

Statuts de propriété

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 morales- SCI (*gérance obligatoire*)
- Copropriété :
 - Compétence du syndicat pour la gestion des parties communes ; celui-ci n'est pas propriétaire des parties communes – lesquelles sont en indivision forcée des copropriétaires
 - Copropriétaires : parties privatives

Autres situations de propriété ou de droits réels

- **Les autres titulaires de droits réels** : viager, usufruit, baux emphytéotiques, baux à réhabilitation ...
 - *enregistrés; hypothèques, cessions;*
- L'indivision :
 - *n'a pas de personnalité juridique, donc de droits propres*
 - *droits et obligations des indivisaires; la solidarité – loi ALUR*
- Les usufruitiers ou indivisaires bailleurs ont la charge de l'entretien et des travaux sur l'immeuble bâti qu'ils louent
- Les propriétaires inconnus, introuvables; les successions non réglées
 - *Saisine du TGI pour faire désigner un représentant*
- **La propriété commerciale** : baux commerciaux / établissements d'hébergement/ hôtels meublés
 - N'est pas un droit réel
 - Mais le bail commercial est protégé (transmissible sans accord du propriétaire es murs)
 - Les rapports entre le propriétaire des murs et l'exploitant, titulaire du bail relèvent du droit du commerce et l'administration n'a pas à le connaître