

  
112° CONGRÈS  
DES  
NOTAIRES DE FRANCE

  
LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
NANTES DU 5 AU 8 JUIN 2016



# La propriété immobilière

ENTRE LIBERTÉ ET CONTRAINTES

**PROPOSITIONS VOTÉES PAR LE  
112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE**

JUIN 2016

DIRECTION : **FRANÇOIS DEVOS**, notaire à Bourbourg  
SOUTIEN SCIENTIFIQUE : **HUGUES PERINET-MARQUET**, professeur à  
l'Université Panthéon-Assas, Paris II

# PREMIÈRE COMMISSION



Établir et protéger  
la propriété immobilière

DROIT DE PROPRIÉTÉ :  
À RAFRAÎCHIR !

Juin 2016



Vivien STREIFF  
Président  
Notaire à Condé-sur-Escaut

Cédric POMMIER  
Rapporteur  
Notaire à Lyon

**PROPOSITIONS EMISES PAR LA COMMISSION 1**

# PROPOSITION 1

## Sécuriser les effets du bornage et en adapter le régime de publicité



- ▶ **Considérant** que le bornage est par principe un acte déclaratif qui ne permet pas de cristalliser le périmètre du droit de propriété et n'interdit pas l'exercice d'une action en revendication ultérieure ;
- ▶ **Considérant** qu'il convient de permettre aux parties à un bornage de sceller leur accord sur le fond en conférant à cette opération un caractère translatif impliquant une renonciation à toute action en revendication ;
- ▶ **Considérant** que le bornage ne saurait se substituer à une opération principalement translative dans le but notamment d'échapper au paiement des droits de mutation, ce qui implique de déterminer un seuil au-delà duquel il n'est pas permis de recourir à un bornage translatif ;
- ▶ **Considérant** que le fichier immobilier présente la situation juridique actuelle des immeubles ;
- ▶ **Considérant** que l'article 28-4° e) du décret du 4 janvier 1955 rend obligatoire la publication des actes déclaratifs à fin d'information ;
- ▶ **Considérant** qu'il convient d'imposer la publicité de l'acte notarié contenant un bornage translatif à peine d'inopposabilité en application de l'article 28-1° du décret du 4 janvier 1955 ;
- ▶ **Considérant** qu'il a lieu de modifier l'article 710-1 alinéa 2 du Code civil pour préciser que l'acte de dépôt au rang des minutes est réservé au seul procès-verbal d'abornement à caractère déclaratif.

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

#### 1. D'ajouter un alinéa 2 et un alinéa 3 à l'article 646 du Code civil ainsi rédigés :

*« Le bornage est un acte déclaratif.*

*Les parties peuvent convenir de conférer au bornage un effet translatif lorsque la surface totale ajoutée ou retranchée des parcelles bornées n'excède pas un centième de la surface cumulée desdites parcelles d'après cadastre. »*

#### 2. De modifier l'alinéa 2 de l'article 710-1 du Code civil en remplaçant les mots :

*« que les procès-verbaux d'abornement peuvent être publiés au bureau des hypothèques à la condition d'être annexés à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire » **par les mots** « que les procès-verbaux d'abornement à effet déclaratif sont publiés au service de la publicité foncière à la condition d'être annexés à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire ».*

#### 3. D'ajouter le procès-verbal de bornage amiable assorti d'un effet translatif à la liste des actes soumis à publicité obligatoire à peine d'inopposabilité aux tiers figurant à l'article 28 1° du décret du 4 janvier 1955.

## PROPOSITION 1

Sécuriser les effets du bornage et en adapter le régime de publicité



### Code civil

#### **Article 646**

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

## PROPOSITION 2

### Pour une sanction encadrée des empiètements minimes involontaires



- ▶ **Considérant** que si l'aménagement du régime de sanction de l'empiètement est souhaitable, il ne peut bien sûr avoir pour effet de permettre une privation de propriété systématique ;
- ▶ **Considérant** que compte tenu de l'imprescriptibilité de l'action en démolition pour le rétablissement de sa propriété, la jurisprudence l'analysant comme une action en revendication, le sort de la partie débordant est suspendu au seul mécanisme de la prescription acquisitive, c'est-à-dire à l'inaction prolongée du propriétaire du fonds empiété ;
- ▶ **Considérant** qu'au regard tant de l'ampleur de l'empiètement, que de son caractère clandestin ou public, il convient d'enfermer l'action en suppression dans un délai raisonnable, et sous la condition de la bonne foi de son auteur ;
- ▶ **Considérant** que pour favoriser le règlement du conflit par un moyen distinct d'une démolition, chacun des deux propriétaires concernés doit pouvoir demander au juge d'ordonner le transfert de la propriété de l'ouvrage qui déborde, au profit de l'auteur de l'empiètement, moyennant une indemnité due au propriétaire empiété ;
- ▶ **Considérant** que les délais pour agir pourraient être fixés en référence à l'article 2224 du Code civil posant le délai général pour agir à cinq ans.

