

## Comité de rédaction

Directeur

**Michel GRIMALDI**

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)



### ACTES COURANTS - IMMOBILIER

**Solange BECQUÉ-ICKOWICZ**  
Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Montpellier

**Séverine CABRILLAC**  
Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Montpellier

**Dominique SAVOURÉ**  
Notaire à Versailles  
Chargé d'enseignement à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)

### ENTREPRISE

**Frédéric ROUSSEL**  
Notaire à Lille  
Vice-président de l'Association notariale de caution  
Membre du Groupe Monassier

**Frédéric VAUVILLÉ**  
Professeur agrégé des universités (Lille - Nord de France)  
Conseiller scientifique du CRIDON Nord-Est



### FAMILLE - PATRIMOINE

**Frédéric BICHERON**  
Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université Paris Est - Créteil Val-de-Marne (Paris 12)

**Rémy GENTILHOMME**  
Notaire à Rennes  
Professeur associé à l'université Rennes 1

**Gérard CHAMPENOIS**  
Agrégé des facultés de droit  
Professeur émérite de l'université Panthéon-Assas (Paris 2)

**Marc NICOD**  
Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université Toulouse 1 Capitole

**Isabelle DAURIAC**  
Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université Paris Descartes

**Bernard REYNIS**  
Notaire honoraire  
Président honoraire du CSN  
Conseiller à la Cour de cassation

**Sophie GAUDEMET**  
Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Sceaux

**Bernard VAREILLE**  
Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université de Limoges



### FISCAL

**Gilles BONNET**  
Docteur en droit  
Notaire à Paris

**Daniel GUTMANN**  
Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)



### RURAL

**Jean-Jacques BARBIERI**  
Agrégé des facultés de droit  
Conseiller à la Cour de cassation

**François DELORME**  
Notaire à Blérancourt



### PROFESSION

**Mathias LATINA**  
Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université du Sud - Toulon Var

**Jean-François SAGAUT**  
Docteur en droit  
Notaire à Paris  
Président du 111<sup>e</sup> congrès des notaires de France

Secrétaire général

**Christophe VERNIÈRES**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université Grenoble-Alpes

# Sommaire



P. 7

## La propriété immobilière : rechercher les meilleures stratégies

par François DEVOS

P. 11

## Établir et protéger la propriété immobilière : un droit à rafraîchir...

par Vivien STREIFF et Cédric POMMIER

P. 15

## Du bail au volume : questions de superficie

par Vivien STREIFF et Cédric POMMIER

Non explicitement consacrée par les rédacteurs du Code civil, la légalité du droit de superficie ne fait pas de doute. Ni indivision, ni démembrement de propriété, opérant une scission de l'immeuble, la notion n'est pas aisée à définir. Si on peut y voir un véritable droit de propriété, il y a un monde entre la précarité du droit s'appuyant sur un bail de droit commun et la perpétuité caractérisant une division en volumes. Cette étude revient sur les difficultés que peut rencontrer la pratique notariale.

P. 21

### L'exercice du droit de propriété immobilière : desserrer l'étau...

par Marie-Hélène PÉRO AUGEREAU-HUE et Olivier BOUDEVILLE

P. 25

### Les exigences du PLU en matière de stationnement : obligations et sanctions

par Marie-Hélène PÉRO AUGEREAU-HUE et Olivier BOUDEVILLE

La réglementation du PLU en matière d'aires de stationnement peut apporter des restrictions importantes à l'exercice du droit de propriété.

Les auteurs du PLU ne peuvent toutefois définir cette réglementation que dans le cadre de l'habilitation législative qui leur a été donnée. Leur pouvoir discrétionnaire est ainsi limité par certaines dispositions légales favorables à la densification urbaine et à la production de logements.

Les sanctions en cas d'infraction aux règles du PLU en matière de stationnement sont celles liées au non-respect d'une règle d'urbanisme et s'imposent à l'utilisateur du sol indépendamment de la nécessité de solliciter une autorisation d'urbanisme.

P. 31

### La propriété immobilière face à ses défis : des statuts impératifs déconnectés des besoins et des préoccupations

par Thierry VAILLANT et Anne MUZARD

P. 35

### Ces travaux qui entraînent le changement de destination du lot de copropriété

par Thierry VAILLANT et Anne MUZARD

La destination de l'immeuble désigne l'usage auquel est destiné l'immeuble. Elle est essentielle, prioritaire, et justifie à elle seule les restrictions auxquelles les copropriétaires sont confrontés dans l'exercice de leur droit de propriété, en prohibant telle ou telle activité au sein de l'immeuble. Ainsi le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble.

