



Le Nouveau Code Civil à la portée de tous

LES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

- Les démembrements du droit de propriété sont régis dans le Nouveau Code Civil au **titre III, aux articles 693-772**. Ils sont les suivants:
 - le droit de superficie;
 - le droit d'usufruit;
 - le droit d'usage;
 - le droit d'habitation;
 - le droit de servitude.

- Le Nouveau Code Civil ne contient pas une définition de ce que signifient „les démembrements du droit de propriété”, mais selon la doctrine ils représentent *les droits réels principaux, découlés du droit de propriété privée sur un bien propriété d'une autre personne, qui se constituent ou s'acquièrent par le transfèrement de certains éléments du contenu juridique du droit de propriété sur le bien en question ou vers une autre personne respectivement, ou par l'exercice de ces éléments par le propriétaire du bien et une autre personne.*

Le droit de surface

- **Le règlement:** Le droit de superficie est une institution régie expressément dans le Nouveau Code civil, aux articles **693-702 du Nouveau Code Civil**.
- **La définition:** le droit d'avoir ou d'édifier une construction sur le terrain d'autrui, sur ou au sous-sol de ce terrain, sur lequel le superficiaire acquiert un droit d'usage (art. 693).
- **Les caractéristiques** du droit de surface: *le droit réel principal* (il se peut constituer seulement sur les biens immeubles), *le droit dérivé* (il est le résultat du démembrement du droit de propriété sur le terrain), *le droit temporaire* (la durée maximale du délai de superficie est de 99 années, avec la possibilité du renouvellement à l'échéance du délai, selon l'art. 694 du nouveau code civil).
- **L'acquisition du droit de superficie**, selon le règlement du nouveau code civil, se peut faire par acte juridique (l'acte unilatéral, comme le testament, ou la convention), ainsi que par usucapion ou par une autre modalité prévue par la loi. Dans tous les cas les dispositions concernant le livre foncier s'appliquent.
- **L'étendue et l'exercice du droit de superficie:** Le droit de superficie s'exerce dans les limites et dans les conditions de l'acte constitutif. Faute d'une stipulation contraire, l'exercice du droit de superficie est délimitée par la surface de terrain sur laquelle la construction sera édifée et par celle nécessaire à l'exploitation de la construction ou, selon le cas, par la surface de terrain afférente et celle nécessaire à l'exploitation de la construction édifée (l'art. 695 alin. 1 du nouveau code civil).
- Les dispositions spéciales concernent l'**interdiction de la modification de la construction** par le titulaire du droit de superficie, lequel est tenu, dans le cas de la reconstruction, de respecter la forme initiale. En cas de violation de ces dispositions, le propriétaire du terrain peut demander, dans le délai de trois ans, la cesse de la superficie ou la remise dans la situation précédente.
- **La défense du droit de superficie:** Le droit de superficie peut être défendu par *action confessoire de*

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.

superficie, action qui peut être intentée contre n'importe quelle personne et contre le bailleur, si elle empêche l'exercice du droit. Le droit à l'action est imprescriptible.

- **La constitution à titre onéreux de la superficie – L'évaluation de la prestation du superficiaire :** Dans le cas où la superficie a été construite à titre onéreux, si les parties n'ont pas prévu d'autres modalités de paiement de la prestation par le superficiaire, le titulaire du droit de superficie doit, sous la forme des mensualités, une somme égale au loyer établi sur le marché libre, en tenant compte de la nature du terrain, ainsi que des autres critères de détermination de la contrevaletur de l'usage. En cas de malentendu entre les parties, la somme due au propriétaire du terrain sera établie par la juridiction (l'art. 697).
- **La cesse de la superficie :** Le droit de superficie s'éteint par la radiation du livre foncier pour une des causes suivantes:
 - à l'échéance du délai;
 - par consolidation, si le terrain et la construction deviennent propriété de la même personne;
 - par la disparition de la construction, s'il y a une stipulation expresse en ce sens;
 - selon d'autres modalités prévues par la loi.
- **Les effets de la cesse de la superficie :** Faute d'une stipulation contraire, le propriétaire du terrain devient le propriétaire de la construction édiée par le superficiaire, par accession, avec l'obligation de payer la construction à la valeur de circulation de la date de l'échéance du délai. Il y a aussi la possibilité, dans le cas où la construction a une valeur beaucoup plus grande que le terrain, que le propriétaire du terrain oblige le superficiaire à acheter le terrain à la valeur de marché.