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**Qu'il soit inséré dans le Code civil un article (555-1) ainsi rédigé :**

*« Le propriétaire victime d'un empiètement apparent et minime sur son fonds, ne peut en exiger la suppression à l'encontre de l'auteur de l'empiètement de bonne foi que dans un délai de cinq ans commençant à courir dès l'achèvement des travaux.*

*Lorsque l'auteur d'un empiètement minime est de bonne foi, celui-ci ou la victime de l'empiètement peut, à tout moment, demander que le juge transfère, après examen des intérêts en présence et moyennant une indemnité représentative de la valeur du fonds et tenant compte des préjudices éventuels, l'emprise foncière objet de l'empiètement à son auteur ».*

## PROPOSITION 2

### Pour une sanction encadrée des empiètements minimes involontaires



#### Code civil

##### **Article 544**

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

##### **Article 545**

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.

##### **Article 555**

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdits constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.

## PROPOSITION 3

### Pour une caducité des plans d'alignement anciens non mis en œuvre



- ▶ **Considérant** qu'une servitude d'alignement ne tombe pas en désuétude, ce qui déprécie l'information donnée au propriétaire quant à la réalisation effective d'un plan d'alignement routier ;
- ▶ **Considérant** qu'un plan d'alignement régulièrement publié ne se périmé pas tant qu'un nouveau plan ne le remplace ou qu'il n'est pas abrogé ;
- ▶ **Considérant** que le non-respect de l'obligation de report des plans d'alignement au titre des emplacements réservés sur les documents graphiques des plans d'urbanisme, ne rend pas l'arrêté d'alignement caduc pour autant ;
- ▶ **Considérant** qu'aucune méthode de révision de l'alignement n'est prévue par le Code de la voirie routière, ce qui entraîne le plus souvent leur permanence en l'état de leur constitution ;
- ▶ **Considérant** qu'un particulier ne peut contraindre une collectivité publique à exécuter toutes les opérations de voirie résultant d'un plan d'alignement, le droit de délaissement ne lui étant pas ouvert.

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**Qu'il soit inséré un article L.112-8 nouveau au Code de la voirie routière ainsi rédigé :**

*« L'alignement découlant d'un plan d'alignement visé à l'article L.112-1 devient caduc au terme de trente années à compter de la délibération de la collectivité approuvant ce plan, s'il n'a été suivi, durant ce délai, d'aucun travaux d'exécution ».*

**Que par suite l'article numéroté L.112-8 relatif aux droits des riverains soit désormais numéroté « L.112-9 ».**

## PROPOSITION 3

### Pour une caducité des plans d'alignement anciens non mis en œuvre



#### Code de la voirie routière

##### **Article L.112-1**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

##### **Article L.112-2**

La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation.



## PROPOSITION 4

Pour la consécration légale des nouveaux droits réels et une adaptation de la durée de l'usufruit



### PREMIER VOTE

- ▶ **Considérant** le caractère non limitatif de la liste des droits réels ;
- ▶ **Considérant** les nombreuses applications pratiques issues de la consécration prétorienne du droit réel de jouissance spéciale ;
- ▶ **Considérant** la nécessité de déterminer le régime juridique de ces nouveaux droits pour en sécuriser et en développer l'usage ;
- ▶ **Considérant** la sécurité offerte par le fichier immobilier fournissant une information fiable et quasi exhaustive sur la situation juridique de l'immeuble ;
- ▶ **Considérant** la nécessité de garantir la réunion à terme sur la tête du propriétaire de toutes les prérogatives attachées au droit de propriété ;
- ▶ **Considérant** la référence à la durée maximale pour laquelle peut être constitué un bail réel immobilier dont l'existence repose sur une dissociation des droits sur le sol appartenant à autrui.

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

#### L'introduction d'un nouvel article dans le Code civil ainsi rédigé :

*« Sous réserve du respect des règles d'ordre public, on peut constituer sur un bien un droit conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale.*

*Sauf convention contraire, ce droit peut être cédé et est susceptible d'hypothèque.*

*Le droit réel de jouissance spéciale s'établit de la même manière que l'usufruit.*

*Sous réserve des dispositions de l'alinéa 5 du présent article, il s'éteint de la même manière que l'usufruit.*

*Sa durée ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans. À défaut de stipulation d'un terme, ce droit ne dure que trente ans lorsqu'une personne morale en est titulaire, et s'éteint par la mort de son titulaire personne physique. »*

## PROPOSITION 4

Pour la consécration légale des nouveaux droits réels et une adaptation de la durée de l'usufruit



### SECOND VOTE

- ▶ **Considérant** le phénomène de contractualisation des droits réels ;
- ▶ **Considérant** le caractère d'ordre public attribué à l'article 619 du Code civil suivant lequel l'usufruit accordé à une personne morale ne peut excéder trente ans ;
- ▶ **Considérant** le caractère excessivement limité de cette durée au regard de l'évolution du rapport au droit de propriété ;
- ▶ **Considérant** la nécessité de garantir la réunion à terme sur la tête du propriétaire de toutes les prérogatives attachées au droit de propriété ;
- ▶ **Considérant** la référence à la durée maximale pour laquelle peut être constitué un bail réel immobilier dont l'existence repose sur une dissociation des droits sur le sol.

