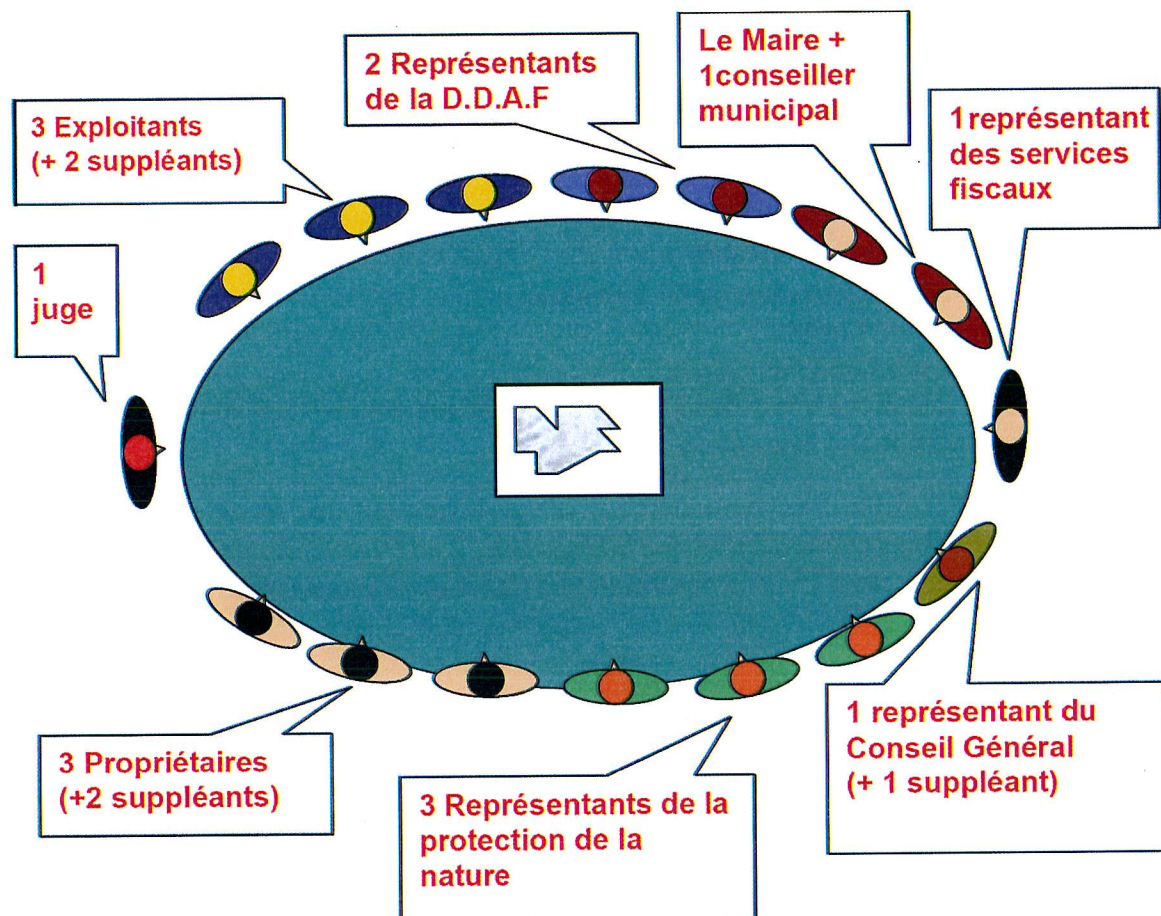
Le remembrement est le plus souvent sollicité par les agriculteurs, mais aussi par les propriétaires ou le conseil municipal de la commune. Dans le cas d'un grand ouvrage public (autoroute, ligne TGV, aéroport...), la loi oblige le maître d'ouvrage à financer la restauration des structures agricoles perturbées.



Remarque : la procédure purement technique du remembrement rural n'est pas abordée dans ce chapitre. Seul l'aspect juridique y est développé.

1. LES ACTEURS

Le principal intervenant est la **CCAF** : Commission Communale d'Aménagement Foncier. Viennent ensuite le géomètre-expert désigné par le conseil général sur proposition de la CCAF, la sous-commission, l'association foncière constituée par tous les propriétaires *concernés* par le remembrement et chargée de la réalisation, de l'entretien et de la gestion des travaux connexes, et enfin la **CDAF**, Commission Départementale d'Aménagement Foncier, présidée par un magistrat, chargée d'arbitrer et de contrôler les opérations.



Composition de la Commission Communale d'Aménagement Foncier, la CCAF

Remarque : en cas de remembrement causé par le passage d'un grand ouvrage public, la CCAF comprend aussi un membre représentant le maître d'ouvrage.

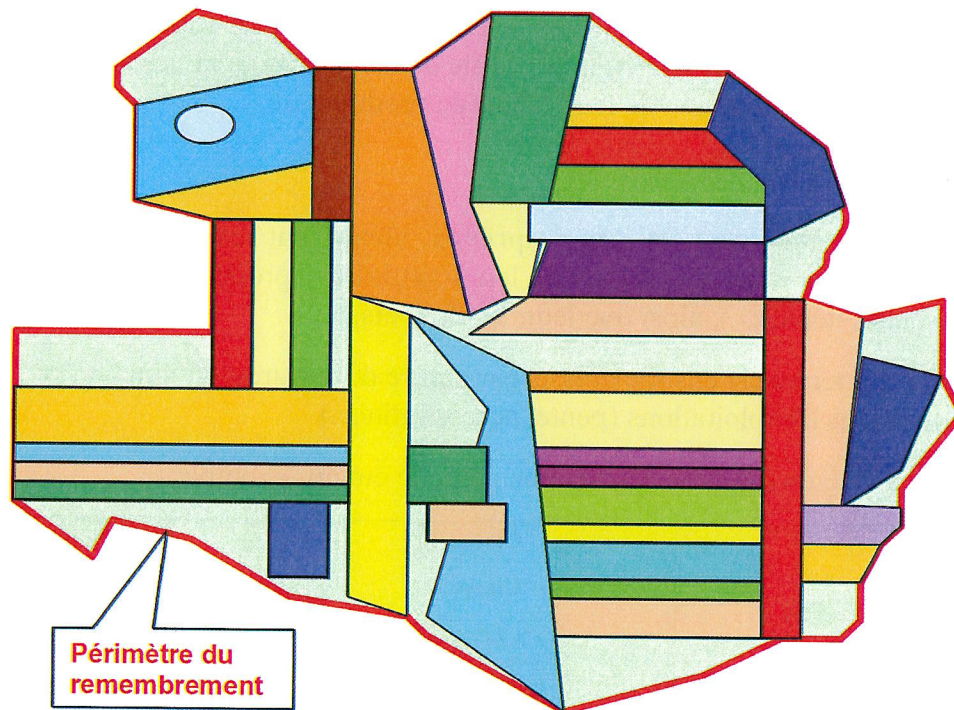
2. MISE EN ŒUVRE

La demande du remembrement engendre la création de la **CCAF**, instituée par le préfet, qui opte en faveur d'un certain type de remembrement, propose un géomètre, définit le *périmètre*, et se prononce sur la pré-étude d'aménagement foncier (voir plus loin).