Le droit d'usufruit

- **Le règlement:** Le droit d'usufruit est régi par les articles 703 – 748 du nouveau code civil.
- **La définition:** „L'usufruit est le droit d'utiliser le bien d'autrui et de cueillir ses fruits comme le propriétaire, mais avec l'obligation d'en conserver la substance....”.
- **L'acquisition du droit d'usufruit:** L'usufruit se peut constituer par acte juridique, usucapion ou par d'autres modalités prévues par la loi, les dispositions en matière de livre foncier étant applicables. L'usufruit se peut constituer seulement en faveur d'une personne existante.
- **L'objet du droit d'usufruit:** tout bien meuble ou immeuble, *corporel ou incorporel, y compris la masse patrimoniale, une universalité de fait ou une quote-part*. Les biens du domaine public ne peuvent pas faire l'objet du droit d'usufruit. Des dispositions spéciales concernant l'usufruit sur les *créances*, y compris sur une *rente viagère*, sur les *actions* ou les *parties sociales*, comme *l'usufruit sur le fonds de commerce* ont été introduites dans le Nouveau code civil. (les articles 737-745 du Nouveau Code Civil).
- **La défense du droit d'usufruit:** Ce droit peut être défendu par une *action confessoire*, dans les mêmes conditions dans lesquelles elle peut être exercée dans le cas de la superficie.
- **La durée de l'usufruit:** L'usufruit *en faveur d'une personne physique* est tout au plus viager. L'usufruit *constitué en faveur d'une personne morale* peut avoir la durée de 30 années au maximum. Lorsqu'il est constitué avec le dépassement de ce délai, l'usufruit se réduit de droit à 30 années. Si la durée de l'usufruit n'a pas été prévue, il est présumé qu'il est viager ou, selon le cas, qu'il est constitué pour une durée de 30 années. L'usufruit constitué jusqu'à la date à laquelle une autre personne arrivera à un certain âge dure jusqu'à cette date, même si la personne disparaît avant d'accomplir l'âge établie.
- **Les droits de l'usufruitier** sont:
 - d'usage exclusif du bien, y compris du droit de cueillir ses fruits (naturels, industriels, civils et même les bénéfiques);
 - de demander et d'obtenir la remise du bien;
 - de disposer, en tant que bon propriétaire, des biens qui, sans être consommables, se détériorent rapidement par usage. Dans ce cas, à la fin de l'usufruit, l'usufruitier restituera la

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.

valeur que le bien aurait eu à cette dernière date.

- de cession de l'usufruit;
- de louer ou, selon le cas, de donner à bail le bien reçu en usufruit;
- d'exploiter les parties des forêts hautes qui ont été destinées à la prise en coupe régulière, qu'elles soient périodiques sur une étendue de terre déterminée ou qu'elles soient faites seulement pour un nombre d'arbres choisis sur toute la superficie du fonds;
- de prendre des forêts les échelas pour la vigne;
- de prendre les produits annuels ou périodiques des arbres, avec le respect de l'usage habituelle du propriétaire, dans les limites des dispositions légales;
- le droit sur les arbres fruitiers séchés ou tombés accidentellement;
- le droit sur les carrières de pierre et de sable exploitées.
- *dans le cas d'une créance*: le droit d'encaisser le capital et de percevoir les intérêts de la créance, le droit d'augmenter le capital, le droit électoral, le droit aux dividendes.

➤ **Les obligations de l'usufruitier.** Elles consistent soit dans une obligation générale, avec tous ceux qui forment le sujet passif, de respecter le droit à la nue-propriété, soit dans certaines obligations de l'usufruitier, qui donnent expression aux rapports spéciaux entre l'usufruitier et le nu-propriétaire:

- de faire l'inventaire des biens meubles et de constater l'état des immeubles, sauf le cas où l'usufruit d'un bien meuble est acquis par usucapion;
- de respecter la destination des biens réservée par le nu-propriétaire, sauf le cas où on assure une augmentation de la valeur du bien ou au moins les intérêts du propriétaire ne sont pas lésés;
- d'indemniser le nu-propriétaire pour tout dommage provoqué par l'utilisation inadéquate des biens donnés en usufruit;
- de déposer une garantie pour l'accomplissement de ses obligations;
- d'effectuer les réparations d'entretien du bien; les grandes réparations sont à la charge de l'usufruitier lorsqu'elles sont déterminées par l'inexécution des réparations d'entretien.
- de supporter toutes les charges et les dépenses résultées des controverses sur l'utilisation du bien, la cueillette des fruits ou l'encaissement des revenus;
- de porter immédiatement à connaissance du nu-propriétaire toute usurpation du fonds et toute contestation du droit de propriété, sous peine d'obligation au paiement des dommages-intérêts.

➤ **Les droits du nu-propriétaire.** Les susdites obligations de l'usufruitier deviennent, dans les rapports juridiques, droits de créance du nu-propriétaire. Par exemple, il s'agit du droit de demander de rédiger l'inventaire, la conservation du bien, l'effectuation des réparations d'entretien, le droit de demander des dédommagements, le droit de demander la restitution du bien et d'autres.

➤ **Les obligations du nu-propriétaire.** En général, le nu-propriétaire a une obligation générale négative de troubler l'exercice du droit d'usufruit. „Par son fait, le propriétaire ne peut pas du tout léser les droits de l'usufruitier”.

➤ **L'extinction de l'usufruit:** Les modalités d'extinction de l'usufruit, prévues par les articles 746-748 du nouveau Code civil sont sept, à savoir:

- la mort ou, selon le cas, la cesse de la personnalité juridique de l'usufruitier;
- la déchéance du délai pour lequel l'usufruit a été constitué;
- la consolidation (lorsque la même personne acquiert tant la qualité de propriétaire que celle d'usufruitier);
- le non-usage pendant 10 années et, dans le cas des créances, pendant 2 années;
- la disparition totale de la chose soumise à l'usufruit;
- l'abus d'usage;
- le renoncement de l'usufruitier.