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**La modification de l'article 619 du Code civil, lequel serait ainsi rédigé :**

*« L'usufruit dont une personne morale est titulaire ne peut excéder quatre-vingt dix neuf ans. A défaut de stipulation d'un terme, ce droit ne dure que trente ans ».*

#### Code civil

#### **Article 543**

On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre.

#### **Article 619**

L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans.

# DEUXIÈME COMMISSION



**L'exercice du droit de propriété immobilière, des limites aux contraintes**

DE L'IDÉE DU PROPRIÉTAIRE-SOUVERAIN À LA SOCIALISATION DE LA PROPRIÉTÉ. QUE DEVIENT LE DROIT DU PROPRIÉTAIRE FACE AU DROIT DE L'OCCUPANT ?

Juin 2016



Marie-Hélène PERO AUGEREAU-HUE  
Présidente  
Notaire à Chevreuse

Olivier BOUDEVILLE  
Rapporteur  
Notaire à Rouen

**PROPOSITIONS EMISES PAR LA COMMISSION 2**

# PROPOSITION 1

## Garantir le propriétaire bailleur du caractère décent de son logement



- ▶ **Considérant** que les diagnostics obligatoires édictés à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne garantissent pas que le propriétaire-bailleur respecte son obligation de délivrer un logement décent ;
- ▶ **Considérant** que ces diagnostics ne remplissent qu'imparfaitement un rôle d'information et de prévention en matière de dégradation de l'habitat ;
- ▶ **Considérant** que le principe d'équilibre édicté à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 en date du 6 juillet 1989 exige que le propriétaire puisse, en cours de bail, vérifier que son locataire respecte ses obligations locatives ;
- ▶ **Considérant** qu'à défaut de respecter ses obligations, le locataire sera privé du droit d'occuper les lieux, le propriétaire étant à même de prouver la réalité du motif légitime justifiant la résiliation du bail ;
- ▶ **Considérant** que l'indécence d'un logement peut, en effet, relever tout autant des actions du propriétaire que des agissements des occupants du logement.

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**Que l'article 3-3 de la loi n° 89-462 en date du 6 juillet 1989 relatif au dossier de diagnostics techniques soit supprimé.**

**Que les procédures de déclaration et d'autorisation de mise en location codifiées aux articles L.634-1 à L.635-11 du Code de la construction et de l'habitation soient supprimées.**

**Qu'il soit créé un certificat unique, attestant du caractère décent du logement. En cas de non-décence, le certificat devra indiquer les raisons pour lesquelles le logement ne correspond pas aux caractéristiques de décence. Ledit certificat devra être établi par un professionnel qualifié et couvert par une assurance pour cette activité.**

**Que ce certificat soit intégré au carnet numérique du logement prévu à l'article L.111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation.**

**Qu'il soit inséré à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un alinéa permettant au propriétaire, en cours de bail, de s'assurer, au moyen d'un état des lieux, du respect par son locataire de ses obligations locatives.**

# PROPOSITION 1

## Garantir le propriétaire bailleur du caractère décent de son logement



### Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

#### **Article 3-3**

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

- 1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-7 du Code de la santé publique ;
- 3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'état définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés ;
- 4° Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'état définit les modalités d'application du présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

### Code de la construction et de l'habitation

#### **Article L.111-10-5**

I.- Il est créé un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement. Il mentionne l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété.

Ce carnet intègre le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L.271-4 et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L.721-2. Il intègre également, dans le cas d'une location, le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II.- Le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement n'est pas obligatoire pour les logements relevant du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 qui appartiennent ou qui sont gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés au même article L.411-2, par les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 ou par les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2.

# PROPOSITION 1

## Garantir le propriétaire bailleur du caractère décent de son logement



### Code de la construction et de l'habitation

#### **Article L.634-1**

I.- L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

II. - La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.

(...)

#### **Article L.635-1**

I.- L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

II. - La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.

(...)

## PROPOSITION 2

### Unifier le contrôle de la police de l'usage et de la police de la destination



- ▶ **Considérant** que la simplification des normes exige une simplification du régime des autorisations ;
- ▶ **Considérant** que le principe d'indépendance des législations, sans valeur constitutionnelle, ne doit pas faire obstacle à cette simplification ;
- ▶ **Considérant** que le droit de l'urbanisme tend à réglementer tout autant la destination des constructions à édifier que l'usage des constructions existantes ;
- ▶ **Considérant** que la différence entre la police de la destination et celle de l'usage ne justifie plus l'existence de deux procédures de contrôle distinctes ;
- ▶ **Considérant** que l'article L. 631-8 du Code de la construction et de l'habitation prévoit déjà une intégration partielle des deux procédures au stade de la demande ;
- ▶ **Considérant** que les spécificités liées à la protection du logement doivent être sauvegardées.

