

VK&t

BULLETIN DE RECODIFICATION N° 8

Mesdames, messieurs,

Le présent numéro du bulletin vous fait découvrir les principaux amendements et recommandations en matière de régime légal des biens immobiliers liés au nouveau code civil, ainsi que les principaux changements vis-à-vis du cadastre (ci-après « NCC »).

Principe du superficies solo cedit

On réintroduit le principe établi dans la grande majorité des pays européens, à savoir que **le bâtiment fait partie du terrain**, changement majeur en la matière. Ce principe était en vigueur à l'époque de la Tchécoslovaquie, ceci jusqu'à 1950, année à laquelle le principe a été remplacé par celui, selon lequel le bâtiment et le terrain étaient deux choses indépendantes, chacune ayant son propre sort. Le propriétaire du bâtiment (de la maison) et du terrain ne peut donc plus en disposer de manière distincte et ne peut les céder que comme une seule entité ; il ne s'agit en effet que d'un seul bien immobilier. Il faut souligner à cette occasion que si le terrain a un autre propriétaire que celui du bâtiment se trouvant sur ce terrain, la situation juridique reste inchangée et les deux continueront à avoir un status de deux biens immobiliers distincts. Une telle situation est toutefois indésirable du point de vue du NCC et transitoire, c'est pourquoi le NCC stipule ce qui suit :

- le bâtiment cesse d'être un bien indépendant et devient partie intégrante du terrain au moment où le bâtiment et le terrain deviennent propriété du même propriétaire (le NCC spécifiant certaines dérogations, c'est pourquoi il existera toujours, dans certains cas, des terrains portant des bâtiments et figurant dans les registres de manière séparée, bien qu'ayant le même propriétaire – cf. article 3060 du NCC),
- le propriétaire du terrain et le propriétaire du bâtiment construit sur ce terrain jouissent du droit de préemption mutuel ayant caractère de droit matériel (c'est-à-dire qu'on pourra en jouir également vis-à-vis d'autres propriétaires du terrain ou du bâtiment).

Le principe susmentionné ne s'applique pas aux constructions temporaires, y compris tout ce qui est encastré dans le terrain ou fixé dans les murs. Le caractère temporaire d'une construction peut être lié à sa nature ou à la finalité pour laquelle elle a été édifée. Le NCC permet également une réserve de propriété séparée des machines et autres installations fixées au bien immobilier mais appartenant à un autre propriétaire que celui du bien immobilier.

Biens immobiliers

Le NCC définit les biens immobiliers comme suit :

- terrains et droits matériels afférents,
- constructions souterraines avec fonction spécifique (par ex. métro, cave à vin sous un terrain appartenant à un autre propriétaire) et les droits matériels afférents,
- droits définis par la loi comme un bien immobilier – par exemple droit de construction (articles 1240 et suivants du NCC),
- bien qui, selon la législation, ne fait pas partie du terrain, sous réserve qu'un tel bien ne peut pas être déplacé d'un endroit à un autre sans perturber sa nature,
- unité (appartement en tant qu'une partie de bâtiment délimitée dans l'espace + part de copropriété des locaux communs du bien immobilier qui sont reliés et inséparables, locaux commerciaux et ensemble de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux – cf. article 1158 paragraphe 2 et 1159 du NCC),

- construction reliée à la terre par une fondation fixe qui ne fait pas partie du terrain sur lequel elle est bâtie conformément à la réglementation existante et qui la propriété, à la date de la prise d'effet par le NCC, d'un autre propriétaire que celui du terrain (comme spécifié ci-dessus).

Tout autre bien matériel ou immatériel est un bien mobilier (art. 498 paragraphe 2 du NCC).

Le propriétaire du terrain peut même après le 1^{er} janvier 2014 céder temporairement son terrain à une tierce personne et lui permettre de construire sur ce terrain. Il peut procéder ainsi pour trois motifs juridiques qui sont les suivants :

- bail,
- servitude,
- droit de construire

Droit de construire

Le NCC réintroduit dans le droit tchèque le concept juridique représentant le droit du maître d'ouvrage, en tant que personne différente du propriétaire, d'avoir **temporairement** une construction sur un terrain qui ne lui appartient pas. Comme spécifié ci-dessus, le droit de construire est un bien immobilier et on peut l'établir afin de réaliser une construction nouvelle ou existante, ceci notamment en vue de sa modernisation et reconstruction. **Le droit de construire ne peut être créé que temporairement, au maximum pour une durée de 99 ans.** Le droit de construire ne peut pas être limité par une clause de résiliation. Le droit de construire naît :

- sur base d'un contrat et de son enregistrement au cadastre immobilier,
- par une décision de l'autorité publique ou
- par prescription acquisitive (d'une durée de 40 ans, la juridiction pouvant raccourcir ou prolonger ce délai).