Toutefois, la destination de l'immeuble n'est pas intangible, et la destination spéciale des parties privatives encore moins.



Formalités ? Démarches ?  
Annonces légales ?  
**Odal**, plus qu'un  
outil, un bon **réflexe**.

Formalités dématérialisées  
sur toute la France – Annonces  
légales – BALO – BODACC –  
Adjudications – Urbanisme  
Hypothèques – Règlements de  
copropriété – INPI – Domiciliation  
Traductions –  
Légalisations –  
Apostilles



Tél. : 01 49 49 06 51 - 01 49 49 08 32  
Mail : [odcommercial@odal.fr](mailto:odcommercial@odal.fr)  
[www.odal.fr](http://www.odal.fr)

P. 41

## L'optimisation de la propriété immobilière : reprendre les fondamentaux et relever les défis

par Sophie SABOT-BARCET  
et Violaine TRAMBOUZE-LIVET

P. 45

## Étude sur la détermination des quotités d'acquisition

par Sophie SABOT-BARCET  
et Violaine TRAMBOUZE-LIVET

La pratique révèle que les acquisitions en indivision sont de plus en plus fréquentes. La multiplication des concubinages, des pacs, des mariages sous un régime de séparation de biens en est à l'origine.

La durée de détention d'un bien immobilier étant en moyenne de sept ans et la durée de vie commune d'un couple tendant à se raccourcir, la problématique de la répartition du prix de vente du bien immobilier acquis en indivision devient récurrente.

Il est donc vivement conseillé d'anticiper cette revente.



P. 51

## Proposition de réforme des libéralités-partages

Dans le cadre du Prix Jean-Louis Magnan de l'Association rencontres notariat – université (ARNU), les équipes de master 2 candidates à ce prix devaient rédiger, en 2015, le texte des articles d'un projet de loi précédé d'une note explicitant les motifs de ce projet.

Le prix Jean-Louis Magnan a été remis, le 8 avril 2016, à l'équipe du master 2 de droit notarial de l'université Paris-Dauphine, dirigé par le professeur Anne Karm, composée de MM. Matthieu Augagneur, Bruno Cercle et Sébastien Crastre, Mmes Solène Delbrel et Adélaïde Grewis, M. Nicolas Le Boursicot, et Mmes Béatrice Mimoso et Sarah Tebsil, lauréats du prix.

L'exposé des motifs, consacré à une réforme des dispositions régissant les libéralités-partages, est ici publié.

P. 65

## Hors formalités

**COUP DE MAÎTRE :** Nantes, ville de tous les possibles



Deux encarts publicitaires « Pack Lextenso notaire » et « Lettre du numéro hors-série » sont joints au présent numéro

## Rédaction

Président honoraire : **Georges MORIN**

Revue éditée par Lextenso éditions  
SA au capital de 713 076 €  
70, rue du Gouverneur général Félix Éboué  
92131 Issy-les-Moulineaux cedex

Principal associé :

**Petites Affiches SA**

P-DG, Directeur de la publication :

**Emmanuelle FILIBERTI**

Rédacteur en chef : **Bertrand GELOT**

Rédacteurs :

**Liliane RICCO, Emmanuelle GUÉRIN**

et **Catherine BURBAN**

Assistante : **Cécile BARDET**

Tél. : 01.40.93.40.43

Fax : 01.41.08.23.60

defrenois.redaction@lextenso.fr

Imprimeur : **Jouve**

1, rue du Docteur Sauvé

53100 Mayenne

CPPAP n° 1117 T 79130

ISSN : 2116-9578

Dépôt légal : à parution

Imprimé en France

## Abonnements

Tél. : 01 40 93 40 40

Fax : 01 41 09 92 10

abonnements@lextenso.fr

Tarifs France 2016 :

382,88 € TTC (TVA 2,10 %)

Prix au numéro :

22,46 € TTC (TVA 2,10 %)

Pour l'étranger, acheminement par avion

Tarifs étudiants : nous consulter

Les abonnements sont annuels et servis

du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année

en cours. Ils sont reconduits tacitement,

sauf avis contraire stipulé avant le

15 novembre précédant l'année de

résiliation.

## Crédits

Dessin de couverture

112<sup>e</sup> congrès des notaires de France

Toute reproduction, même partielle, est interdite, sauf exceptions prévues par la loi.

La réalisation de panoramas de presse sur intranet incluant un extrait du contenu de la présente publication est conditionnée à la conclusion d'un accord avec le centre français d'exploitation du droit de copie (CFC).