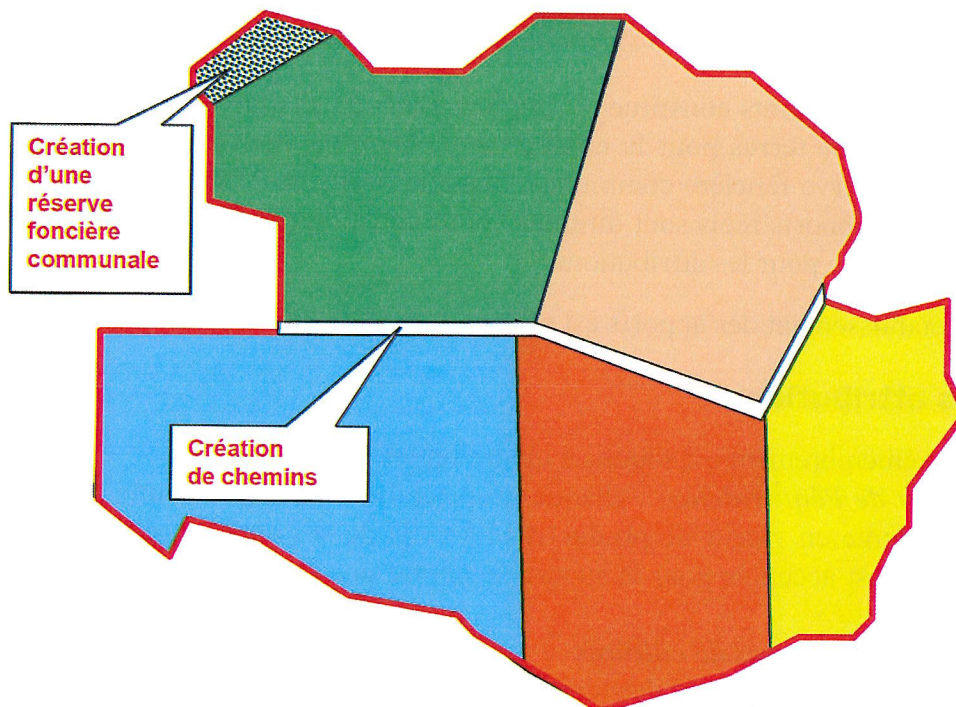
Le périmètre : le remembrement rural concerne essentiellement les terres agricoles. Sont donc *réattribués*, entre autres, et sauf accord contraire, les bâtiments et leurs dépendances (sols et cours), les terrains clos de murs, les terrains à bâtir, et autres terrains spécifiques...

Seuls les terrains inclus dans le périmètre bénéficient d'aménagements.

Le préfet peut y interdire toute préparation ou travaux de nature à modifier l'état des lieux. Les mutations sont étudiées de près. Le projet de choix du périmètre est soumis à enquête publique.



À l'intérieur d'un périmètre bien défini, le morcellement issu des divisions, ventes, héritages, fera place à de grandes parcelles destinées à faciliter le travail des exploitants.



Regroupement « exploitants » : dans chaque zone sont regroupées les propriétés.

3. PRINCIPE ET RÈGLES DU REMEMBREMENT

Le remembrement est un échange de droits : chaque propriétaire doit retrouver en fin d'opération des **attributions** équivalentes à ses **apports**, tant en superficie qu'en valeur de productivité, à la tolérance près. D'où la nécessité de bien déterminer ces apports et de classer correctement les sols en fonction de leur valeur de productivité.

3.1. Apports

La **CCAF** procède à l'inventaire des propriétés, identifiant les droits portant sur toutes les parcelles incluses dans le périmètre, leurs titulaires (propriétaires, nu-propriétaires, usufruitiers, emphytéotes...), ainsi que leurs exploitants.

Un classement des terres est ensuite dressé, par nature de cultures, en fonction de la qualité du sol et des conditions d'exploitations (pente, accessibilité...).

Une échelle des valeurs est fixée d'après une parcelle étalon. Exemple :

Terres labourables	Classe T1	10 000 pts/ha
	Classe T2	9 500 pts/ha
	Classe T3	8 500 pts /ha

Chaque superficie S_i est coefficientée du nombre de points à l'hectare T_i correspondant à son classement.

$$\text{Valeur totale} = \sum S_i \times T_i$$

La valeur totale des points constitue les **apports réels** de chaque propriétaire. Du fait d'une ponction possible de terres pour la confection de chemins nouveaux ou de fossés, et pour constituer une réserve foncière communale (dans la limite de 2 % de la superficie des terres concernées), ces apports réels sont diminués pour constituer finalement les **apports réduits**, seuls pris en compte pour les attributions.

Le projet d'établissement des apports est soumis à enquête publique.

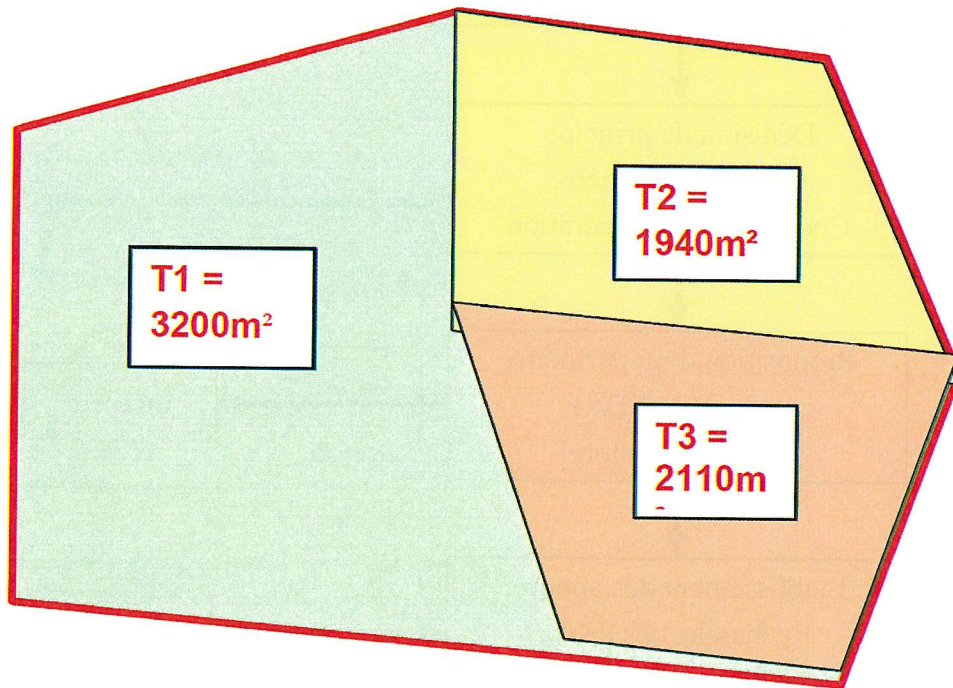
3.2. Les attributions

Le projet de remembrement est soumis à quatre règles :

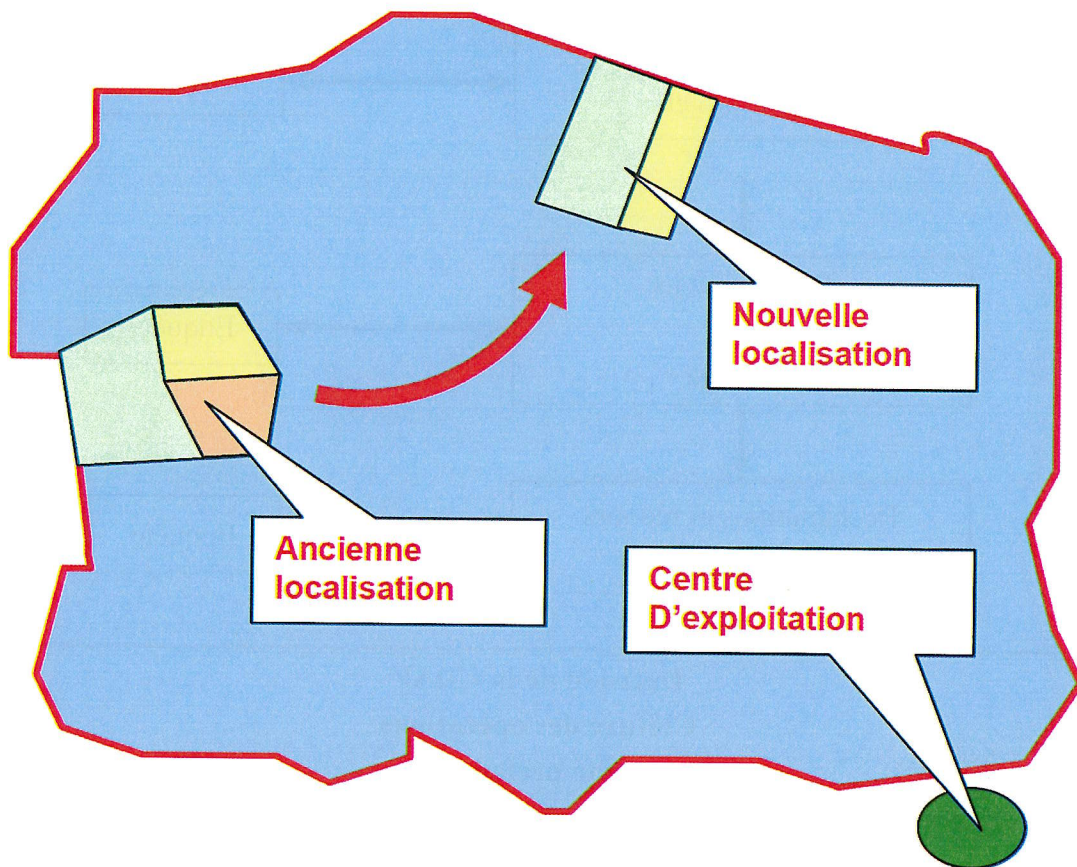
- **respect de l'équivalence** : chaque propriétaire doit recevoir une superficie globale équivalente en valeur de productivité à celle de ses apports réduits ; une tolérance de 10 % est acceptée pour la superficie contre une tolérance de 1 % pour la valeur en points ;
- **respect des natures de cultures** ;
- **non éloignement** moyen des terres du centre d'exploitation ;
- **réattribution** de certains terrains ou immeubles spéciaux.

