



Association  
**Henri Capitant**

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

---

**Rapport italien**

**Partie 1- La propriété du sol, du sous-sol et du sursol**

Rapporteur national : Sabrina Praduroux

## I. Bases légales, définition, caractéristiques

### 1. La propriété est-elle définie légalement, avec quelles prérogatives (quelles utilités de la chose) reconnues appartenir au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ?

Dans l'ordre juridique italien les fondements du droit de propriété se trouvent dans le troisième livre du Code Civil du 1942, qui contient la réglementation des différentes formes de propriété, soit : la propriété de l'État, la propriété du domaine public, la propriété ecclésiastique et la propriété privée. L'article 832, intitulé : « Contenu du droit », prévoit que le propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses de manière pleine et exclusive, pourvu qu'il respecte les limites et les obligations fixées par l'ordre juridique.

D'après une partie de la doctrine, le libellé de l'article 832 est trop général et ne permet pas d'identifier précisément les limites et les obligations qui encadrent le pouvoir de jouissance et de disposition du propriétaire. Pourtant il ne saurait être question de tirer de l'article 832 une définition unitaire du droit de propriété.

La position de la doctrine majoritaire, en revanche, est d'admettre la validité de la notion unitaire de propriété inscrite dans l'article 832, en affirmant que les différents régimes auxquels sont soumis les biens sont imputables aux différents intérêts que le législateur considère comme devant être protégés, en fonction du moment historique, sans pour autant altérer la structure du droit de propriété.

Un long et vif débat doctrinal porte également sur la notion constitutionnelle de « propriété privée » protégée par l'article 42 de la Constitution du 1947. Une partie de la doctrine soutient que l'objet de la protection constitutionnelle est un droit de propriété plus étendu que celui dont à l'article 832, susceptible d'englober l'ensemble des droits individuels de nature patrimoniale, sur le modèle de la *new property* théorisée par le juriste américain Charles A. Reich. Cependant, l'opinion dominante est celle selon laquelle l'article 42 de la Constitution renvoie au droit positif, et donc l'objet de la protection constitutionnelle est la propriété au sens civiliste du terme.

Enfin, il faut mentionner que la notion de propriété développée par la Cour européenne des droits de l'homme sur le fondement de l'article 1 du Protocole 1 à la CEDH, est entré dans la jurisprudence

constitutionnelle, étant la CEDH un « paramétré interposé » dans le cadre du contrôle juridictionnel de constitutionnalité.<sup>1</sup>

Comme l'a rappelé la Cour constitutionnelle dans un récent arrêt, la notion de « propriété privée » dans le cadre de la Convention peut recouvrir tant des « biens actuels » que des valeurs patrimoniales, y compris des créances, en vertu desquelles le requérant peut prétendre avoir au moins une « espérance légitime » d'obtenir la jouissance effective d'un droit de propriété (Cour Const. no. 216, 11 décembre 2023).

### **La propriété immobilière fait-elle l'objet d'une définition spécifique ?**

Le deuxième chapitre du deuxième titre du troisième livre du Code Civil est consacré à la propriété foncière (*proprietà fondiaria*). Les dispositions qui y sont contenues (artt. 840 – 845) visent à réglementer soit les relations entre le propriétaire du fonds et les tiers, soit l'exercice de certaines activités sur le fonds. Toutefois, ces articles ne créent pas un statut organique et spécial de la propriété foncière.

## **2. Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale, ... ?**

La loi no. 168 du 2017 concernant les domaines collectifs (*Norme in materia di domini collettivi*) définit le domaine collectif (*dominio collettivo*) comme une forme de propriété réservée à une collectivité en vertu de l'article 43 de la Constitution.<sup>2</sup>

Quant à l'objet, cette propriété ne peut concerner que une série de biens décrits par la loi ; quant au contenu : il est déterminé par les règles coutumières qui ont émergé avant la création de l'État italien. Les situations juridiques protégées en tant que domaines collectifs sont donc issues du système féodal, où le régime de la propriété foncière se caractérisait par le fait qu'il était fondé sur le principe d'atypicité des droits réels fonciers.

---

<sup>1</sup> La loi constitutionnelle no. 3 de 2001 a radicalement modifié le système des rapports entre le droit national et le droit international. Le nouveau texte de l'art. 117 Const. dispose que « Le pouvoir législatif est exercé par l'État et les Régions dans le respect de la Constitution, aussi bien que des contraintes découlant de la réglementation communautaire et des obligations internationales ». Par deux arrêts de 2007, la Cour constitutionnelle italienne a établi que la CEDH, ainsi que les autres traités et engagements internationaux, peuvent être mobilisés comme normes de référence du contrôle de constitutionnalité en tant que « normes interposées », en ce qu'elles s'interposent entre la Constitution et la loi. La Cour constitutionnelle italienne considère donc qu'une loi qui porte atteinte à un droit garanti par la CEDH est inconstitutionnelle en ce qu'elle viole l'obligation de respecter les engagements internationaux imposée par l'art. 117 de la Constitution.

