



JURIS' **IMMO**

**25 FICHES POUR COMPRENDRE ET
RÉVISER LE DROIT DE L'IMMOBILIER**

**25 FICHES
25 QUIZ
25 CONSEILS
PRATIQUES**

**Loïc Baldin
& Rémi Raher**

Enrick ·B· Éditions

JURIS' IMMO

25 fiches pour comprendre et réviser
le droit de l'immobilier

AUTRES OUVRAGES DE LA COLLECTION «JURISCOACH»

***Juris' Intro** : 25 fiches pour comprendre et réviser l'introduction générale au droit*

***Juris' Constit** : 25 fiches pour comprendre et réviser le droit constitutionnel*

***Juris' Instit** : 25 fiches pour comprendre et réviser les institutions administratives et judiciaires*

***Juris' Europe** : 25 fiches pour comprendre et réviser les institutions européennes*

***Juris' V^e** : 25 fiches pour comprendre et réviser les institutions politiques de la V^e République*

***Juris' Pénal** : 25 fiches pour comprendre et réviser le droit pénal général*

***Juris' Data** : 25 fiches pour comprendre et réviser le droit des données numériques*

***Juris' Personnes** : 25 fiches pour comprendre et réviser le droit des personnes*

***Juris' Famille** : 25 fiches pour comprendre et réviser le droit de la famille*

***Juris' Admin** : 25 fiches pour comprendre et réviser le droit administratif*

***Juris' Oblig** : 25 fiches pour comprendre et réviser le droit des obligations*

***Juris' Travail** : 25 fiches pour comprendre et réviser le droit du travail*

***Juris' Business** : 25 fiches pour comprendre et réviser le droit des affaires*

AUTRES OUVRAGES DE RÉMI RAHER PARUS CHEZ ENRICK B. ÉDITIONS

***Chronique d'un étudiant en droit**, tome 1 : Mes conseils pour obtenir votre L1 (en y prenant du plaisir)*

***Chronique d'un étudiant en droit**, tome 2 : Mes conseils pour réussir votre cursus (et trouver un emploi)*

***Cryptomonnaies, la ruée vers l'or numérique.** Bitcoin, ethereum, ripple, monero... Comprendre la blockchain et investir dans les cryptos*

RÉMI RAHER & LOÏC BALDIN

JURIS' IMMO

25 fiches
pour comprendre et réviser
le droit de l'immobilier

Enrick ·B·
— ÉDITIONS —

© Enrick B. Éditions, 2020, Paris
www.enrickb-editions.com
Tous droits réservés

Conception couverture : Marie Dortier
Réalisation couverture : Comandgo

ISBN : 978-2-35644-471-4

En application des articles L. 122.10 à L. 122.12 du Code de la propriété intellectuelle, toute reproduction à usage collectif par photocopie, intégralement ou partiellement, du présent ouvrage est interdite sans l'autorisation du Centre français d'exploitation du droit de copie. Toute autre forme de reproduction, intégrale ou partielle, est interdite sans l'autorisation de l'éditeur.

Sommaire

INTRODUCTION

COMMENT UTILISER CE LIVRE?	13
----------------------------------	----

PARTIE I

LA PROPRIÉTÉ

FICHE N° 1. LE DROIT DE PROPRIÉTÉ	17
Les attributs du droit de propriété.....	17
Les caractères du droit de propriété.....	17
L'étendue du droit de propriété des immeubles.....	19
FICHE N° 2. LE DÉMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.....	23
L'usufruit	23
La nue-propriété.....	24
FICHE N° 3. L'INDIVISION.....	27
Le régime de l'indivision.....	27
La fin de l'indivision.....	28
FICHE N° 4. LES SERVITUDES	31
Les classifications des servitudes	31
Les modes d'établissement des servitudes	32
L'extinction des servitudes	32