Le nouveau parcellaire est soumis à enquête publique : les réclamations enregistrées permettent de rectifier ou de modifier l'avant-projet. Le nouveau projet est ensuite déposé en mairie pour une nouvelle enquête : les recours sont admis devant la CDAF et les tribunaux administratifs.

Dans l'exemple suivant, le propriétaire possède un apport réel de 7 250 m² en superficie et de 6 836,5 points en terres labourables. Ces apports sont réduits à 7 100 m² en superficie et à 6 700 points en valeur.

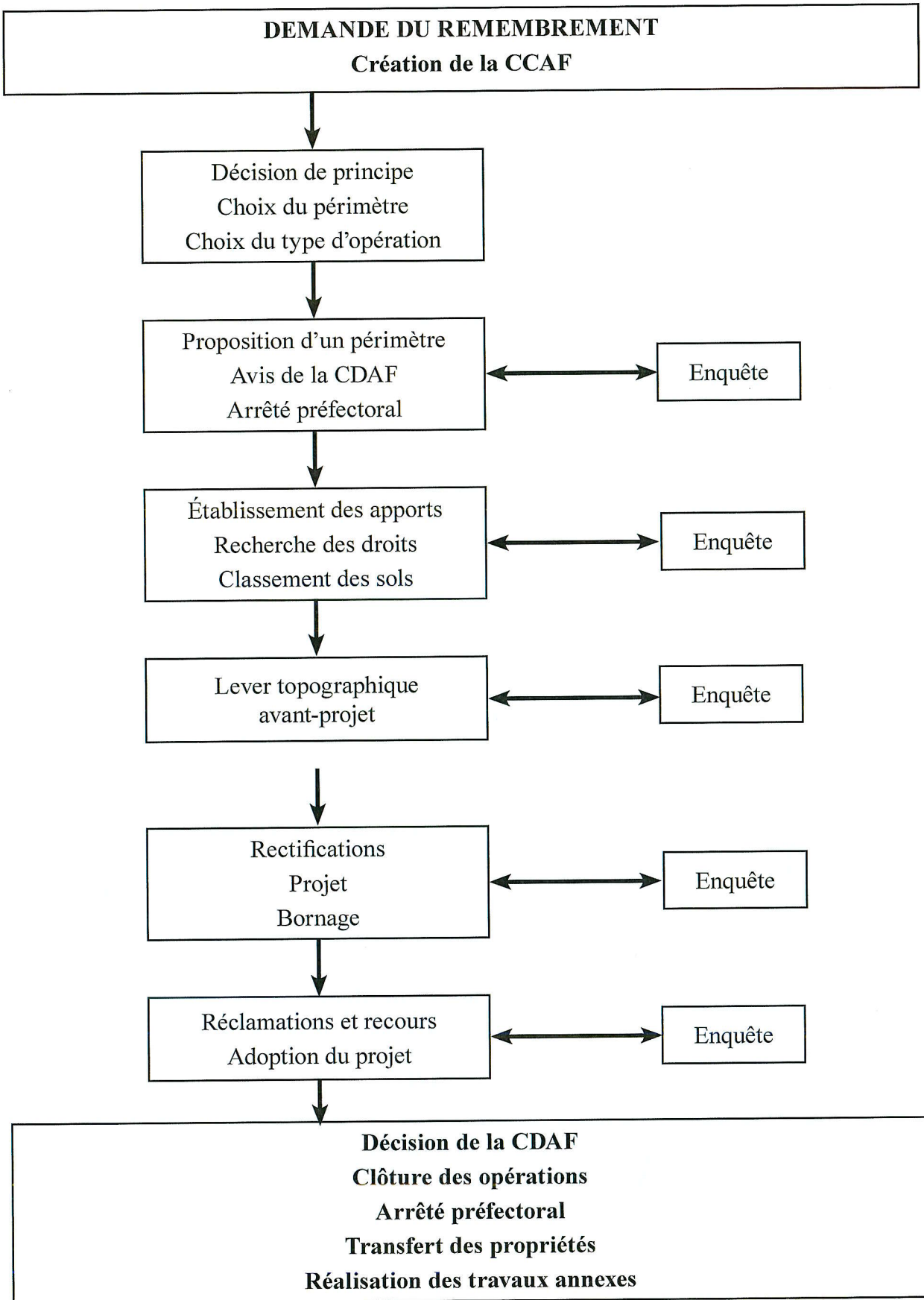


Propriété d'origine



Nouvelle superficie globale = 7 100 m² ± 710 m²
 Nouvelle valeur = 6 700 pts ± 67 pts

Déroulement du remembrement



4. REMEMBREMENT ET ENVIRONNEMENT

Ce sont notamment la loi sur l'eau (janvier 1992) et la loi « paysage » (janvier 1993) qui permettent la prise en compte de l'environnement lors du remembrement. Plusieurs mesures sont prises à cet effet :

- **Analyse de l'état initial du site** : des propositions de mesures de conservation, d'aménagement ou de création d'éléments du milieu naturel peuvent en découler.
- **Intervention des représentants de l'environnement**, à savoir des personnes qualifiées en matière de faune, flore, protection de la nature et des paysages.
- **Mesures conservatoires** : interdiction de détruire des bois, haies, plantations, de clôturer, de créer des fossés, de planter.
- **Étude d'impact** : obligatoire pour le dossier soumis à enquête publique (voir la partie consacrée à l'environnement, page 339).
- **Réalisation des travaux connexes** : autorisés dès l'arrêté préfectoral de clôture.
- **Mesures incitatives** : subventions accordées par le département pour tous travaux visant à améliorer l'environnement (plantations...).
- **Mesures agri-environnementales** : aides à la lutte contre l'érosion, la conversion de terres labourables en pâtures, entretien de haies.

Chapitre 13 - Théorie générale des contrats

Pas question d'aborder les modes d'acquisition sans aborder la théorie des contrats, présentée ci-après par *Madame Véronique Poulet*, professeur agrégé au lycée Loritz de Nancy.

L'article 1101 du Code civil définit le contrat comme « *une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose* ». Le contrat est la source principale des obligations. On distingue trois sortes d'obligations :

- l'obligation de **donner** : il s'agit de l'obligation de transférer la propriété d'une chose, à titre gratuit ou onéreux ;
- l'obligation de **faire** : cette obligation astreint le débiteur à un fait positif, une prestation autre qu'une donation, c'est-à-dire autre qu'un transfert de propriété ;
- l'obligation de **ne pas faire** : obligation en vertu de laquelle le débiteur est tenu de s'abstenir de certains actes.

Remarque : on distingue aussi l'obligation de résultat (ou déterminée) et l'obligation de moyens (ou de prudence et de diligence) :

- **L'obligation de résultat** contraint le débiteur d'atteindre un résultat précis. En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution, il sera présumé responsable. Il ne pourra s'exonérer de sa responsabilité qu'en prouvant une cause étrangère.
- Dans **l'obligation de moyens**, le débiteur n'est tenu que d'employer les meilleurs moyens possibles en vue d'obtenir le résultat prévu, mais sans pouvoir le garantir. Le débiteur ne sera responsable qu'autant qu'il a commis une faute, c'est-à-dire qu'il n'a pas agi avec toute la diligence requise. Le créancier de l'obligation devra en apporter la preuve.

1. PRINCIPES DE LIBERTÉ CONTRACTUELLE ET D'AUTONOMIE DE VOLONTÉ

1.1. La liberté contractuelle

C'est la volonté des parties au contrat qui permet d'en déterminer le contenu.

En effet, la liberté contractuelle permet :

- de s'engager ou de refuser de s'engager ;
- de choisir son cocontractant (sauf droit de préemption et sanction du refus de vente) ;
- de déterminer le contenu du contrat et d'en négocier les modalités (sauf contrats types prévus par la loi, sauf clauses abusives).