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- **L'abrogation pure et simple des dispositions des articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation ;**
- **Qu'une seule autorisation soit délivrée au titre du changement de destination ;**
- **Que cette autorisation soit soumise au régime applicable aux autorisations d'urbanisme ;**
- **Qu'il soit créé dans le Code de l'urbanisme un article L. 151-16-1 ainsi rédigé :**

*« Le règlement peut identifier et délimiter des secteurs dans lesquels doit être préservé l'habitat. Dans ces secteurs, tout changement de destination des locaux à usage d'habitation est subordonné à la transformation concomitante en habitation de locaux ayant une autre destination. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée, conformément aux dispositions de l'article 710-1 du Code civil, au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier. Pour l'application de l'alinéa précédent, ne sont pas considérés comme un changement de destination :*

*1° L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale dans une partie d'un local d'habitation constituant la résidence principale de l'utilisateur ;*

*2° La location de courte durée inférieure à quatre mois par an d'un bien à usage d'habitation constituant la résidence principale du bailleur. »*

## PROPOSITION 2

Unifier le contrôle de la police de l'usage et de la police de la destination



### Code de la construction et de l'habitation

#### **Article L.631-7**

La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L.631-7-1, soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1<sup>er</sup> janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article.



## PROPOSITION 3

Rééquilibrer le droit au maintien dans les lieux du locataire avec le droit du propriétaire de disposer de son bien



- ▶ **Considérant** que le principe d'équilibre entre les droits du locataire et ceux du bailleur édicté à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 doit être réaffirmé ;
- ▶ **Considérant** que la sécurité de l'investissement implique une stabilité de la règle de droit ;
- ▶ **Considérant** que la loi, de par sa vocation généraliste, ne peut réglementer pour tous les bailleurs et sur tout le territoire, la pratique localisée de la vente à la découpe ;
- ▶ **Considérant** que la protection renforcée du locataire, en cas de vente à la découpe, est déjà assurée par l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, par l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et par les accords collectifs issus des procédures de concertation locatives édictées par les articles 41 à 44 *quater* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- ▶ **Considérant** que si les pouvoirs publics considèrent que cette protection est inadaptée et/ou insuffisante, il leur appartient de modifier l'ensemble des règles existantes sans ajouter de dispositifs supplémentaires.

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que l'article 11-2 relatif à la prorogation du bail en cas de mise en copropriété et inséré dans la loi n° 89-462 en date du 6 juillet 1989 soit supprimé.
- Que l'alinéa 2 de l'article 15 paragraphe I de la loi n° 89-462 en date du 6 juillet 1989, relatif à la prorogation du bail en cas d'acquisition d'un bien occupé, soit supprimé.
- Que les alinéas 6 et 7 de l'article 10-I de la loi n° 75-1351 en date du 31 décembre 1975 relatifs au droit de priorité des collectivités en cas de renonciation du locataire à l'exercice de son droit de préemption, soient supprimés.

## PROPOSITION 3

# Rééquilibrer le droit au maintien dans les lieux du locataire avec le droit du propriétaire de disposer de son bien



### Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

#### **Article 11-1**

Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, dans le cadre d'une vente par lots de plus de cinq logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10. Quand ce congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente.

La reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard quatre mois avant l'expiration du bail en cours. À l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit.

#### **Article 11-2**

Lorsqu'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de cinq logements ou plus, situé dans une des zones mentionnées au I de l'article 17, est mis en copropriété :

1° les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans ;

2° les autres baux en cours sont prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété.

#### **Article 15**

(...)

##### Alinéa 2

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

## PROPOSITION 3

Rééquilibrer le droit au maintien dans les lieux du locataire avec le droit du propriétaire de disposer de son bien



Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

**Article 10**

(...)

Alinéa 6.

En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

Alinéa 7.

La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien.

## PROPOSITION 4

Établir qu'un terrain attenant à une maison est dépourvu de vocation agricole



- ▶ **Considérant** que le droit de préemption des SAFER ne peut s'exercer que dans le cadre des objectifs définis aux articles L.1 et L.143-2 du Code rural et de la pêche maritime ;
- ▶ **Considérant** que l'article L.143-1-1 n'envisage la possibilité d'une préemption partielle qu'en cas d'aliénation d'une pluralité de biens ;
- ▶ **Considérant** qu'un terrain directement attenant à un bâtiment d'habitation constitue un terrain bâti ; le bâtiment et le terrain formant un ensemble indivisible ;
- ▶ **Considérant** que la combinaison des articles L.143-4, 5°, a) et R.143-3, alinéa 4 du Code rural et de la pêche maritime excluent du droit de préemption des SAFER les acquisitions de terrains destinés à la construction d'une superficie inférieure à 2 500 m<sup>2</sup> par maison ;
- ▶ **Considérant** qu'il n'y a pas lieu de distinguer un terrain à bâtir d'un terrain bâti au regard des objectifs assignés par la loi aux SAFER et ci-dessus visés ;

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**Qu'il soit inséré à la suite du troisième alinéa de l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime, un alinéa ainsi rédigé :**

*« En revanche, ne constituent pas des terrains nus à vocation agricole les terrains constituant la dépendance immédiate d'un bâtiment à usage d'habitation à condition que leur superficie soit inférieure à 2 500 m<sup>2</sup> et que le bâtiment d'habitation dont ils dépendent ne soit pas soumis au droit de préemption en vertu du deuxième alinéa du présent article. »*

## PROPOSITION 4

Établir qu'un terrain attenant à une maison est dépourvu de vocation agricole



### Code rural et de la pêche maritime

#### **Article L. 143-1 (extrait)**

Il est institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole, sous réserve du I de l'article L.143-7. Sont considérés comme à vocation agricole, pour l'application du présent article, les terrains situés soit dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L.112-2 du présent code, soit à l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L.113-16 du Code de l'urbanisme, soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme. En l'absence d'un document d'urbanisme, sont également regardés comme terrains à vocation agricole les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts.

Ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole. Il peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux des bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au premier alinéa et qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation, pour leur rendre un usage agricole. L'article L. 143-10 du présent code n'est pas applicable dans ce dernier cas.

Sont assimilés à des terrains nus les terrains ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires, occupations ou équipements qui ne sont pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole. .../...

#### **Article L. 143-1-1 (extrait)**

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural est autorisée à n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens aliénés lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage agricole ou à vocation agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivantes :

- 1° des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés ;
- 2° des bâtiments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 143-1 ;
- 3° des biens pour lesquels elle ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

Ce droit de préemption peut ne s'exercer que sur les terrains à usage ou à vocation agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés, ou sur ces terrains et l'une des catégories de biens mentionnées aux 1° et 2° ou sur ces deux catégories. .../...

## PROPOSITION 4

Établir qu'un terrain attenant à une maison est dépourvu de vocation agricole



### Code rural et de la pêche maritime

#### **Article L. 143-4 (extrait)**

Ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption : .../...

5° Les acquisitions de terrains destinées :

a) À la construction, aux aménagements industriels ou à l'extraction de substances minérales ; .../...

#### **Article R. 143-3 alinéa 4**

Lorsqu'il s'agit de terrains destinés à la construction de maisons individuelles, l'exception n'est applicable que dans la mesure où le terrain vendu a une superficie inférieure à 2 500 m<sup>2</sup> par maison, ou à la superficie minimale exigée par la réglementation, si elle est supérieure. Cette exception profite sans limitation de superficie aux terrains destinés à la construction d'immeubles collectifs, à condition que les constructions à édifier couvrent, avec leurs cours et jardins, la totalité des terrains acquis. Pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, elle est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions à édifier et par les dépendances nécessaires à l'exploitation de ces constructions.

# TROISIÈME COMMISSION



**La propriété immobilière  
face à ses défis.  
L'espace • Les voisins • Le temps**

**PLACE AU SUR-MESURE POUR TOUS !**

**Juin 2016**



**Thierry VAILLANT**  
Président  
Notaire à Paris

**Anne MUZARD**  
Rapporteur  
Notaire à Paris

**PROPOSITIONS EMISES PAR LA COMMISSION 3**

# PROPOSITION 1

Actions personnelles en copropriété : pour une réduction des délais d'exercice et un renforcement de la sécurité juridique



- ▶ Considérant que le délai décennal applicable aux actions personnelles a été fixé en 1965 par dérogation au délai de droit commun de la prescription extinctive, alors de 30 ans ;
- ▶ Considérant qu'en cas d'appropriation privative de parties communes, l'action est réelle et le délai de prescription demeure trentenaire en application des dispositions de l'article 2227 du Code civil ;
- ▶ Considérant que le délai décennal est depuis 2008 dérogatoire au droit commun, mais désormais plus long que ce dernier, contredisant la volonté du législateur de 1965 ;
- ▶ Considérant que la possibilité de suspendre ou d'interrompre le délai est de nature à fragiliser les transactions immobilières, en l'absence d'obligation de publication des actions qui seraient introduites ;
- ▶ Considérant que la situation en résultant est incompatible avec le rythme actuel de la société, et de nature à générer une insécurité juridique préjudiciable ;
- ▶ Considérant que l'introduction dans le texte de l'article 42 de solutions jurisprudentielles unanimement admises serait opportune ;
- ▶ Considérant qu'une harmonisation des délais des différentes actions personnelles est essentielle ;
- ▶ Considérant qu'un délai de cinq ans est cohérent avec le droit commun et le rythme actuel des affaires.

## LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

De modifier le texte de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 de la manière suivante :

- Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix **cinq** ans, **à peine de forclusion**.
- Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. **L'absence de notification régulière de la décision d'assemblée générale autorise les copropriétaires opposants ou défaillants à agir en nullité pendant un délai de cinq années, à compter de la date de l'assemblée générale litigieuse.**
- En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai **de deux mois** prévu ~~ci-dessus~~ **à l'alinéa précédent**, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. **Ce délai préfix de deux mois n'est pas applicable à l'égard des décisions ayant modifié une répartition des charges, sans respecter les principes de l'article 10, et qui sont déclarées non écrites conformément aux dispositions de l'article 43.**
- Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n° de l'article 25.