<sup>2</sup> Art. 43 Const. : « Dans des buts d'utilité générale, la loi peut réserver originellement ou transférer, par l'expropriation et sous réserve d'indemnisation, à l'État, à des établissements publics ou à des communautés de travailleurs ou d'usagers, des entreprises ou des catégories d'entreprises déterminées qui concernent des services publics essentiels ou des sources d'énergie ou des situations de monopole et qui ont un caractère d'intérêt général supérieur ».

### **Quels en en sont les traits principaux ?**

Compte tenu de la variété des règles coutumières, il est impossible de donner une définition homogène de ce type de propriété, qui comprend des situations extrêmement différenciées.

La loi exige seulement qu'il s'agisse de droits d'exploitation d'un fonds, préexistants à l'État italien.

Le droit d'exploitation doit être détenu par une collectivité et donc le fonds doit être susceptible d'être exploité conjointement par les membres de la collectivité.

Pour donner une définition générale, on pourrait dire que un domaine collectif est un droit réel, réservé à une communauté, d'utiliser et de jouir en commun d'une propriété foncière ou d'un plan d'eau sur la base d'une coutume préexistante de l'État italien.

Le domaine collectif a la vocation de « propriété intergénérationnelle », ce qui interdit toute utilisation du fonds qui pourrait priver les générations futures d'une chance égale d'utilisation.

### **3. Est-il possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire ? Si oui, à quelles conditions ?**

L'article 1379 cod. civ. dispose que toute clause d'inaliénabilité doit satisfaire la double condition d'être limitée à une durée raisonnable et d'être justifiée par un intérêt appréciable d'une des parties.

La clause d'inaliénabilité n'a d'effet qu'entre les parties : une clause qui prévoit que l'interdiction à vendre a un effet réel est nulle et non avenue.

Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, cet article énonce une règle de caractère général et, pourtant, il s'applique également aux conventions qui, bien que ne relevant pas spécifiquement du champ d'application de l'interdiction d'aliéner, comportent des limitations tout aussi importantes du droit de propriété, comme celles contenant une clause d'affectation.

Par contre, les clauses de préemption ne tombent pas dans le champ d'application de l'article 1379 cod. civ. et, donc, une convention de préemption est valide même si est conclue sans limitation de durée. En effet, selon la Cour de cassation, une telle convention ne prive pas le propriétaire du droit de disposer de son bien, mais se borne à limiter le libre choix de l'acheteur.

### **4. La propriété immobilière du sol peut-elle appartenir aux personnes privées (par opposition à l'État, la Nation, le Peuple, la collectivité ou le groupe social (tels les habitants d'un village, un peuple autochtone, ...)) ?**

Selon la lettre de l'article 42 Const., la propriété est publique ou privée. Les biens économiques (y inclus la propriété immobilière) appartiennent à l'État, à des organismes (de droit public ou de droit privé) ou à des particuliers. Tandis que l'article 44 Const. dispose que : « Afin de réaliser

l'exploitation rationnelle du sol et d'établir des rapports sociaux équitables, la loi impose des obligations et des limitations à la propriété foncière privée, fixe des limites à son étendue selon les Régions et les zones agricoles, favorise et impose la bonification des terres, la transformation des grands domaines et la reconstitution des unités de production ».

Comme mentionné ci-dessus (**Q 2**), par la loi no. 168/2017, le législateur a reconnu des formes de jouissance collective dont l'origine remonte au Moyen Âge. Les « consorceries » sont un exemple de ce type de propriété. Elles forment le système traditionnel principal de la propriété collective dans la région Vallée d'Aoste, étant régies depuis leur origine par le droit coutumier et par des statuts très anciens. Les biens objet de la propriété collective sont en général des bois, des terres et des pâturages ; mais aussi des *rûs* (c'est-à-dire, canal d'irrigation), écoles de village, laiteries sociales, fours, moulins, et tout autre biens immeubles liés à la gestion communautaire et spontanée de différentes formes de travail et de service qui, sous une forme ou une autre, résistent encore aujourd'hui.