1.2. Le principe de l'autonomie de la volonté

La volonté des parties produit un ensemble de conséquences :

- elle suffit à créer le contrat entre les parties : l'écrit n'est pas obligatoire (principe du consensualisme) ; il suffit que le consentement existe pour que le contrat existe ;
- les lois n'ont qu'un caractère supplétif par rapport à la volonté des parties. Elles peuvent s'engager librement et sans limitation, à condition de ne pas déroger à une règle d'ordre public. Le contrat s'impose aux parties et au juge.

2. CLASSIFICATION DES CONTRATS

On distingue usuellement :

- **Les contrats synallagmatiques et les contrats unilatéraux** : dans le contrat synallagmatique, les parties s'engagent réciproquement l'une envers l'autre, chacune des parties étant à la fois créancière et débitrice (ex : le contrat de vente) ; dans le contrat unilatéral, une seule partie s'engage à l'égard de l'autre (ex : la donation).
- **Les contrats consensuels et les contrats solennels ou réels** : un contrat est consensuel lorsqu'il se forme par la seule rencontre des volontés des parties ; un contrat est solennel lorsque le droit lui impose une forme particulière pour être valable (ex : la donation doit se faire par écrit) ; un contrat est réel lorsque sa formation exige la remise d'une chose (ex : le contrat de gage).
- **Les contrats à exécution instantanée et les contrats à exécution successive** : un contrat est instantané lorsque l'exécution des obligations se réalise en un trait de temps (ex : le contrat de vente) ; un contrat est à exécution successive si son exécution se déploie dans le temps (ex : le contrat de travail).
- **Les contrats négociés et les contrats d'adhésion** : dans le contrat négocié, le contenu du contrat est librement débattu par les parties ; au contraire, le contenu d'un contrat d'adhésion s'impose en totalité par la partie la plus forte à l'autre partie (ex : le contrat de transport SNCF).
- **Les contrats commutatifs et les contrats aléatoires** : dans le contrat commutatif, l'étendue des obligations est totalement définie ; au contraire, dans le contrat aléatoire, l'étendue des obligations des parties dépend de la réalisation d'un événement incertain (ex : contrat d'assurance).
- **Les contrats individuels et les contrats collectifs** : dans le contrat individuel, les effets du contrat s'imposent aux parties contractantes uniquement ; dans le contrat collectif, les effets du contrat s'imposent à des personnes autres que les contractants (ex : la convention collective de travail).

3. CONDITIONS DE VALIDITÉ

Selon l'article 1108 CC : « *Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention : le consentement de la partie qui s'oblige, sa capacité de contracter, un objet certain qui forme la matière de l'engagement, une cause licite dans l'obligation.* »

3.1. Le consentement

3.1.1. La rencontre des volontés

Pour qu'un contrat se forme, il faut que deux volontés se rencontrent : une offre et une acceptation. L'offre et l'acceptation peuvent être expresse (annonce dans la presse pour l'offrant, signature du contrat pour l'acceptant) ou tacite (mise en vitrine des produits pour l'offrant, monter dans un bus vaut acceptation tacite du contrat de transport pour l'acceptant).

Dans le cas des contrats conclus par correspondance (contrats dits « entre absents ») comme les ventes par catalogue ou par l'internet (commerce électronique), la jurisprudence estime que le contrat est conclu lorsque le destinataire de l'offre expédie sa réponse.

3.1.2. L'intégrité du consentement

Selon l'article 1109 CC : « *Il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.* »

La volonté n'est source de droits et d'obligations qu'à condition d'être donnée librement, sans être entachée de vices. Le Code civil distingue trois vices : le dol, l'erreur et la violence.

- **Le dol** : il s'agit de manœuvres utilisées par l'une des parties pour tromper son cocontractant (ex : le vendeur prétend vendre un original alors qu'il sait qu'il s'agit d'une copie). Pour être retenu, le dol doit avoir été **déterminant du consentement**, c'est-à-dire que sans la tromperie, la victime n'aurait pas contracté.
- **L'erreur** : il s'agit d'une fausse représentation de la réalité (ex : l'acquéreur pense acheter un tableau de maître, mais il ne s'agit que d'une reproduction). Il peut arriver que les volontés ne se rencontrent même pas : l'acquéreur pense acheter le bien, le vendeur le donner à bail (erreur obstacle). Pour être retenue, l'erreur doit porter sur les **qualités substantielles** de la chose ou de la personne. L'erreur doit avoir été **déterminante du consentement**.
- **La violence** : il s'agit de l'exercice d'une pression physique ou morale sur le cocontractant ou sur ses proches pour lui arracher son consentement (ex : le vendeur menace l'acheteur de rétorsions s'il ne signe pas le contrat). Pour être retenue, la violence doit avoir été illégitime, grave et déterminante du consentement.

La sanction d'un consentement vicié par dol, erreur ou violence est la **nullité relative** du contrat qui se prescrit par cinq ans.

Remarque : la **lésion** peut être assimilée à un vice du consentement. Il s'agit d'un grave déséquilibre dans la réciprocité des prestations. Ainsi, en matière de vente d'immeuble, le prix est fixé librement entre le vendeur et l'acheteur. Si le vendeur a mal évalué le bien, il doit supporter la perte, sans recours possible contre l'acquéreur. Mais, exceptionnellement, le vendeur peut demander la nullité de la vente pour lésion « *de plus des 7/12^e...* » (article 1674 CC), c'est-à-dire si le prix de vente est inférieur de plus de 7/12^e à la valeur réelle de l'immeuble. Pour être retenue, la lésion doit être prévue légalement dans certains contrats ou instituée au profit de certaines personnes (les incapables).

3.2. La capacité

Pour contracter, il faut être juridiquement capable. Selon la loi, la capacité est la règle, l'incapacité l'exception. À partir de la majorité, chacun a le droit de contracter. Toutefois, certains contractants, de par leur faiblesse (âge, défaillance physique ou intellectuelle) ne peuvent librement s'engager. Ceci est justifié par la nécessité de les protéger :

- **Le mineur non émancipé**, frappé d'une incapacité générale d'exercice ne peut en principe pas contracter, à moins d'être **représenté** par ses parents ou son tuteur (sauf actes de la vie courante).
- **Le majeur incapable**, placé sous un régime de protection, devra se faire représenter (tutelle) ou assister (curatelle, sauvegarde de justice) en fonction de la gravité de ses défaillances.

3.3. Un objet certain et licite

L'objet du contrat peut être défini comme **la chose sur laquelle porte le contrat**.

Pour être valable, le contrat doit avoir un objet qui présente certaines caractéristiques :

- **L'objet doit exister** : « à l'impossible, nul n'est tenu ». La chose doit donc exister. Elle peut cependant être future (ex : une récolte à venir, ou un immeuble à construire) .
- **L'objet doit être déterminé** : dans son espèce et quant à sa quantité. La chose doit être connue. Cependant, si elle n'est pas déterminée lors de la conclusion du contrat, elle doit être au moins déterminable, c'est-à-dire que le contrat doit contenir des critères objectifs et précis qui doivent en permettre la détermination lors de la réalisation du contrat (indexation des prix).
- **L'objet doit être dans le commerce** : ainsi, certaines choses dites « hors du commerce » ne peuvent faire l'objet de transactions (le corps humain) ; d'autre part, la vente de certaines choses est réglementée (choses dangereuses).

3.4. Une cause licite

La cause est **la raison** pour laquelle les parties se sont engagées. Il faut noter deux choses

- **La cause doit exister** : le contrat peut être annulé pour absence de cause (ex : un vendeur s'engage à céder un bien déjà détruit).
- **La cause doit être licite** : elle doit être conforme à l'ordre public (ex : tel n'est pas le cas de la constitution d'une société pour faire le commerce de drogue).

3.5. Les sanctions de la violation des règles de formation

Les contrats conclus en violation des règles de formation sont sanctionnés par **l'action en nullité**. La nullité peut être de deux sortes :

- En cas d'incapacité, de lésion ou de vice du consentement, le contrat est frappé de **nullité relative** (l'action se prescrit par cinq ans) ; l'action en nullité relative est ouverte à la personne que la loi entend protéger.
- En cas d'absence ou d'illicéité de l'objet ou de la cause du contrat, le contrat est frappé de **nullité absolue** (l'action se prescrit par trente ans) ; l'action en nullité absolue est ouverte à toute personne intéressée.

