



# 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' Insti* : 25 fiches pour comprendre et réviser les institutions administratives et judiciaires

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

*Juris' V<sup>e</sup>* : 25 fiches pour comprendre et réviser les institutions politiques de la V<sup>e</sup> 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](http://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
<b>FICHE N° 12. LE BAIL MOBILITÉ.....</b>	<b>73</b>
Le contenu du bail mobilité .....	73
Les conditions financières.....	74
La fin du contrat.....	74
<b>FICHE N° 13. LE BAIL PROFESSIONNEL.....</b>	<b>79</b>
Le champ d'application du bail professionnel.....	79
Le régime du bail professionnel.....	79
<b>FICHE N° 14. LE BAIL COMMERCIAL.....</b>	<b>83</b>
Les qualités des parties pour signer un bail commercial .....	83
Les modalités du bail commercial .....	84

## PARTIE 3

## LA COPROPRIÉTÉ

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

Le contentieux des décisions prises par l'AG des copropriétaires .....	103
<b>FICHE N° 18. LES CHARGES</b>	
<b>DE COPROPRIÉTÉ</b> .....	107
Les catégories de charges.....	107
Le paiement des charges .....	108
<b>FICHE N° 19. LES TRAVAUX</b> .....	
Les travaux dans les parties privatives.....	111
Les travaux dans les parties communes.....	112
<b>PARTIE 4</b>	
<b>LA VENTE</b>	
<b>FICHE N° 20. LE MANDAT DE VENTE</b> .....	
Les mentions du mandat de vente .....	119
Les différents types de mandats de vente.....	120
La résiliation du mandat de vente .....	120
<b>FICHE N° 21. L'OFFRE D'ACHAT</b> .....	
L'engagement de l'offre d'achat.....	125
Les possibilités ouvertes au vendeur.....	126
<b>FICHE N° 22. L'AVANT-CONTRAT DE VENTE</b> .....	
La promesse unilatérale de vente.....	129
La promesse synallagmatique de vente .....	130
<b>FICHE N° 23. LE DROIT DE PRÉEMPTION</b>	
<b>URBAIN</b> .....	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
<b>FICHE N° 24. L'ACTE AUTHENTIQUE</b>	
<b>DE VENTE</b> .....	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 Rahe**  
*[www.juriswin.com](http://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.