FICHE N° 5. LA CLÔTURE	37
Le droit de se clore	37
Le droit d'imposer la construction ou la réparation d'une clôture à son voisin.....	37
FICHE N° 6. LA DÉLIMITATION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ : LE BORNAGE	41
Le bornage amiable.....	41
Le bornage judiciaire	42
FICHE N° 7. LA MITOYENNETÉ	45
L'acquisition de la mitoyenneté.....	45
La preuve de la mitoyenneté	46
L'extinction de la mitoyenneté.....	47
FICHE N° 8. LES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE	51
Le trouble doit être causé aux voisins.....	51
L'anormalité du trouble	51
La sanction du trouble anormal de voisinage.....	52

PARTIE 2

LA LOCATION

FICHE N° 9. LE BAIL D'HABITATION	57
Les modalités du bail	57
Les obligations des parties	59
FICHE N° 10. LE BAIL D'HABITATION MEUBLÉE	63
L'inventaire préalable et les documents obligatoires	63
Les modalités du bail	63
FICHE N° 11. LA COLOCATION.....	69
Le régime de la colocation	69

L'existence d'une clause de solidarité	70
La sortie d'un colocataire.....	70
FICHE N° 12. LE BAIL MOBILITÉ.....	73
Le contenu du bail mobilité	73
Les conditions financières.....	74
La fin du contrat.....	74
FICHE N° 13. LE BAIL PROFESSIONNEL.....	79
Le champ d'application du bail professionnel.....	79
Le régime du bail professionnel.....	79
FICHE N° 14. LE BAIL COMMERCIAL	83
Les qualités des parties pour signer un bail commercial	83
Les modalités du bail commercial	84

PARTIE 3

LA COPROPRIÉTÉ

FICHE N° 15. LES ORGANES DE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ	91
Le syndicat de copropriété	91
Le syndic de copropriété.....	92
Le conseil syndical	92
FICHE N° 16. LES DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ.....	97
Le règlement de copropriété.....	97
L'état descriptif de division.....	98
FICHE N° 17. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES	101
Les règles de fonctionnement.....	101
Les règles de majorité	102

Le contentieux des décisions prises par l'AG des copropriétaires	103
FICHE N° 18. LES CHARGES	
DE COPROPRIÉTÉ.....	107
Les catégories de charges.....	107
Le paiement des charges	108
FICHE N° 19. LES TRAVAUX	
Les travaux dans les parties privatives.....	111
Les travaux dans les parties communes.....	112

PARTIE 4 LA VENTE

FICHE N° 20. LE MANDAT DE VENTE	119
Les mentions du mandat de vente	119
Les différents types de mandats de vente.....	120
La résiliation du mandat de vente	120
FICHE N° 21. L'OFFRE D'ACHAT	125
L'engagement de l'offre d'achat.....	125
Les possibilités ouvertes au vendeur.....	126
FICHE N° 22. L'AVANT-CONTRAT DE VENTE	129
La promesse unilatérale de vente.....	129
La promesse synallagmatique de vente	130
FICHE N° 23. LE DROIT DE PRÉEMPTION	
URBAIN.....	133
Les types de droit de préemption (article L. 211-4 du Code de l'urbanisme)	133
La mise en œuvre du droit de préemption	134
FICHE N° 24. L'ACTE AUTHENTIQUE	
DE VENTE	139
Le rôle du notaire.....	139

Le contenu de l'acte	140
Le paiement du prix	140
FICHE N° 25. LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR	
D'ACHÈVEMENT	145
Le contrat de réservation	145
Le contrat de vente.....	146
La livraison du logement.....	146
TEST FINAL	
25 QUESTIONS	
POUR UNE ULTIME RÉVISION.....	151
BONUS	157

INTRODUCTION

Comment utiliser ce livre?

Bonjour et bienvenue dans *Juris' Immo!*

Des manuels avec plein de pages et trop de choses à retenir, vous en avez déjà. Le but de ce livre est de faire les choses de façon différente, en vous proposant 25 fiches de révision thématiques sur le droit de l'immobilier : l'indivision, le bail d'habitation, les troubles de voisinage, la mitoyenneté, la servitude, le bornage, la colocation, le bail mobilité, le droit de préemption urbain, l'avant-contrat, la vente en état futur d'achèvement, etc.

