



Activité 1

Pratique des opérations immobilières

Puzzle juridique

Déterminez à quelle notion juridique se rapporte chacune des définitions, extraits d'articles de Code ou de loi en annexe. Puis découpez-les et rapprochez-les ou opposez-les pour former plusieurs catégories relatives à des concepts juridiques liés à l'immobilier.

Vous préciserez les intitulés des catégories correspondant à vos regroupements.

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.

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.

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont meubles [..].

Convention par laquelle le possesseur ou le détenteur légal d'un bien meuble ou immeuble en cède l'usage ou la jouissance à une autre partie, pendant un certain temps et moyennant un certain prix.

La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

La mitoyenneté peut être définie comme un régime d'indivision forcée qui concerne les clôtures séparatives : murs, haies, fossés. C'est un véritable droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

Les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature.

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

Corrigé

I- Vendre ou louer

1) La vente

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

La **vente** d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. 1601 Cciv

2) La location

Le **louage** des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. 1709 Cciv

Convention par laquelle le possesseur ou le détenteur légal d'un bien meuble ou immeuble en cède l'usage ou la jouissance à une autre partie, pendant un certain temps et moyennant un certain prix.

Bail

Le **baillieur** est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ; 1719 Cciv

Le **preneur** est tenu de deux obligations principales :

1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;
2° De payer le prix du bail aux termes convenus. 1728 Cciv

II- Immeubles et meubles

1) Les immeubles

Les biens sont **immeubles**, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent. 517 Cciv

Les fonds de terre et les bâtiments sont **immeubles** par leur nature. 518 Cciv

Les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi **immeubles** par leur nature. 519 Cciv

2) Les meubles

Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont **meubles** [..]. 531 Cciv

III- Le droit de propriété

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. 544 Cciv

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. 552 Cciv

IV- Pluralité de titulaires du droit de propriété (UF/NP, mitoyenneté, copropriété, lotissement)

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. 578 Cciv

Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles. 581 Cciv

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit. 582 Cciv

En cas de vente simultanée de **l'usufruit** et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix. 621 Cciv

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de **copropriété** comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. *Loi 10/07/1965*

La **mitoyenneté** peut être définie comme un régime d'indivision forcée qui concerne les clôtures séparatives : murs, haies, fossés. C'est un véritable droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun.

Constitue un **lotissement** la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. 442-1 Code urbanisme.

Un exemple réalisé par un étudiant :

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.
Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indivissables.

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles.

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de biens meubles.

La mitoyenneté peut être définie comme un régime d'indivision forcée qui s'établit entre deux propriétaires de murs, haies, fossés, C'est un véritable droit de propriété dont ils jouissent en commun.

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

La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

Les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature.

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruitier et le nu-propriétaire selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

Le nœud de droit de propriété :

Le propriétaire 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.

Le propriétaire peut faire au-dessus de son bien toutes constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre 1^{er} des servitudes ou autres de biens.

Il peut faire au-dessous de son bien toutes constructions qu'il juge à propos, et sans de son bien toutes les constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre 1^{er} des servitudes ou autres de biens.

Le droit de propriété = plusieurs titulaires

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

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

Vente ou location

La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être conclue par acte authentique ou sous seing privé.

La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à livrer un immeuble à bâtir.

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à livrer pour l'autre d'une chose déterminée pour un certain temps, et moyennant un certain prix que celui d'entre eux qui s'oblige est tenu de payer, par la nature du contrat, et sans qu'il ait besoin d'une cause quelconque.

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à livrer pour l'autre d'une chose déterminée pour un certain temps, et moyennant un certain prix que celui d'entre eux qui s'oblige est tenu de payer, par la nature du contrat, et sans qu'il ait besoin d'une cause quelconque.

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à livrer pour l'autre d'une chose déterminée pour un certain temps, et moyennant un certain prix que celui d'entre eux qui s'oblige est tenu de payer, par la nature du contrat, et sans qu'il ait besoin d'une cause quelconque.

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à livrer pour l'autre d'une chose déterminée pour un certain temps, et moyennant un certain prix que celui d'entre eux qui s'oblige est tenu de payer, par la nature du contrat, et sans qu'il ait besoin d'une cause quelconque.