# PROPOSITION 1

Actions personnelles en copropriété : pour une réduction des délais d'exercice et un renforcement de la sécurité juridique



## Loi du 10 juillet 1965, article 42

*(Rédaction modifiée suite à la loi dite loi ALUR, n° 2014-366 du 24 mars 2014)*

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de **dix ans**.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3 000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.

## Loi du 10 juillet 1965, article 43

*(Rédaction modifiée suite à la loi dite loi ENL, n° 2006-872 du 13 juillet 2006)*

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

## Code civil, article 2224

*(Rédaction modifiée suite à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, portant réforme de la prescription en matière civile).*

Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

## PROPOSITION 2

### Une nouvelle cause d'extinction des servitudes conventionnelles



- ▶ Considérant les dispositions de l'article 637 du Code civil, définissant la servitude comme « la charge imposée à un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire » ;
- ▶ Considérant que l'utilité est un élément constitutif de la servitude, distinct de l'usage ;
- ▶ Considérant que la disparition de l'utilité est sans influence sur l'extinction d'une servitude ;
- ▶ Considérant que la perpétuité du droit réel est limitée par son objet ;
- ▶ Considérant les dispositions du premier alinéa de l'article 1186 du Code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016, selon lesquelles un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît ;
- ▶ Considérant l'opportunité d'élargir les causes d'extinction des servitudes soumises à l'appréciation souveraine des juges.

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

De compléter les dispositions de l'article 703 du Code civil, dans les termes ci-après :

« Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user **ou en cas de disparition totale et irréversible des éléments essentiels qui avaient été à l'origine de leur création** ».

Et de compléter les dispositions de l'article 704 du Code civil, dans les termes ci-après :

« Elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user ; à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, ainsi qu'il est dit à l'article 707, **ou qu'il ait été constaté judiciairement la disparition totale et irréversible des éléments essentiels qui avaient été à l'origine de leur création, ainsi qu'il est dit à l'article 703** ».

## PROPOSITION 2

### Une nouvelle cause d'extinction des servitudes conventionnelles



#### Code civil, article 637

*(Créé par la loi n° 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804)*

Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

#### Code civil, article 686

*(Créé par la loi n° 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804)*

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.

#### Code civil, article 1186

*(Modifié par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 - article 2)*

Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement.

#### Code civil, article 1187

*(Modifié par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 - article 2)*

La caducité met fin au contrat.

Elle peut donner lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 1352 à 1352-9.

#### Code civil, article 703

*(Créé par la loi n° 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804)*

Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.

#### Code civil, article 704

*(Créé par la loi n° 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804)*

Elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user ; à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, ainsi qu'il est dit à l'article 707.

## PROPOSITION 3

### Sécuriser le champ d'application de la division en volumes, alternative à la copropriété



- ▶ **Considérant** que l'introduction dans la loi du 10 juillet 1965 d'une définition de l'ensemble immobilier complexe est opportune ;
- ▶ **Considérant** que cette définition de l'ensemble immobilier complexe doit figurer à l'article 1<sup>er</sup> afin de régir toutes les divisions et pas seulement les scissions ;
- ▶ **Considérant** que les critères introduits par la loi ALUR à l'article 28-IV de la loi du 10 juillet 1965 ne peuvent qu'être appliqués aux divisions en volumes *ab initio* ;
- ▶ **Considérant** que ces critères, et notamment l'exigence d'une pluralité de bâtiments, empêchent le recours à la division en volumes dans des hypothèses jusqu'alors non contestées ;
- ▶ **Considérant** qu'il n'y a pas lieu de distinguer selon que les constructions sont édifiées ou non sur dalle ;
- ▶ **Considérant** que l'hétérogénéité des usages n'est pas un critère pertinent ;
- ▶ **Considérant** que la vocation fonctionnelle autonome des entités composant un ensemble immobilier a été retenue par le Conseil d'État en matière de permis de construire ;
- ▶ **Considérant** que la division en volumes est, dans un nombre croissant de cas, à raison du développement des techniques modernes de construction, un très bon outil de gestion ;
- ▶ **Considérant** que la scission de copropriété doit être encouragée en tant qu'elle permet de réduire la taille des copropriétés, et par suite celles qui seraient ou pourraient devenir en difficulté ;
- ▶ **Considérant** que la scission de copropriété en volumes a permis d'en accroître le champ d'application, en supprimant la condition de divisibilité au sol ;
- ▶ **Considérant** qu'il n'y a pas lieu, s'agissant de la définition de l'ensemble immobilier complexe, de distinguer selon que la copropriété objet de la scission est *in bonis* ou en difficulté.

Proposition en page  
suivante

# PROPOSITION 3

Sécuriser le champ d'application de la division en volumes, alternative à la copropriété



## LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE DE :

### 1/ Modifier la rédaction de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 de la manière suivante :

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

~~A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés. »~~

**La présente loi est également applicable, lorsqu'aucune organisation différente n'a été créée pour gérer leurs éléments d'équipement commun, aux ensembles immobiliers :**

- **comportant des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés,**
- **ou complexes, composés, soit de plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit de plusieurs entités fonctionnellement autonomes, qu'elles soient affectées ou non à des usages différents. »**

### 2/ Modifier les termes de l'article 28-IV de la loi du 10 juillet 1965 de la manière suivante :

« IV. Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'Etat dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe **tel qu'il est défini à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi**. ~~comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.~~

Si le représentant de l'Etat dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.