Le droit de construire ne permet pas de créer une nouvelle unité (ceci n'est possible que sur base de contrat de construction). Le terrain faisant l'objet de gage ne peut faire l'objet de droit de construire qu'avec l'accord du créancier gagiste. Le droit de construire est transférable, peut être nanti et peut faire l'objet de succession. Le propriétaire du terrain peut se réserver le droit d'acceptation du droit de construire (cette réserve étant portée au cadastre). Le maître d'ouvrage a le droit de préemption du terrain et le propriétaire du terrain a le droit de préemption du droit de construire (toute disposition contraire doit être portée au cadastre).

Le droit de construire disparaît :

- par accord commun,
- par expiration de délai – le propriétaire du terrain de la construction verse au maître d'ouvrage au moment de la disparition du droit de construire par expiration de la durée de sa constitution en contrepartie de la construction une *compensation*, et cela sauf dispositions contraires convenues. Si les parties ne conviennent pas autrement, la compensation s'élève à la moitié de la valeur de la construction au moment de l'expiration du droit de construire.

Achat de bien immobilier

Comme spécifié dans le bulletin précédent, le NCC se base sur le principe de la liberté contractuelle des parties. Cela veut donc dire qu'on peut convenir contractuellement tout ce qui n'est pas interdit par la loi et qui n'est pas contraire aux bonnes mœurs, à l'ordre public ou au droits des personnes. Les droits et devoirs contractuels des parties doivent être toutefois équilibrés. Tout contrat d'achat de bien immobilier doit revêtir la *forme écrite*.

Le contrat d'achat de bien immobilier doit spécifier les modalités essentielles qui sont les suivantes :

- identification précise des parties contractantes – acquéreur et cédant,
- identification précise de l'objet de l'achat – bien immobilier,
- définition du prix d'acquisition ou au moins du mode de sa définition,
- expression de la volonté du cédant de céder à titre onéreux son droit de propriété du bien immobilier.

Le NCC précise et élargit les dispositions relatives aux **clauses accessoires** des contrats d'achat. La liste énumérée ci-dessous conformément au NCC n'est qu'indicative et les parties peuvent donc convenir également d'autres réserves ou modalités du contrat d'achat :

- **réserve de droit de propriété** – l'acquéreur ne devient propriétaire à part entière qu'au moment où la totalité du prix d'acquisition est réglée, le risque d'endommagement du bien est toutefois transféré à l'acquéreur dès la réception du bien,

- **réserve de rachat ou de revente** – l'acquéreur/le cédant a l'obligation de racheter/revendre le bien sur demande du cédant/de l'acquéreur. Si le délai d'application de ce droit n'est pas spécifié dans le contrat, on ne pourra réclamer la restitution des biens mobiliers que dans un délai de trois ans, et dans un délai de dix ans pour les biens immobiliers,
- **droit de préemption** – si le débiteur veut céder le bien à une tierce personne (acquéreur potentiel), il est dans l'obligation de proposer le bien au détenteur du droit de préemption. On peut élargir ce droit par des dispositions spécifiques pour couvrir également d'autres modes d'aliénation. On peut explicitement spécifier que la réserve de droit de préemption peut engager également les héritiers du débiteur et le droit de préemption peut être aliénable.
- **réserve de meilleur acheteur** – cette dispositions stipule que le cédant peut donner priorité à un meilleur acheteur si ce dernier se manifeste dans le délai fixé (ce délai dure trois jours pour les biens mobiliers et un an à compter de la conclusion du contrat pour les biens immobiliers, sauf dispositions contraires). La décision si l'acheteur est meilleur n'appartient qu'au cédant, il peut ainsi donner priorité également à un nouvel acheteur proposant un prix d'acquisition inférieur,
- **achat en essai** – l'acquéreur achète sous réserve d'approbation au cours de la période d'essai. Si les parties ne conviennent pas une période d'essai, cette dernière dure trois jours pour les biens mobiliers et un an à compter de la conclusion du contrat pour les biens immobiliers. L'acquéreur n'a pas le droit de refuser le bien s'il n'est plus en mesure de le restituer dans l'état, dans lequel il l'a réceptionné. On ne tien pas compte des changements provoqués par l'essai du bien,

- **clause de prix** – le prix d'acquisition est modifié ultérieurement en fonction des coûts réels. A défaut de spécification des coûts décisifs, on modifie le prix d'acquisition au prorata des changements tarifaires des principales matières premières nécessaires pour produire le bien. Les droits et devoirs liés à cette clause de prix disparaissent si la partie ayant droit ne fait pas valoir son droit sans délai inutile après la réception du bien.