Vous constaterez que chaque fiche est synthétique (son manuscrit tient sur deux pages A4 maximum) et qu'elle est suivie d'un questionnaire à choix multiple composé de trois questions, afin de vérifier que vous avez bien retenu les notions abordées. Vous pouvez donc dérouler le sommaire comme il vous est proposé, ou vous rendre directement à la thématique qui vous intéresse – ou qui vous pose problème.

Chaque fiche est complétée par un « conseil de coach » qui aborde les questions d'organisation, d'orientation, de révision... et propose toutes sortes d'astuces pour faciliter votre cursus. Certaines idées vous plairont, d'autres peut-être moins. Vous conserverez ce qui peut vous aider et oublierez ce qui vous dérange. L'important est de faire ce qui vous convient, pas ce qui vous pénalise!

Le livre s'achève par un test comportant 25 questions ouvertes auxquelles vous devrez répondre afin de vous assurer d'avoir bien retenu le contenu de ces pages. Si vous faites un sans-faute, vous êtes probablement dans les starting-blocks pour les examens. Si ce n'est pas le cas, il est peut-être utile de revenir en arrière pour combler vos lacunes...

Je vous souhaite une bonne lecture et beaucoup de réussite dans vos projets !

Rémi Raher

www.juriswin.com

PARTIE I

La propriété

Le droit de propriété

Selon l'article 544 du Code civil, *«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 la loi ou par les règlements»*.

Les attributs du droit de propriété

Le droit de propriété est un droit absolu et sacré, composé de trois attributs, qui sont réunis entre les mains du propriétaire :

- Le droit d'usage (*usus*), qui est le droit du propriétaire de se servir de son bien comme il l'entend.
- Le droit de jouissance (*fructus*), qui est le pouvoir du propriétaire de percevoir les fruits ou les produits du bien, c'est-à-dire tout ce que le bien produit naturellement ou par le travail de l'homme (article 546 du Code civil).
- Le droit de disposition (*abusus*), qui est le droit du propriétaire de disposer, matériellement ou juridiquement du bien, c'est-à-dire de conserver son bien, le vendre, le donner...

Les caractères du droit de propriété

Le droit de propriété est un droit absolu, exclusif et perpétuel.

- *Le caractère absolu*

Le propriétaire a un droit souverain sur son bien et peut se défendre contre toutes les atteintes qu'il peut subir (empiétement, destruction...). Toutefois, ce caractère n'est pas illimité : il ne peut pas en être fait un usage prohibé par la loi ou les règlements.

D'ailleurs, la multiplication des interdictions et des restrictions dans l'intérêt des tiers (troubles anormaux de voisinage, abus de droit...) ou pour des raisons d'ordre public et d'intérêt général (urbanisme, environnement...) entraîne une restriction croissante de l'absolutisme du droit de propriété.

- *Le caractère exclusif*

Le propriétaire a le monopole sur son bien, c'est-à-dire qu'il est le seul à être investi de pouvoirs complets sur le bien. Des restrictions peuvent néanmoins être issues d'un contrat accepté par le propriétaire ou de la loi. C'est par exemple le cas en matière de servitudes, de règles de droit de l'urbanisme ou de l'environnement.

À noter également qu'en cas de propriété collective ou de démembrement de propriété, le caractère exclusif disparaît de fait.

- *Le caractère perpétuel*

Le propriétaire a vocation à ce que son droit de propriété dure perpétuellement puisque son droit ne s'éteint pas à sa mort mais se transmet à ses héritiers. De plus, la propriété est imprescriptible et ne se perd pas par le non-usage (article 2227 du Code civil).

L'étendue du droit de propriété des immeubles

Le droit de propriété des immeubles s'étend de deux manières : par la propriété du dessus et du dessous d'une part, par le droit d'accession par incorporation d'autre part.