~~La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.~~

En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.

Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci. »

### 3/ Modifier les termes de l'article 29-8, I de la loi du 10 juillet 1965 de la manière suivante :

« (...) Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes **dans les conditions prévues par l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi** ~~sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome~~, et après consultation du maire de la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. (...) »

## PROPOSITION 3

### Sécuriser le champ d'application de la division en volumes, alternative à la copropriété



#### Loi du 10 juillet 1965, article 1<sup>er</sup>

La présente loi régit tout immeuble bâti ou **groupe d'immeubles bâtis** dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

À défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux **ensembles immobiliers** qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

#### Loi du 10 juillet 1965, article 28, IV

*(Rédaction issue de la loi dite loi ALUR, n° 2014-366 du 24 mars 2014)*

IV. — Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant **soit** plusieurs bâtiments distincts sur dalle, **soit** plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.

Si le représentant de l'État dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.

La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un **bâtiment unique**. En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.

Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci.

#### Loi du 10 juillet 1965, article 29-8, I

*(Rédaction issue de la loi dite loi ALUR, n° 2014-366 du 24 mars 2014)*

I. Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :

1° la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;

2° la division du syndicat.

Lorsque l'administrateur provisoire demande une **division en volumes**, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que **l'immeuble ou l'ensemble immobilier peut être scindé en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome**, et après consultation du maire de la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

(...)

# PROPOSITION 4

Servitudes et urbanisme : pour une simplification de l'extinction des servitudes créées dans l'intérêt général devenues obsolètes



- ▶ Considérant l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement ;
- ▶ Considérant les articles 6, 7, 9 et 10 des règlements de PLU régissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions ;
- ▶ Considérant que par la délivrance d'une autorisation administrative contraire à une servitude, l'autorité administrative reconnaît son obsolescence ;
- ▶ Considérant l'impossibilité d'appliquer les dispositions de l'article 706 du Code civil aux servitudes créées, dans l'intérêt général, en raison d'une exigence de l'autorité administrative ;
- ▶ Considérant l'inefficacité de la renonciation des seules parties, sans intervention de l'autorité administrative ;
- ▶ Considérant que la renonciation de l'autorité administrative ne se présume pas ;
- ▶ Considérant la situation de blocage qui en résulte ;
- ▶ Considérant que la suppression desdites servitudes n'est en rien préjudiciable à l'autorité administrative.

## LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

De créer un **article 106-1 dans un nouveau chapitre VI du titre préliminaire du Code de l'urbanisme**, emportant extinction des servitudes de droit privé créées en raison d'une exigence de l'autorité administrative dans l'intérêt général, dans les termes ci-après :

**« Toute servitude de droit privé créée en raison d'une exigence de l'autorité administrative dans l'intérêt général s'éteint lorsque, postérieurement, un document d'urbanisme ou une autorisation administrative contient des dispositions contraires à la servitude. »**

Annexe

### Code civil

#### Article 706

(Créé par la loi n° 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804)  
La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.

## PROPOSITION 5

Associations syndicales de propriétaires : pour un encadrement légal des conditions d'exercice des recours contre les décisions des assemblées générales



- ▶ **Considérant** l'absence de disposition particulière applicable aux associations syndicales de propriétaires quant aux conditions d'exercice des recours contre les décisions prises en assemblée générale ;
- ▶ **Considérant** les incertitudes et par suite l'insécurité juridique en résultant ;
- ▶ **Considérant** que le délai minimal d'un an prévu par l'article 2254 du Code civil nous paraît en totale inadéquation avec les délais inhérents à la vie des ensembles immobiliers et de nature à en paralyser la gestion ;
- ▶ **Considérant** que l'application aux associations syndicales de propriétaires des solutions applicables en copropriété serait opportune ;
- ▶ **Considérant** que par suite les recours devraient être introduits dans le délai préfix de deux mois, par les seuls opposants ou défaillants, à compter de la date de notification du procès-verbal ;
- ▶ **Considérant** qu'il serait opportun que les décisions d'ores et déjà prises puissent acquérir un caractère définitif sans attendre l'écoulement du délai de cinq ans.

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

D'introduire dans l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, dans le titre intitulé « **TITRE I<sup>er</sup> : DISPOSITIONS COMMUNES** » un article prévoyant que :

- Les décisions des assemblées générales des associations syndicales de copropriétaires doivent être notifiées, à la diligence du président, dans un délai de deux mois à compter de la date de tenue de l'assemblée générale.
- Les actions qui ont pour objet de contester ces décisions d'assemblées générales doivent, à peine de déchéance et en toutes hypothèses, être introduites par les membres opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de leur notification.
- Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales des associations syndicales de copropriétaires antérieures à la promulgation de l'article doivent, à peine de déchéance, être introduites par les membres **opposants ou défaillants**, dans un délai d'un an à compter de ladite promulgation.