La réserve de droit de propriété, droit de rachat, interdiction d'aliénation ou de nantissement, réserve de droit de préemption ou de meilleur acheteur et clause d'achat en essai *ne naissent qu'au moment de leur enregistrement au cadastre immobilier des biens immobiliers sous réserve d'être convenus en tant que droits matériels.*

Concernant les biens immobiliers, on prolonge également le délai pour déclarer les vices cachés de la construction au cédant et pour faire valoir les droits liés à une prestation défectueuse, ce délai étant désormais de cinq ans à compter de l'acquisition du bien immobilier. Le cédant qui connaissait ou devait connaître le vice caché au moment de la réception du bien ne peut pas réclamer l'expiration de ce délai de cinq ans.

Servitudes réelles

Le principe de servitudes réelles consiste en le fait qu'une personne a le droit sur le bien d'un autre propriétaire qui est ainsi limité dans l'exercice de son droit de propriété par l'obligation de donner quelque chose, d'agir, de subir, de s'abstenir. Le NCC spécifie les servitudes réelles de manière bien plus précise et les distingue désormais, selon leur contenu en **servitudes** et **services fonciers**.

Servitudes

Les servitudes correspondent à *la passivité* du propriétaire du bien qui est, dans le cadre de la servitude, tenu de subir quelque chose au profit d'une personne en droit (par exemple droit de passage), ou d'éviter une activité qu'il aurait pu autrement exercer en tant que propriétaire (par ex. obligation de ne pas construire trop haut pour ne pas perturber la vue).

Le NCC met en œuvre également la servitude du propriétaire – le propriétaire du terrain peut constituer une servitude au profit de son autre terrain. Ceci peut s'avérer pratique par exemple en cas de cession prévue d'un terrain.

Types de servitudes :

Le NCC ne mentionne qu'une liste indicative des servitudes (on peut donc en constituer également d'autres en fonction des besoins concrets) et des dispositions de base pour couvrir la situation de défaut d'accord des parties sur d'autres modalités. Le NCC connaît :

- servitudes liées aux terrains
- servitudes personnelles
- servitudes de réseaux d'infrastructure
- droit d'usage
- soutien d'une construction étrangère
- droit d'usufruit
- droit à l'écoulement des eaux de pluies
- servitude d'un appartement
- servitude d'un chemin, sentier, passage
- servitude de pexe

Services fonciers

Ces services fonciers consistent en comportement *actif* du propriétaire chargé par ce service foncier, c'est-à-dire en l'obligation d'effectuer des actes actifs au profit d'une autre personne ou de lui fournir quelque chose (par exemple une partie de la récolte). On ne peut constituer un service foncier que sur un bien porté dans le registre public. Si l'obligation liée à ce service foncier n'est pas accomplie, la personne bénéficiant de ce droit peut réclamer une compensation pécuniaire qui peut déboucher sur une saisie du bien immobilier faisant l'objet du service foncier. Le service foncier illimité dans le temps ne peut être constitué que comme un service foncier pouvant être racheté, les modalités de rachat étant à définir avant sa constitution.

Il faut d'abord souligner que le NCC remplace le terme de cadastre par celui de registre public.

Principe de publicité matérielle

Ce principe représente la protection de l'acquéreur agissant avec la confiance en les données figurant au cadastre, c'est-à-dire la véracité et l'intégralité des enregistrements des relations juridiques portées au cadastre – si la situation enregistrée au cadastre ne correspond pas à la situation réelle, on protège la personne qui a acquis le droit matériel à titre onéreux et de bonne foi auprès de la personne compétente conformément au cadastre. Autrement dit – nul ne peut ignorer les données portées au cadastre les enregistrements sont réputés être en accord avec l'état de droit réel.

En ce qui est des droits portés au cadastre avant l'effet du NCC et en ce qui est des données portées au cadastre dans un délai d'un an à compter de l'effet du NCC, les effets de la publicité matérielle ne se produisent **qu'un an après** la date d'effet du NCC.

Nous recommandons de baser tout acte juridique sur l'extrait du cadastre à jour et d'enregistrer le droit le plus tôt possible après la réalisation de l'acte en question.

Si l'état porté au cadastre ne correspond pas à l'état de droit réel, par ex. en cas d'enregistrement d'un autre propriétaire, il est possible de procéder comme suit :

- demander auprès du bureau cadastral compétent de lever les défauts – radiation des données erronées,
- déposer auprès du bureau cadastral compétent la demande d'enregistrement de **la réserve portant sur les données enregistrées**, ceci dans un délai d'un mois à compter du jour auquel le demandeur a pris connaissance de ces données. Le demandeur doit ensuite saisir le tribunal compétent, et cela dans un délai de 2 mois à compter du dépôt de cette demande et doit le prouver au cadastre. Si le demandeur n'a pas été tenu informé par le bureau cadastral, il peut réclamer ce droit dans un délai de 3 ans à compter de cet enregistrement. Si la demande de réserve portant sur les données enregistrées est faite endéans ce délai, la réserve relative aux données enregistrées s'applique à celui qui profite de cet enregistrement et à d'autres personnes qui ont obtenu d'autres enregistrements sur base de celui-ci.