L'annulation d'un contrat entraîne son anéantissement rétroactif et la remise en l'état des parties au contrat (restitution).

4. EXÉCUTION DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Une fois formé, le contrat n'engage en principe que les parties à l'acte : c'est le principe de *l'effet relatif du contrat*. D'autre part, le contrat constitue la loi des parties qui doivent l'exécuter : c'est le principe de la *force obligatoire du contrat*. En cas d'inexécution, quels sont les moyens d'action du cocontractant lésé ?

4.1. Les effets du contrat

Le contrat s'impose aux parties et ne produit aucun effet à l'égard des tiers.

4.1.1. La force obligatoire du contrat à l'égard des parties

Selon l'article 1134 CC : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.* »

Trois règles découlent de cet article :

- les conventions doivent respecter les dispositions légales ;
- elles s'imposent aux parties ;
- elles ne produisent d'effets qu'entre les parties.

4.1.1.1. Des conventions légalement formées

Le contrat est frappé de nullité s'il est conclu en violation des conditions de validité des contrats. D'autre part, certaines dispositions du contrat qui sont contraires à une loi impérative sont considérées comme nulles (ex : une clause abusive).

4.1.1.2. Les parties au contrat

Les parties au contrat sont celles qui ont signé le contrat. Mais la qualité de partie s'étend à d'autres personnes :

- **les représentés** : les représentants agissent au nom et pour le compte de leurs représentés (le mandataire, le représentant légal, le tuteur...);
- **les ayants cause universels ou à titre universels** (héritiers) : ils poursuivent la personne du défunt dont ils ont recueilli la succession.

4.1.1.3. Les effets de la force obligatoire

Les obligations résultant du contrat s'imposent aux contractants comme si elles leur étaient imposées par la loi.

Le contrat est irrévocable : « *[les conventions] ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise* » (article 1134 CC). On peut alors en tirer les conséquences suivantes :

- la volonté unilatérale ne peut pas mettre fin au contrat ;
- l'accord mutuel des parties est nécessaire pour révoquer le contrat ;
- la résiliation peut être unilatérale dans les cas prévus par la loi (contrat de travail, cas du délai de sept jours prévu par la législation sur les ventes à domicile pour renoncer au contrat) ;
- le contrat ne peut pas être modifié : en principe, le contrat doit être exécuté dans les termes prévus. Mais, si les conditions de l'exécution du contrat ne correspondent plus à la réalité, il est possible de réviser le contrat (ex : variation du cours d'une monnaie).

4.1.2. L'effet relatif des contrats à l'égard des tiers

4.1.2.1. L'effet relatif du contrat

Selon l'article 1165 CC : « *Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent pas aux tiers, et elles ne leur profitent que dans le cas prévu par [la loi].* »

Les contrats ne produisent aucun effet à l'égard des tiers :

- les tiers sont étrangers au contrat et ils ne peuvent en exiger l'exécution ;
- les tiers ne sont pas tenus d'exécuter le contrat.

4.1.2.2. L'opposabilité des contrats

Les contrats *sont opposables à tous les tiers* qui ne peuvent les ignorer. Ces tiers sont :

- **Les ayants cause à titre particulier** : ils acquièrent des droits sur un ou plusieurs biens déterminés de leur auteur (ex : l'acquéreur de l'immeuble est l'ayant cause à titre particulier du vendeur). Ils sont étrangers aux contrats conclus par leur auteur : ils ne reçoivent ni les dettes, ni les créances de leur auteur. Mais ils peuvent se prévaloir des contrats conclus par leur auteur (ex : l'acquéreur d'un immeuble peut démontrer que celui qui lui a vendu le bien, son auteur, l'a lui-même acquis auprès du véritable propriétaire). Enfin, ils subissent les effets des contrats conclus par leur auteur (ex : acquisition d'un immeuble grevé d'une servitude de passage au profit du voisin).
- **Les créanciers chirographaires** : ils ne disposent d'aucune sûreté particulière (gage, hypothèque) ; le patrimoine de leur débiteur est leur gage général. Ils ne sont pas tenus des dettes de leur débiteur et sont étrangers aux contrats conclus par celui-ci. Mais, ils peuvent agir contre la négligence ou la malhonnêteté du débiteur en exerçant les droits de celui-ci (action oblique) ou en faisant annuler des actes qu'il a passés en fraude de leurs droits (action paulienne).
- **Les tiers absolus (*penitus extranei*)** : ils sont extérieurs au contrat et n'ont aucun lien avec lui. Les contrats leur sont opposables (ex : le droit de propriété est opposable à tous).

4.1.2.3. Les exceptions à l'effet relatif des contrats

- Cas de l'article 1121 CC : il s'agit de la **stipulation pour autrui** (les effets du contrat se produisent au bénéfice d'un tiers bénéficiaire : cas des contrats d'assurance vie).
- **Conventions conclues à l'intention des parties** : les accords ou conventions collectives, négociés par les syndicats, s'appliquent aux salariés alors même qu'ils n'ont pris aucune part à la négociation et à la signature.
- **Garantie des vices cachés** : le sous-acquéreur peut exercer contre le fabricant ou le vendeur originaire l'action en garantie des vices cachés (article 1641 CC).

4.2. Les sanctions de l'inexécution du contrat

4.2.1. L'exécution forcée

L'exécution forcée permet au créancier d'exiger l'exécution de la prestation promise. Elle peut prendre deux formes :

- **En nature** : il s'agit de fournir la prestation promise. L'exécution en nature est possible à chaque fois que l'intervention personnelle du débiteur n'est pas nécessaire. Si la prestation consiste à donner une somme d'argent, le débiteur pourra, au besoin, faire procéder à une saisie des biens du débiteur.

- **Par équivalent** : il s'agit de dommages et intérêts pour compenser l'inexécution de la prestation promise. Elle est possible toutes les fois où l'intervention personnelle du débiteur est nécessaire ou qu'il s'agit d'une obligation de faire ou de ne pas faire.

Pour mettre en œuvre l'exécution forcée ou par équivalent, il faut que la créance soit devenue **exigible**, qu'elle soit **certaine** (non contestée) et **liquide** (évaluée en argent).

4.2.2. L'inexécution des contrats synallagmatiques

4.2.2.1. La résolution du contrat

Selon l'article 1184 CC : « *La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour les cas où l'une des parties ne satisfait point à son engagement* ».

Mais le créancier a le choix entre l'exécution forcée quant elle est possible, et la résolution du contrat, c'est-à-dire **l'anéantissement rétroactif du contrat**. La résolution sanctionne l'inexécution totale ou partielle de l'obligation ou l'exécution tardive.

Le créancier peut demander la résolution du contrat au tribunal : on parle alors de **résolution judiciaire**. Le juge va apprécier l'opportunité de prononcer la résolution. Il reste souverain dans son appréciation.

Le créancier peut aussi faire appliquer une clause résolutoire prévue au contrat (le pacte comissoire). Dans ce cas, le juge n'intervient pas. La clause prévoit la résolution de plein droit du contrat en cas de réalisation d'un évènement déterminé. La mise en demeure est toutefois nécessaire.

La résolution du contrat entraîne les effets suivants :

- le contrat est anéanti rétroactivement ;
- il y a remise en l'état des parties (restitution des prestations effectuées) ;
- paiement éventuel de dommages et intérêts pour le préjudice subi.

4.2.2.2. La résiliation

Elle est possible dans les contrats à exécution successive, car la résolution est impossible. La résiliation n'opère que pour le futur et n'a pas d'effet rétroactif.

Chapitre 14 - Les modes d'acquisition

Les modes d'acquisition étudiés ci-après sont les différents moyens de devenir propriétaire d'un immeuble :

- par donation ;
- par testament ;
- par succession ;
- par vente ;
- par échange ;
- par rente viagère ;
- par accession ;
- par usucapion ;

Donation et testament sont les dispositions à titre gratuit qu'on appelle *libéralités*. Celles-ci obéissent à des règles strictes, notamment en ce qui concerne la quotité disponible.

La **succession** intervient dès lors que le défunt n'a pas réglé son héritage, ni par donation, ni par testament. Les régimes matrimoniaux seront évoqués à cette occasion.

Vente, échange et rente viagère sont des contrats dont il sera nécessaire de rappeler les caractéristiques fondamentales. La vente d'immeuble et le contrat de location seront développés dans la partie « droit immobilier », aux chapitres consacrés à la gestion et à l'entremise immobilières.