Le droit d'usage et le droit d'habitation

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.

- **Le règlement:** Les droits d'usage et d'habitation sont régis par les articles 749-754 du nouveau code civil.
- **La définition:** L'**usage** est le droit d'une personne d'utiliser le bien d'autrui et de cueillir les fruits naturels et industriels seulement pour les exigences propres et de sa famille. L'**habitation** est le droit d'une personne de vivre dans le logement du nu-propiétaire avec le conjoint et ses enfants, même s'il n'a pas été marié ou il n'avait pas des enfants à la date à laquelle l'habitation a été construite, ainsi qu'avec les parents ou les autres personnes entretenues.
- **Les caractéristiques:** Ces deux démembrements du droit de propriété sont différentes de l'usufruit parce que, outre le fait qu'ils ne sont pas cessibles, la cession de l'émolument est aussi interdite (les bénéfices du titulaire résultés de l'exercice du droit). Le titulaire du démembrement en question ne peut exercer son droit que pour ses exigences et celles de sa famille.
- **La différence** entre le droit d'usage et le droit d'habitation résulte de l'objet de ces démembrements. Ainsi, le droit d'habitation se constitue sur un logement et le droit d'usage sur certains biens meubles ou immeubles, sauf le logement.
- Le droit d'usage et le droit d'habitation se soumettent, en ce qui concerne la constitution, l'exercice et l'extinction, aux règles en matière d'usufruit.

Les droit de servitude (les servitudes)

- **Le règlement:** le droit de servitude est régi par les articles 755 – 772 du nouveau code civil.
- **La définition:** la servitude est la *charge qui grève un immeuble pour l'usage ou l'utilité de l'immeuble d'un autre propriétaire*. D'habitude, la servitude suppose deux immeubles appartenant aux propriétaires divers, dont un (des immeubles) est le *fonds dominant*, et celui qui „supporte la servitude” est le *fonds servant*. Mais il y a aussi des situations dans lesquelles les servitudes peuvent avoir un caractère réciproque. A l'art. 755 alin. (2) du nouveau Code civil on fait état que le fonds dominant peut, par la constitution de la servitude, augmenter son utilité économique ou le confort.
- **La constitution:** la servitude se peut constituer seulement en vertu d'un acte juridique ou par usucapion.
- **La classification:**
 - *les servitudes apparentes et les servitudes non-apparentes*, en fonction de leur détermination par un signe visible (une porte, une fenêtre, etc.), ou moins (la servitude de ne pas construire au-delà d'une certaine hauteur);
 - *les servitudes continues et les servitudes discontinues*, en fonction de la modalité d'exercice, qui peut être continu, sans le fait de l'homme (la servitude de vue) ou discontinu, où le fait actuel de l'homme est nécessaire (la servitude de passage);
 - *les servitudes positives et les servitudes négatives*, celles positives en impliquant l'exercice partiel des prérogatives du droit de propriété sur le fonds servant et les servitudes négatives étant celles selon lesquelles le propriétaire du fonds servant est tenu à s'abstenir de l'exercice de certaines prérogatives de son droit de propriété (par exemple la servitude de ne pas construire).
- **Les obligations à la charge du propriétaire du fonds servant** sont, principalement, celles concernant le respect des obligations contractées pour assurer l'usage et l'utilisation du fonds dominant, ainsi que l'inscription dans le livre foncier, et l'obligation se transmet, par cette voie, aux acquéreurs subséquents du fonds servant. En ce qui concerne l'abstention du propriétaire du fonds servant d'empêcher l'exercice de la servitude, celle-ci ne peut pas empêcher le propriétaire du fonds servant de changer le lieu par lequel la servitude est exercée, dans la mesure où l'exercice de la servitude reste toujours confortante pour le propriétaire du fonds dominant.
- **Les droits et les obligations du propriétaire du fonds dominant**, sont, principalement:
 - le droit de prendre toutes les mesures et de faire à ses frais tous les travaux pour exercer et conserver la servitude;
 - l'obligation de ne pas aggraver la situation du fonds servant et de ne pas provoquer des préjudices par l'exercice de la servitude.

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.

- ***L'extinction des servitudes*** : Les servitudes s'éteignent par la voie principale de leur radiation du livre foncier pour une des causes suivantes:
- a) la consolidation, lorsque les deux fonds arrivent à avoir le même propriétaire;
 - b) le renoncement du propriétaire du fonds dominant;
 - c) l'arrivée au délai;
 - d) le rachat;
 - e) l'impossibilité définitive d'exercice;
 - f) le non-usage pendant 10 années;
 - g) la disparition de toute utilité.
- (2) La servitude s'éteint, également, par l'expropriation du fonds servant, si la servitude est contraire à l'utilité publique à laquelle le bien exproprié sera destiné.

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.