On trouve d'autres moyens de protection qui sont les suivants :

- **Envoi de l'information sur l'ouverture d'une procédure :**
 - (i) le bureau cadastral informe le propriétaire du bien immobilier ou toute autre personne en droit de l'enregistrement de la mention de changement de la situation juridique, et cela au plus tard le lendemain de ce changement par l'envoi de l'information à l'adresse du domicile fixe ou via la boîte électronique,
 - (ii) si le propriétaire le demande, le bureau cadastral l'informe également via le courriel ou les SMS,

- (iii) les participants de la procédure d'enregistrement qui ont activé le service de suivi des changements au cadastre seront informés par l'intermédiaire de ce service,
- (iv) le bureau cadastral ne peut autoriser l'enregistrement qu'après l'écoulement d'un délai de 20 jours à compter de l'envoi de l'information sur l'ouverture de la procédure.
- **Activation du service de suivi des changements** : le bureau cadastral fournit dans le cadre de ce service les informations sur l'ouverture de procédure, sur l'enregistrement des données, enregistrement des remarques. Le service est fourni sous réserve d'enregistrement de la relation juridique vis-à-vis du bien immobilier. Les informations liées aux changements des biens immobiliers seront envoyées sous forme de SMS, à l'adresse e-mail ou dans la boîte postale électronique.

Préférence à l'enregistrement des données

On enregistre désormais tous les droits matériels – donc non seulement les droits liés aux biens immobiliers conformément aux contrats, mais également les droits nés, modifiés ou disparus conformément à la loi, suite à une décision de l'autorité publique, par adjudication par un commissaire-priseur dans une enchère publique, par prescription acquisitive, par accroissement ou traitement (ceci était porté au cadastre avant le 31.12.2013 par inscription).

Demande d'enregistrement et principe de priorité

On ne peut ouvrir la procédure d'enregistrement que sur demande de la partie prenante de la procédure d'enregistrement. Si la loi ne définit aucun délai, dans lequel la demande d'enregistrement doit être déposée auprès du bureau cadastral compétent, on ne peut que

suggérer de la déposer sans délai. On applique le *principe de priorité*, ce qui veut dire que pour décider quel droit sera porté au cadastre, c'est le moment du dépôt de la demande qui est décisif. Ce moment est désormais défini non seulement par la date, mais également par l'heure et la minute de la notification de la demande.

Il n'est plus nécessaire de joindre à la demande d'enregistrement les documents au nombre d'exemplaires correspondant au nombre de participants à la procédure plus deux, il suffit désormais de joindre un exemplaire du document afférent sous la forme papier ou électronique (le document sera déposé sous cette forme dans le recueil des documents). Si la partie prenante de la procédure se laisse représenter, la signature du mandant doit être authentifiée.

Réalisation de l'enregistrement

Si la demande d'enregistrement est satisfaite, on n'élabore plus la décision écrite relative à son approbation et la décision prend effet au jour de son enregistrement au dossier. Si le bureau cadastral ne satisfait pas intégralement la demande d'enregistrement, il est tenu d'élaborer une décision écrite et la notifier aux participants de la procédure. Une fois l'enregistrement réalisé, on n'envoie plus aux participants le document d'enregistrement avec la clause d'approbation de l'enregistrement du droit. Les participants ne recevront que l'avis d'enregistrement. On apporte un nouvel élément de protection qui consiste en obligation de notifier non seulement les représentants des participants, s'ils sont représentés, mais également directement les participants.

Nous espérons que le sommaire ci-dessus vous aidera à mieux vous retrouver dans la nouvelle réglementation. En cas de besoin, nous nous tenons à votre disposition pour de plus amples informations.

Les bulletins ont pour but de fournir une information de base sur le sujet traité et ne saurait être considéré comme manuel spécialisé et exhaustif. Le contenu de la présente publication ne sert qu'à fournir un aperçu général du sujet traité et n'est pas basé sur les conditions spécifiques des cas individuels ou des besoins individuels des clients. Avant d'effectuer tout acte juridique dans des cas concrets, nous recommandons de solliciter un conseil juridique ; nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir notre assistance dans vos projets. Nous déclinons toute responsabilité par rapport au caractère exact et complet des informations contenues dans la présente publication.