1. LE CONTRAT DE VENTE

1.1. Définition

Article 1582 du Code civil : « *La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.* »

C'est un contrat à **titre onéreux**, généralement **commutatif**, parfois **aléatoire** dans le cas d'un viager, **bilatéral et consensuel**. L'acte authentique est cependant exigé pour les ventes **immobilières**.

1.2. Éléments de la vente

Les éléments de la vente comprennent la **capacité** des parties, le **consentement**, l'**objet** de la vente et le **prix** :

- **Capacité** : en dehors de l'incapacité juridique, sont **interdites** les ventes entre époux, les ventes d'immeubles saisis, les ventes au tribunal aux auxiliaires de la justice.
- **Consentement** :
 - * La vente est **parfaite** si le consentement est bilatéral.
 - * Il y a **promesse de vente ou d'achat** si une seule partie manifeste son accord,

assorti de modalités particulières (par exemple, une personne ne pourra acheter tel immeuble qu'à la condition de vendre le sien ou d'obtenir un prêt). La promesse de vente **vaut vente** s'il y a consentement sur la chose et sur le prix. L'application à des terrains à lotir ou déjà lotis sera **entérinée** par le paiement d'un **acompte**.

- **Objet de la vente** : article 1598 CC : « *Tout ce qui est dans le commerce peut être vendu lorsque des lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation.* » Ainsi la division par appartements d'immeubles frappés d'interdiction d'habiter ou déclarés insalubres est interdite. La vente de la chose d'autrui ou de la succession d'une personne vivante est nulle. Mais on peut vendre un objet **non encore fabriqué** : immeuble à construire, par vente à terme ou en l'état de futur achèvement, lot d'un futur lotissement.
- **Prix** : il doit être exprimé en **argent** et le prix doit correspondre à la valeur de l'objet, sinon il y a **lésion**. Pour les immeubles, la procédure de **rescision pour lésion** permet au vendeur de réclamer un dû à l'acheteur dans les deux ans s'il est prouvé par **trois expertises** que l'immeuble a été vendu moins des **5/12** de sa valeur.

1.3. Effets de la vente

Les effets de la vente portent sur les obligations du vendeur et de l'acheteur.

1.3.1. Obligations de l'acheteur

L'acheteur doit prendre **livraison** et payer le **prix convenu** sous peine de **rétenction** ou de **résolution de vente** (récupération de la chose délivrée et non payée).

1.3.2. Obligations du vendeur

La délivrance de la chose vendue s'opère comme prévu au contrat : remise des clés pour un immeuble, remise des titres de propriété pour un terrain. À noter que les frais d'actes et accessoires sont en principe **à la charge de l'acheteur**. Le vendeur doit garantir contre les **vices cachés et l'éviction d'un tiers**, sinon il y a remboursement assorti de dommages-intérêts.

Il convient de rappeler l'article 1627 CC : « *Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit ou en diminuer l'effet ; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.* » Le cas le plus courant est la clause de non garantie concernant la stabilité du sol, du sous-sol, la contenance de la parcelle.

Mais la non mention d'une servitude occulte connue engage la responsabilité du vendeur, même non professionnel : la clause de non-garantie est ici inefficace !

De même, le **vendeur professionnel, le technicien du bâtiment ou le responsable d'une SAFER** sont tenus de garantir le bien immobilier vendu. Ils doivent connaître les vices affectant la chose et ne peuvent se prévaloir d'une stipulation excluant leur garantie pour vices cachés.

**La loi Carrez oblige à mentionner la surface d'un appartement mis en vente
et la loi SRU oblige à mentionner le bornage d'un terrain issu d'un lotissement,
d'une ZAC, d'un remembrement AFU.**

Loi L316-3-1 : « *À compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. Elle ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter...* »

2. LE CONTRAT D'ÉCHANGE

Article 1702 du Code civil : « *L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.* »

Les règles de l'échange sont les mêmes que celles de la vente, sauf la rescision pour lésion, les *copermutants* n'étant ni acheteur ni vendeur.

En cas d'inégale valeur des immeubles échangés, l'équilibre est assuré par une valeur en argent appelée *soulte*. Toutefois si la disproportion des biens échangés entraîne le versement d'une soulte supérieure à la valeur des biens, l'acte d'échange devient un acte de vente.

Cas des échanges d'immeubles ruraux

Les échanges d'immeubles ruraux sont un bon moyen d'améliorer les structures agraires. Aussi, lorsqu'ils ont l'agrément de la CDAF, Commission Départementale d'Aménagement Foncier, ils bénéficient, sous certaines conditions, d'avantages substantiels :

- ils sont assimilés aux remboursements pour les transferts des privilèges, hypothèques et baux ;
- ils sont dispensés de la taxe de publicité foncière ;
- les droits de mutation sur soultes et plus-values sont réduits ;
- le département peut apporter des aides financières.

3. LA RENTE VIAGÈRE

Article 1968 CC : « *La rente viagère peut être constituée à titre onéreux, moyennant une somme d'argent, ou pour une chose mobilière appréciable, ou pour un immeuble.* »

Il s'agit en quelque sorte d'une vente d'immeuble dont la valeur est convertie en *rente viagère* et qui crée un usufruit contractuel : le vendeur reste usufruitier jusqu'à sa mort. La rente peut être constituée à n'importe quel taux fixé par le *crédirentier* et le *débirentier* : mais du fait de la dévaluation, des majorations forfaitaires sont imposées périodiquement par la loi.

4. USUCAPION ET ACCESSION

4.1. L'usucapion

C'est le nom donné à la *prescription acquisitive* d'un immeuble : tout possesseur peut devenir propriétaire de l'immeuble possédé *utilement*, au bout de **30 ans** en cas de mauvaise foi, dans un délai de **10 à 20 ans** en cas de bonne foi et juste titre, selon que le vrai propriétaire habite ou non dans le ressort de la cour d'appel où est situé l'immeuble, et selon qu'il ait changé de ressort pendant cette période !

Revoir le chapitre de la possession, page 53.

4.2. L'accession

C'est un point fort du droit français qui veut que tout ce qui *s'incorpore à un immeuble*, naturellement (alluvions, plantes...) ou artificiellement (constructions et plantations) appartienne à cet immeuble.

Le droit de superficie, qui est un droit immobilier, perpétuel par nature, du propriétaire des plantations ou des constructions reposant sur un sol ne lui appartenant pas, est une *exception* à la règle. Ce peut être aussi le cas de caves situées sous le sol d'autrui.

5. LES DONATIONS

Article 894 CC : « La donation entre vifs est un acte par lequel le **donateur** se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du **donataire** qui l'accepte. »
La donation est un contrat unilatéral ou synallagmatique (si contrepartie) qui doit être passé devant notaire.

5.1. Limites de donation

Tout propriétaire capable et sain d'esprit **ne peut disposer** librement de ses biens à titre gratuit : la réserve des descendants limite la quotité disponible (la moitié de ses biens en présence d'un enfant, le tiers en présence de deux enfants, le quart pour trois enfants et plus).

L'irrévocabilité cesse pour cause d'ingratitude (injure, vol, refus d'aliments) ou pour survenance d'enfant légitime (si prévu par la convention), ou pour inexécution d'une charge (usufruit empêché...). Un droit de **retour conventionnel** est possible quand le donataire décède avant le donateur.

Héritiers concernés	Réservé pour les héritiers	Quotité disponible par la personne
1 enfant	½ des biens	½ restant
2 enfants	⅔ des biens	⅓ restant
3 enfants et plus	¾ des biens	¼ restant
Petits-enfants	La part revenant au parent décédé, par représentation	Le restant
Arrière-petits-enfants	La part revenant au parent décédé, par représentation	Le restant
Père et mère	Rien	La totalité
Père ou mère		
Grands-parents		
Frères et sœurs	Rien	La totalité

Il est désormais possible de consentir une **donation-partage** au profit des petits-enfants, avec leur accord, et qu'ils renoncent éventuellement à tout ou partie de leur réserve héréditaire ! Valable aussi pour le conjoint survivant, neveux et nièces.

5.2. Donation entre époux

Les époux peuvent prévoir en cas de décès de l'un d'eux la succession des biens au conjoint survivant :

- en pleine propriété s'il n'y a pas d'enfant ;
- en propriété partielle (¼ en propriété et ¾ en usufruit) ou en usufruit total en présence d'enfants.

Les donations des biens présents entre époux sont **révocables sauf celles pour cause de mort**.

