

DROITS DE BASE

Statuts de propriété

Statuts d'occupation

Rappels

Statuts de propriété

- On est propriétaire d'un immeuble
- **Qu'est-ce qu'un immeuble ?**
 - Une unité foncière d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire
 - Peut être bâti ou non bâti; si ce n'est précisé, bâti et non bâti sont concernés
 - Ne pas confondre avec une parcelle cadastrale ...
 - Ni avec un bâtiment ...
 - Un immeuble peut comprendre plusieurs bâtiments
 - Un bâtiment peut comprendre plusieurs immeubles (copropriété)
 - Ni avec un logement
- Monopropriété : personnes physiques ou morales- SCI (*gérance obligatoire*)
- Copropriété :
 - Le lot de copropriété comprend des parties privatives et une portion indivise de parties communes (indivision forcée)
 - En copropriété, un lot de copropriété est un immeuble
 - Compétence du syndicat pour la gestion des parties communes ; celui-ci n'est pas propriétaire des parties communes – lesquelles sont en indivision forcée des copropriétaires;
 - Copropriétaires : responsabilité directe de la gestion des parties privatives

Acquisition de la propriété

- **On est propriétaire si on dispose d'un titre de propriété ...**
 - On est propriétaire du sol et de ce qu'il y a au dessus : art 552 et s du C Civ
 - Il n'y a pas de propriété de la maison ou de la case sans avoir de droits réels sur l'assiette foncière
- **Acquisition par mutation, héritage, donation ...**
- **Acte de propriété, nominatif, publié** – en métropole au fichier immobilier – obligation légale -
- **Les acquisitions par prescription acquisitive** (usucapion : art 2258, 2261 et 2272 du C Civ)
- **Les acquisitions par régularisation, à titre gratuit ou onéreux**

Autres situations de propriété ou de droits réels

- **Les autres droits réels** : viager, usufruit, baux emphytéotiques, baux à réhabilitation; cessibles, peuvent être hypothéqués
 - *Publiés au fichier immobilier – ou au livre foncier- permet – biens cessibles – héritages - hypothèques et suretés;*
- L'indivision : propriété partagée entre plusieurs personnes
 - *n'a pas de personnalité juridique, donc de droits propres*
 - *droits et obligations des indivisaires;*
 - *la solidarité entre co-indivisaires est exceptionnelle (en matière fiscale et loi ALUR sur les créances publiques)*
 - *comment mieux sortir des blocages de l'indivision outre-mer ? Loi Letchimy du 27 dec 2018*
- Les usufruitiers ou indivisaires bailleurs ont la charge de l'entretien et des travaux sur l'immeuble bâti qu'ils louent
- Les propriétaires inconnus, introuvables; les successions non réglées; les présumés absents
 - *La présomption d'absence : art 112 et s du code civil*
 - *Saisine du TGI pour faire désigner un représentant*

Les statuts d'occupation des locaux d'habitation art L.521-1 du CCH et L.314-1 du CU

- Propriétaire occupant; usufruitier, viager;
- Locataire
- Sous-locataire
- Colocataires
- Titulaire d'un droit d'usage /prêt gratuit
- Titulaire d'un bail écrit
- Titulaire d'un verbal
- Locaux loués vides- *loi de 1989, modifiée par ALUR*
- Locaux loués meublés : *CCH, loi de 1989, modifiée par ALUR*
- Les occupants des hôtels meublés
- L'occupant de bonne foi
- Le squatteur

Conséquences du statut d'occupation ?

- Tous les occupants ont des droits – différents selon les cas ...et leur statut :
 - Ceux des propriétaires de plein droit
 - Ceux des différents locataires et occupants de bonne foi
 - Et même les squatteurs ... (droits à la santé et à la sécurité, droit du domicile)
- En cas d'opération d'aménagement ou d'expropriation : relogement à la charge de la collectivité publique ou de son aménageur
- En cas d'habitat insalubre ou en péril : les logeurs ont des obligations vis-à-vis des occupants, ainsi que les collectivités publiques en cas de défaillance des logeurs
- ***Le statut d'occupation ne doit pas être pris en compte dans les procédures de police (insalubrité, péril et autres ...)***