## PROPOSITION 5

Associations syndicales de propriétaires : pour un encadrement légal des conditions d'exercice des recours contre les décisions des assemblées générales



### Code civil, article 1304

*(Rédaction jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2016, date d'entrée en vigueur de la réforme du droit des obligations, Ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015).*

Dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure **cinq ans**.

Ce temps ne court dans le cas de violence que du jour où elle a cessé ; dans le cas d'erreur ou de dol, du jour où ils ont été découverts.

Le temps ne court, à l'égard des actes faits par un mineur, que du jour de la majorité ou de l'émancipation ; et à l'égard des actes faits par un majeur protégé, que du jour où il en a eu connaissance, alors qu'il était en situation de les refaire valablement.

Il ne court contre les héritiers de la personne en tutelle ou en curatelle ou de la personne faisant l'objet d'une habilitation familiale que du jour du décès, s'il n'a commencé à courir auparavant.

### Code civil, article 2224

*(Rédaction modifiée suite à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, portant réforme de la prescription en matière civile)*

Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

### Code civil, article 2254

*(Rédaction modifiée suite à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, portant réforme de la prescription en matière civile)*

La durée de la prescription peut être abrégée ou allongée par accord des parties. **Elle ne peut toutefois être réduite à moins d'un an ni étendue à plus de dix ans.**

Les parties peuvent également, d'un commun accord, ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de la prescription prévues par la loi.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables aux actions en paiement ou en répétition des salaires, arrérages de rente, pensions alimentaires, loyers, fermages, charges locatives, intérêts des sommes prêtées et, généralement, aux actions en paiement de tout ce qui est payable par années ou à des termes périodiques plus courts.

# QUATRIÈME COMMISSION



L'optimisation  
de la propriété immobilière

OPTIMISER SANS ABUSER

Jun 2016



Sophie SABOT-BARCET  
Présidente  
Notaire à Monistrol-sur-Loire

Violaine TRAMBOUZE-LIVET  
Rapporteur  
Notaire à Le Coteau

**PROPOSITIONS EMISES PAR LA COMMISSION 4**

# PROPOSITION 1

## Sécuriser la mutation d'un immeuble en présence d'un usufruitier successif



- ▶ **Considérant** qu'en cas de mutation de la pleine propriété d'un bien immobilier grevé d'un usufruit successif, les services de la publicité foncière n'exigent pas toujours l'intervention de l'usufruitier successif ;
- ▶ **Considérant** que les services de la publicité foncière font une distinction selon l'origine de l'usufruit successif ;
- ▶ **Considérant** que les services de la publicité foncière exigent ladite intervention lorsque l'usufruit successif a pour origine une clause de réversion d'usufruit ;
- ▶ **Considérant** que les services de la publicité foncière n'exigent pas ladite intervention lorsque l'usufruit successif est d'origine successorale ;
- ▶ **Considérant** qu'il convient de réserver le même traitement aux mutations de la pleine propriété d'un bien immobilier grevé d'un usufruit successif quelle que soit l'origine dudit usufruit successif.

### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- S'agissant de la mutation de la pleine propriété d'un bien grevé d'un usufruit successif, d'uniformiser les règles de la publicité foncière.
- Quelle que soit l'origine de cet usufruit, l'intervention de l'usufruitier successif doit être exigée.

## PROPOSITION 2

### Démembrement de propriété et immobilier d'entreprise



- ▶ **Considérant** qu'entre dans le champ d'application de l'article 13.5 du Code général des impôts toute cession à titre onéreux d'un droit d'usufruit temporaire, dès lors que le cédant est assujéti à l'impôt sur le revenu ;
- ▶ **Considérant** que l'intention du législateur était de soumettre immédiatement à l'impôt sur le revenu, un flux de revenus futurs dont le propriétaire se prive temporairement, ce qui implique à l'évidence que le cédant demeure nu-propiétaire du bien ;
- ▶ **Considérant** que le régime fiscal du cédant ne peut pas dépendre du choix du cessionnaire.

#### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**D'exclure du champ d'application de l'article 13.5 du Code général des impôts, les cessions à titre onéreux d'usufruit temporaire consenties concomitamment à la cession de la nue-propiété, à la condition que le cédant ne conserve aucun droit réel sur l'immeuble cédé, directement ou indirectement.**

## PROPOSITION 3

### Construction par l'usufruitier sur un terrain démembré



- ▶ **Considérant** qu'une construction ne peut être assimilée à une amélioration bien que cet avis ne soit pas unanimement partagé ;
- ▶ **Considérant** toutefois que cette assimilation résulte d'une jurisprudence constante depuis 1825 ;
- ▶ **Considérant** qu'il convient de sécuriser l'opération de construction par un usufruitier sur un terrain démembré.

#### LE 112<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**De modifier l'article 599, alinéa 2 du Code civil en y incluant la notion de construction.**

**L'article 599, alinéa 2 serait rédigé de la manière suivante :**

*« De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations **et les constructions** qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée. »*