6. LE TESTAMENT

Article 967 CC : « Toute personne pourra disposer par testament, soit sous le titre d'institution d'héritier, soit sous le titre de legs, soit sous toute autre dénomination propre à manifester sa volonté. »

Le testament est un acte unilatéral, pour cause de mort, soumis à certaines règles. Comme pour la donation, la disponibilité des biens est limitée. Le testament est **modifiable**.

Si un lien de parenté n'est pas exigé, certaines personnes ne peuvent hériter par testament : les condamnés à perpétuité, les médecins et prêtres qui ont assisté le testateur avant sa mort, le tuteur, les associations non reconnues d'utilité publique...

6.1. Sortes de testaments

- **Le testament olographe** : il est écrit, daté et signé de la main du testateur, sans aucune formalité. C'est la forme la plus simple : aisément révocable, secret, sans frais, mais destructible.
- **Le testament authentique** : il est dicté à un notaire, devant deux témoins, lu et signé de tous les présents. Plus coûteux, il est cependant conservé en toute sécurité.
- **Le testament mystique** : il est rédigé, signé, scellé puis remis au notaire devant témoins. Il n'est pratiquement plus utilisé de nos jours.

6.2. Sortes de legs

- **Le legs universel** : c'est la disposition selon laquelle le testateur a l'intention de léguer *l'ensemble* de ses biens à une ou plusieurs personnes. Le **légataire universel** a donc vocation à tout recevoir, sauf la réserve en présence d'héritiers **réservataires**.
- **Le legs à titre universel** : moyen pour le testateur de léguer une **quote-part** de ses biens disponibles.
- **Le legs particulier** : il porte sur un ou plusieurs objets, en fonction de la quotité disponible (une parcelle de terrain, une maison...).

Le legs peut être **conditionnel** (soumis à un événement) ou assorti d'une **charge**. Si le testament peut être révoqué par le testateur, il peut l'être aussi à la demande des héritiers (prouver la folie du testateur...) ou de tout intéressé pour deux motifs graves : non exécution d'une charge ou ingratitude. Enfin, le legs devient **caduc** si le légataire meurt avant le testateur ou s'il renonce à son legs.

7. LES SUCCESSIONS

La succession d'une personne s'ouvre par son **décès** ou par son **absence**. C'est le mode de dévolution des biens du patrimoine d'une personne décédée sans testament : c'est la succession **ab intestat**. Si le décès se constate par l'acte de décès, l'absence est plus délicate à justifier. Pour succéder, il faut **exister** au moment du décès, ne pas être **indigne** et être parent du défunt. Le conjoint survivant dispose d'un statut particulier.

À défaut de personnes successibles, la succession est dévolue à l'État.

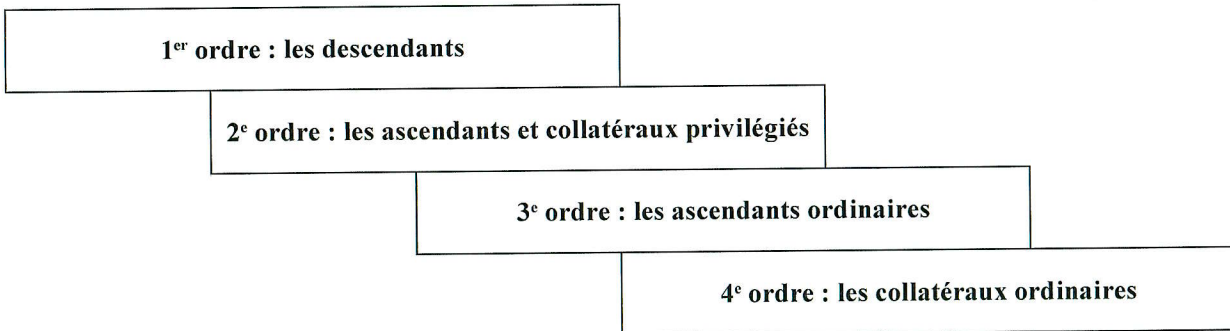
L'absence est la situation par laquelle ceux qui, éloignés de leur résidence habituelle, ont cessé de donner de leurs nouvelles depuis un temps plus ou moins prolongé et dont l'existence est **incertaine**.

C'est le juge des tutelles qui constate « *la présomption d'absence* » à la demande du ministère public ou des parties. Le juge prononce *l'absence 10 ans après* ce jugement.

À défaut de ce jugement, c'est un délai de *20 ans* qui est exigé pour prononcer l'absence.

7.1. Règles de dévolution de la succession

Les parents appelés à la succession sont groupés en quatre ordres, chaque ordre excluant le suivant :



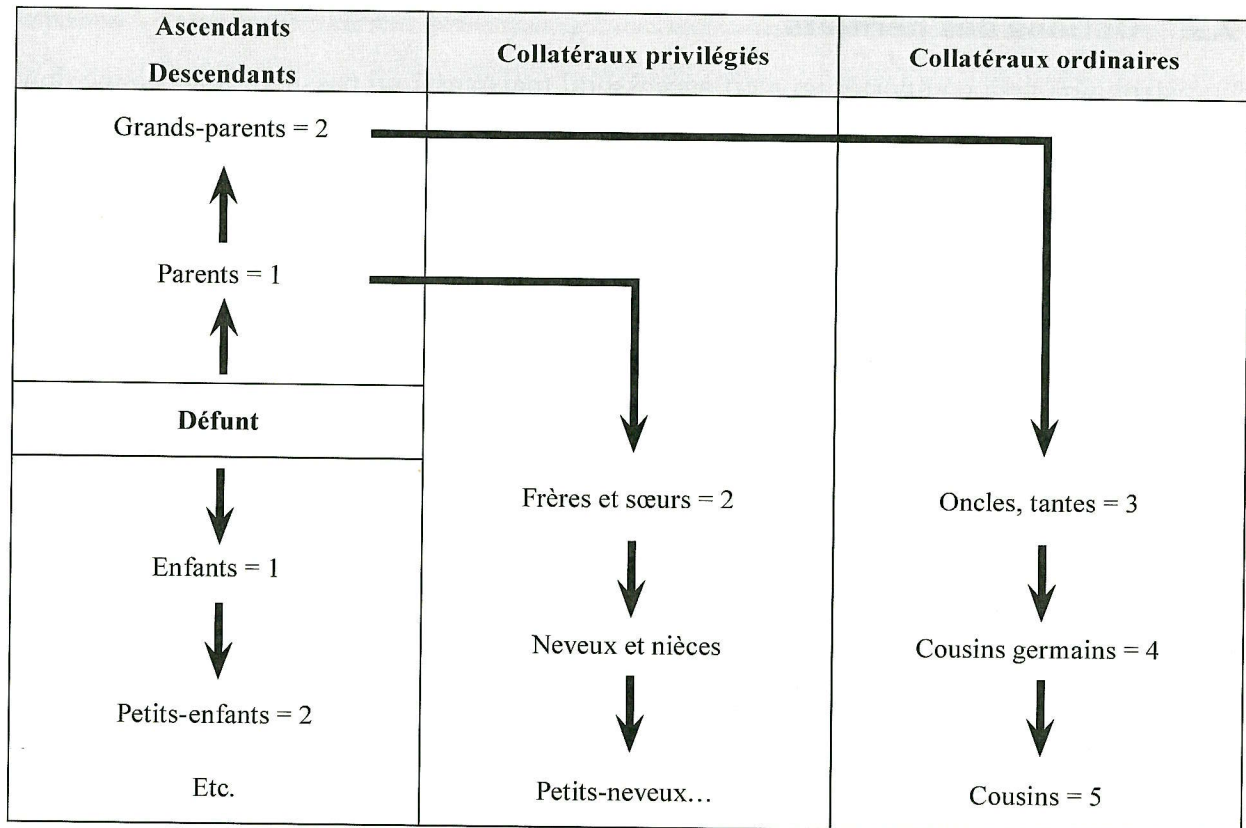
En présence de descendants : en principe, tous les enfants ont les mêmes droits en présence d'enfants légitimes ou d'un conjoint survivant. Les descendants excluent tous les autres ordres. S'applique le système de représentation pour les petits-enfants ou arrière-petits-enfants : les petits-enfants se partagent la part qu'aurait eue l'enfant décédé...

En présence d'ascendants et de collatéraux privilégiés : les père et mère du défunt, les frères et sœurs et leurs descendants viennent en concurrence pour succéder s'il n'y a pas de descendants. Si tout le monde est vivant : les père et mère reçoivent chacun 1/4 de la succession. Les frères et sœurs se partagent la moitié. Le système de représentation fonctionne. Les frères et sœurs se partagent les 3/4 si l'un des parents est décédé.

