

# **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 personnes morales (sociétés, associations...)
- 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/travaux 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/entretien des parties privatives

# Autres situations de droits réels

- **Les autres droits réels** : viager, usufruit, baux emphytéotiques, baux à construction, baux à réhabilitation;
  - ✓ Sont cessibles, peuvent être hypothéqués ....
  - ✓ Publiés au fichier immobilier – ou au livre foncier-
- **L'indivision** : propriété partagée entre plusieurs personnes
  - *n'a pas de personnalité juridique, donc de droits propres*
  - *droits et obligations des indivisaires;*
  - *figure au fichier immobilier /livre foncier*
  - *la solidarité entre co-indivisaires est exceptionnelle (en matière fiscale et pour certaines créances publiques)*
- **La mitoyenneté** (*mur partagé entre 2 immeubles et 2 propriétaires*)
- **Les usufruitiers** – les indivisaires bailleurs - ont la charge de l'entretien et des travaux sur l'immeuble bâti qu'ils mettent en location

# La propriété commerciale

- N'est pas un droit de propriété, ni un droit réel, au sens du code civil
- Mais souvent appelée « propriété commerciale » :
- Recouvre le fonds de commerce du commerçant, qu'il soit propriétaire des murs ou locataire, titulaire d'un bail commercial
- Jouit d'une forte protection en application du code de commerce, tant vis-à-vis de son bailleur que vis-à-vis des autorités publiques
- Fonds de commerce indemnisable en cas d'éviction ou d'expropriation
- Droit à relogement pour les titulaires de baux ou priorité de relocalisation dans les opérations d'aménagement
- les « hôtels meublés », par ex, sont sous propriété commerciale (et sont, par ailleurs, des établissements recevant du public (ERP) soumis en sus du respect de la salubrité et de la sécurité publiques, au respect des normes de sécurité incendie.

# Les personnes morales propriétaires, copropriétaires ou titulaires de droits réels

- Peuvent être des associations, des syndicats, des établissements publics ...
  - ✓ Disposent d'un président, responsable, d'une adresse, de statuts; figurent au fichier immobilier
- Peuvent être des sociétés, de toutes formes
  - ✓ Dans tous ces cas, ces sociétés ont un responsable/ dirigeant identifié par leurs statuts et une adresse; disposent d'un Kbis et figurent au fichier immobilier
- Peuvent être des SCI
  - ✓ Les SCI : ne peuvent exister juridiquement que si elles ont un gérant, nommément identifié et une adresse (*et pas seulement une boîte postale*); disposent d'un Kbis  
Figurent au fichier immobilier avec leurs associés

# 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 suivants du code civil
  - Il n'y a pas de propriété de la construction 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* – En Alsace-Moselle, au livre foncier
- **Acquisition par prescription acquisitive ( 30 ans)** (usucapion : art 2258, 2261 et 2272 du code civil)
- ***Dans tous les cas, c'est le fichier immobilier qui fait foi de la propriété et des droits réels***

# Autres situations - difficultés

- Les « **exploitants** » : souvent visés par les textes : sont les titulaires de baux commerciaux, gérants , de locaux destinés à l'hébergement et sous statut commercial (hôtels meublés, notamment) : art L511-10 du CCH
- **Les propriétaires inconnus**, introuvables; les successions non réglées; les indivisaires introuvables, les présumés absents ...
  - *La présomption d'absence : art 112 et s du code civil*
  - *Saisine du TJ pour faire désigner un représentant de la propriété pour débloquer des situations*
- **Les biens (vacants) et sans maitres ou présumés sans maitre** : art 713 du code civil et L1123 1° et 2° du CGPPP

Au bout de 30 ans depuis l'ouverture de la succession, l'immeuble dont aucun successeur ne s'est manifesté, peut être déclaré « vacant » au bénéfice de la commune - 10 ans dans certains cas; incorporation de droit dans le domaine communal

Présumés sans maitre : propriétaire inconnu, impôts fonciers non payés; procédure particulière d'incorporation dans le domaine communal

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

- Propriétaire occupant; usufruitier occupant, crédientier ou débirentier occupant en viager;
- Locataires, sous-locataires, colocataires
- Titulaires d'un droit d'usage /prêt gratuit/ commodat du code civil
- Titulaires d'un bail écrit ou d'un bail verbal (bail verbal reconnu par la jurisprudence)
- De locaux loués vides- *loi de 1989*
- Ou loués meublés : *CCH, loi de 1989*
- Les occupants des hôtels meublés en résidence permanente; sont des locataires : art L632-1 du CCH
- Les occupant de « de bonne foi »
- Les squatteurs

# Conséquences du statut d'occupation ?

- Tous les occupants ont des droits – différents selon les cas et leur statut :
  - Ceux des différents locataires et « occupants de bonne foi »
  - Et même les squatteurs ... (droit à la santé et à la sécurité )
- Tous les locataires – quelle que soit la nature de leurs bailleurs - ont droit à un logement décent (art 1719 du code civil et art 6 loi de 1989 (« bailleurs/locataires »))
- Tous les occupants de bonne foi bénéficient de protections particulières en cas d'arrêtés d'insalubrité ou d'insécurité, à la charge de leur bailleur ou de l'autorité à l'origine de l'arrêté
- Ils bénéficient également d'un droit au relogement dans le cas d'opérations d'aménagement ou d'expropriation : à la charge de la collectivité publique ou de son aménageur
- ***Le statut d'occupation ne doit pas être pris en compte dans les procédures de police (insalubrité, insécurité ...)***

# Compétences juridictionnelles

## ***Relèvent du droit privé :***

- Toutes les situations, actes, conflits, revendications, expropriations, relatifs aux différentes formes de propriété privée, droits réels, copropriétés ...
- Toutes les situations relatives aux statuts et droits d'occupation (locations, expulsions, baux emphytéotiques, conditions d'habitat « indigne »...),
- Tous les contrats intéressant la propriété privée

*Conséquence : compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire*

- *Tribunal judiciaire*
- *Cour d'appel*
- *Cour de cassation*
- *Au pénal, mêmes tribunaux compétents (en forme correctionnelle ou criminelle)*

## ***Relèvent du droit public :***

- Tous les actes administratifs, arrêtés des maires, présidents d'EPCI et des préfets
- Outre décrets et arrêtés ministériels
- *Conséquences : compétence des tribunaux de l'ordre administratif*
  - *Tribunal administratif*
  - *Cour administrative d'appel*
  - *Conseil d'Etat*