- *La propriété du dessus et du dessous*
(article 552 du Code civil)

Le propriétaire peut faire sur son sol toutes les constructions et plantations qu'il souhaite, sous réserve de respecter les règles du droit de l'urbanisme et de l'environnement, ou encore d'éventuelles servitudes.

- *Le droit d'accession par incorporation*
(article 546 du Code civil)

Le propriétaire du sol est également propriétaire de tout ce qui vient s'unir ou s'incorporer à la chose : on dit que l'accessoire suit le principal.

Il existe plusieurs types d'incorporations :

- L'incorporation naturelle, puisque tout ce qui se dépose ou s'incorpore à son terrain devient sa propriété (sédiments, graviers, sable...).
- L'incorporation artificielle, puisque tout ce qui est ajouté par le travail de l'homme (construction, plantations...) devient également sa propriété.

Ce dernier principe ne pose pas de difficulté lorsque le propriétaire a utilisé des matériaux ou des plants qui lui appartiennent. Si ce n'est pas le cas, le propriétaire du terrain doit payer la valeur des matériaux à leur propriétaire, mais aucune action en démolition de l'ouvrage ou des plantations ne pourra être dirigée à son encontre.

Il peut également arriver qu'un tiers construise sur un terrain qui ne lui appartient pas ; par exemple un mari qui construit sur le terrain appartenant à sa femme. Le cas échéant :

- Si le constructeur est de bonne foi (exemple du mari qui pensait détenir un titre sur le terrain), le propriétaire du sol est obligé d'accéder à la propriété de la construction ou de la plantation. Il ne peut pas en demander la suppression et doit nécessairement indemniser le constructeur, soit en lui versant une somme égale au coût des matériaux et de la main-d'œuvre, soit en lui versant une somme égale à la plus-value de son fonds du fait de l'existence de sa construction (article 555 alinéa 4 du Code civil).
- Si le constructeur est de mauvaise foi, le propriétaire du sol peut soit en conserver la propriété en indemnisant le constructeur tel qu'évoqué ci-avant, soit obliger le tiers à enlever la construction ou la plantation à ses frais. Le tiers peut également être condamné au versement de dommages et intérêts (article 555 alinéas 1 et 3 du Code civil).

– Quiz –

1 – Quels sont les trois démembrements du droit de propriété?

- ☐ A – L'usufruit et le droit d'accession par incorporation.
- ☐ B – L'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*.
- ☐ C – Le droit d'usage, le droit de jouissance et le droit de disposition.

2 – Quels sont les trois caractères du droit de propriété?

- ☐ A – Le caractère d'usage, le caractère de jouissance et le caractère de disposition.
- ☐ B – Le caractère absolu, le caractère exclusif et le caractère perpétuel.
- ☐ C – Le caractère d'usage, le caractère d'incorporation et le caractère exclusif.

3 – Qu'est-ce que le droit d'accession par incorporation?

- ☐ A – Le propriétaire du sol est propriétaire de tout ce qui vient s'unir ou s'incorporer à la chose.
- ☐ B – Le propriétaire du sol peut accéder à tout ce qu'il souhaite en déclarant une incorporation.
- ☐ C – Le propriétaire du sol peut incorporer tout ce qu'il souhaite dans son bien pour y avoir accès.

Réponses : 1, B et C; 2, B; 3, A.

✧ CONSEIL DE COACH ✧

① Stipuler ou disposer ?

Le juriste, en général, est pointilleux sur le langage. Il faut donc éviter l'erreur classique qui consiste en un mauvais emploi du verbe « stipuler ». Pour résumer la règle en deux phrases courtes :

- Le contrat stipule.
- La loi dispose.

Comment s'en souvenir ? Le verbe « stipuler » vient du latin *stipulo*, qui signifie « promettre » ; or la promesse est à l'origine du contrat : deux personnes (au moins) se promettent de faire ou de ne pas faire quelque chose.