En présence d'ascendants ordinaires : s'il n'y a que des grands-parents ou arrière-grands-parents, la succession se partage en deux lignes : c'est la fente. Dans chaque ligne (paternelle ou maternelle), c'est l'ascendant le plus proche qui hérite. À défaut d'ascendant dans une ligne, l'autre ligne hérite de la totalité.

En présence de collatéraux ordinaires : à défaut des héritiers précédents, les oncles, tantes, grands-oncles, grands-tantes, cousins jusqu'au 6^e degré sont appelés à partager la succession. Le système de la fente fonctionne.

Les degrés de succession : chaque liaison vaut un degré, en passant toujours par l'auteur commun, et non pas le défunt. Voir tableau ci-après.



Attention : l'ordre prime le degré !

7.2. Cas particulier du conjoint survivant : nouvelle loi de 2001

Le conjoint survivant ne constitue jamais un ordre d'héritier ; il coexiste avec les ordres d'héritiers. Le conjoint survivant marié sous le régime de la communauté conserve la moitié des biens communs et bien sûr ses biens propres !

Le conjoint survivant n'est pas un héritier réservataire sauf si le défunt ne laisse pas de descendants. Mais même sans dispositions particulières (régimes matrimoniaux spéciaux), le conjoint non divorcé peut prétendre à des droits particuliers indiqués dans le tableau suivant, la nouvelle loi ayant pour vocation d'écarter les collatéraux.

En présence de :	Propriété de :
Enfants issus du couple	¼ de la succession (ou totalité en usufruit)
Enfants dont un non issu du couple	¼ de la succession
Père et mère	½ de la succession
Père ou mère	¾ de la succession
Collatéraux	Totalité de la succession

Tout comme le partenaire d'un PACS, le conjoint survivant bénéficie de deux droits spécifiques : un droit de jouissance temporaire gratuit d'un an puis un droit viager sur demande.

7.3. Options des héritiers

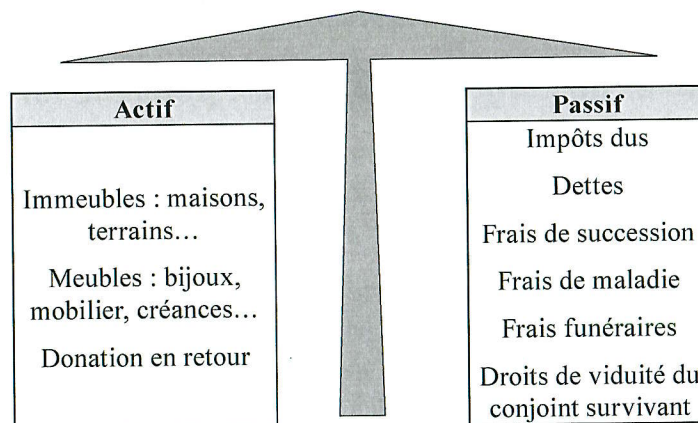
Le patrimoine peut comporter un actif successoral mais aussi un passif ! La loi donne donc aux héritiers et aux légataires le choix entre l'acceptation pure et simple, l'acceptation à concurrence de l'actif net ou la renonciation. Le délai du choix varie de 4 mois à 10 ans. Passé ce délai, l'héritier est censé renoncer !

Acceptation pure et simple : tacite ou expresse, elle est la forme la plus simple pour hériter sans formalité, quand on est sûr de l'actif de l'héritage. L'héritier est protégé en cas de découverte tardive d'une dette !

Acceptation à concurrence de l'actif net : ce qui permet à l'héritier ou au légataire de n'être tenu au paiement des dettes qu'à concurrence de la valeur des biens recueillis. Une déclaration doit être faite au greffe du TGI. À déclarer et à publier dans un journal d'annonces légales. Cette acceptation implique un inventaire qui doit contenir une estimation du patrimoine du défunt.

Renonciation : se déclare de façon clairement établie. Mais pour favoriser les transmissions transgénérationnelles, les descendants de celui qui renonce à la succession peuvent prétendre hériter à sa place ! C'est valable pour la ligne directe (petits-enfants héritiers des grands-parents) et pour les successions entre frères et sœurs (neveux et nièces héritant des oncles ou tantes).

Héritage = actif (patrimoine) + passif (dettes)



7.4. Liquidation et partage

La présence de plusieurs héritiers provoque une situation juridique nouvelle : **l'indivision** où les indivisaires ont une **quote-part** sur le bien indivis hérité.

Mais il convient de procéder d'abord à la **liquidation** des biens de la communauté afin d'attribuer sa part au conjoint survivant.

Enfin, comme nul n'est tenu de rester dans l'indivision (sauf sursis de 2 ans réclamé par un indivisaire dans l'intérêt du bien indivis), le **partage** peut se faire amiablement en cas **d'unanimité** ou de façon judiciaire en cas de **désaccord** ou en présence **d'incapables**. Le partage judiciaire est confié à un notaire qui procède à l'estimation des biens (facultatif) et au tirage au sort des lots.

Le géomètre peut intervenir à ce stade !

Si un indivisaire veut quitter l'indivision alors que les autres désirent y rester, le tribunal peut attribuer la part du sortant en nature ou en espèces et maintenir le reste en indivision, les quotes-parts étant augmentées au prorata de chacun.

8. LES RÉGIMES MATRIMONIAUX

Quelques mots sur les régimes matrimoniaux, qui priment les droits successoraux. Les époux peuvent prévoir une convention de mariage relativement à leurs biens si elle n'est pas contraire aux bonnes mœurs ni à l'ordre public. Le régime matrimonial peut être modifié au bout de 2 ans par acte notarié.

À défaut de contrat, c'est le régime légal qui s'impose.

8.1. Le régime de la communauté légale

Les époux qui ne sont pas passés devant le notaire subissent ce régime légal. La communauté se compose des acquêts faits par les époux durant le mariage, qu'ils proviennent des gains, salaires, ou revenus de leurs biens propres. Les meubles et immeubles acquis par les époux durant le mariage sont réputés acquêts.

Sont biens propres et donc ne grossissent pas la communauté :

- vêtements et linges personnels ;
- pensions et créances incessibles ;
- instruments de travail ;
- biens personnels acquis avant le mariage ;
- biens personnels acquis après mariage par succession, legs ou donation ;
- dettes personnelles...

Si chacun des époux peut administrer les biens communs, il ne peut disposer ou aliéner les biens de la communauté sans l'accord de l'autre. En revanche, chaque époux a l'administration et la jouissance de ses biens propres.

8.2. Le régime de la communauté de meubles et acquêts

La communauté se compose des acquêts comme vus précédemment et de tous les meubles acquis avant et pendant le mariage. Il peut être convenu que le survivant des époux sera autorisé à prélever sur la communauté, avant tout partage, soit une certaine somme, soit certains biens en nature. C'est le *préciput*, qui n'est pas une donation mais une convention.

8.3. Le régime de la communauté universelle

Les époux peuvent établir par contrat de mariage une communauté universelle composée de tous les meubles et immeubles acquis avant ou pendant le mariage. L'époux survivant hérite de toute la succession.

8.4. Le régime de la séparation des biens

Chacun des époux conserve l'administration et la jouissance de ses biens personnels et contribuent aux charges du mariage en fonction des dispositions contenues dans la convention.

Exemple de succession :

M. Dupont, marié sous le régime légal, décède, laissant femme et enfants. Aucune disposition notariale.

Parents	Monsieur et madame Jean Dupont Monsieur Dupont Jean décède		
Enfants	Paul Dupont	René Dupont décédé	Anne Dupont
Petits-enfants	Aline Dupont	Hervé Dupont Henri Dupont	Pas d'enfants

Les biens propres de Monsieur Dupont sont évalués à 40 000 €. Les biens de la communauté sont évalués à 160 000 €. La part successorale s'élève donc à :

$$40\,000\text{ €} + 80\,000\text{ €} = 120\,000\text{ €}$$

Héritiers	Parts
Paul Dupont	30 000 €
Hervé Dupont	15 000 €
Henri Dupont	15 000 €
Anne Dupont	30 000 €
Madame Veuve Dupont	Propriété sur 30 000 €

Madame Veuve Dupont a choisi ici l'option pleine propriété du $\frac{1}{4}$ de la succession.