### **5. La propriété peut-elle être temporaire ?**

L'ordre juridique reconnaît la propriété à temps partagé, mais il ne s'agit pas, à proprement parler, d'une forme de propriété temporaire. La propriété à temps partagé peut se présenter sous la forme de : multipropriété immobilière (*multiproprietà immobiliare*), multipropriété par actions (*multiproprietà azionaria*) ou multipropriété hôtelière (*multiproprietà alberghiera*). En ce qui concerne, en particulier, la nature juridique de la multipropriété immobilière (*multiproprietà immobiliare*), plusieurs thèses ont été développées. Une première thèse soutient qu'il s'agit d'une propriété temporaire, encourageant toutefois la double critique que la propriété temporaire en tant que catégorie juridique général est controversée et que, de plus, seule la jouissance est limitée dans le temps, alors que le pouvoir de disposition est perpétuel. Une autre partie de la doctrine soutient qu'il s'agirait d'un droit réel atypique ; à cette thèse on objecte que cela violerait le principe du *numerus clausus* des droits réels. La thèse de la propriété « bidimensionnelle » (ou des droits sur des biens différents) a également été défendue : chaque multipropriétaire serait titulaire d'un droit de propriété autonome sur un bien qui doit être considéré comme différent du bien qui fait l'objet des droits des autres multipropriétaires, parce que ce bien n'est pas identifié seulement dans l'espace mais aussi dans le temps.

L'un des cas typiques de propriété temporaire est l'aliénation, pour une durée déterminée, de la propriété d'un bâtiment, séparément de celle du terrain, prévue à l'article 953 cod. civ. Cet article prévoit que si le droit a été établi pour une durée déterminée, à l'expiration de cette durée, le droit de superficie s'éteint et le propriétaire du terrain devient propriétaire de la construction. Il s'agit d'une

règle dispositive, de sorte que les parties peuvent y déroger et convenir que l'ouvrage, à l'expiration du délai, sera dévolu au propriétaire du terrain, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou qu'il sera démoli aux frais du propriétaire du terrain. Là encore, le propriétaire du terrain peut conserver un droit réel ou un droit de créance sur les matériaux utilisés pour la construction.

**Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques à effet réel qui confèrent des prérogatives semblables à celles de la propriété (fiducie, volumes, ouvrages, plantations) ? A ce stade, est demandée une simple énumération. Existe-t-il un *numerus clausus* de ces droits ou techniques ?**

Le nombre de droits réels est limité par la loi. Ils sont :

- emphytéose ;
- superficie ;
- usufruit ;
- usage ;
- habitation ;
- servitudes ;
- gage ;
- hypothèque.

L'article 2645-ter cod. civ., introduit par la loi no. 51 du 23 février 2006, prévoit la possibilité de créer, pour une durée maximale de quatre-vingt dix ans ou jusqu'au décès du bénéficiaire, un patrimoine séparé du patrimoine d'une personne juridique déterminée, soumis à des conditions de «destination», afin de satisfaire à des intérêts méritant une (*interessi meritevoli di tutela*) concernant des personnes handicapées, des administrations publiques ou d'autres entités ou personnes physiques.

**6. Les diverses formes juridiques visées ci-dessus (question 5) sont-elles mobilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accès à l'habitat (par exemple, *comminuted and trust*, bail réel solidaire, habitat intergénérationnel) ? Répondez sur les principes.**

L'article 47 Const. dispose que la République favorise l'accès de l'épargne populaire à la propriété du logement.

Avec le décret loi no. 133/2014, le législateur italien a réglementé le contrat dénommé par la doctrine - en suivant l'expérience anglo-américaine - « *rent to buy* » (*contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili* / contrats de jouissance d'un bien immobilier en la perspective de la vente). Il s'agit d'un contrat qui permet d'obtenir un accès immédiat au bien, tout d'abord en tant que locataire et par la suite à titre de propriétaire, une fois le contrat arrivé à échéance. En d'autres

termes, ce type de contrat est une sorte de fusion entre un contrat de location et un contrat préliminaire de vente d'un immeuble.

Dans la pratique on constate aussi la récente diffusion de ce qu'on appelle la « cohabitation solidaire » ou – en utilisant un terme anglais- *cohousing*. Toutefois, il n'y a pas une réglementation législative concernant le contenu dudit contrat. Le choix du type de contrat et des obligations des parties est donc laissé à l'autonomie des parties, sous réserve de l'exigence de la *meritevolezza*, en termes de rapport entre les obligations des contractants, du contrat.

En 2016, le législateur, dans le but de faciliter l'accès à la propriété pour un plus grand nombre de personnes, a prévu l'utilisation de contrats de leasing immobilier (*leasing immobiliare abitativo*) en faveur des particuliers. Une personne qui décide d'acheter sa résidence principale peut donc s'adresser à une société de leasing pour demander la conclusion d'un tel contrat : dans ce cas, la société de leasing, si elle décide de procéder à l'opération (sans préjudice du droit du concédant d'évaluer la solvabilité de son client), achètera le bien résidentiel en son nom propre et le louera à l'utilisateur, qui pourra ainsi y accéder immédiatement. Ce type de contrat a généralement une durée d'environ 12 à 15 ans, au terme de laquelle l'utilisateur pourra procéder à l'achat du bien à un prix prédéterminé.

### **7. La propriété immobilière peut-elle appartenir aux personnes publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que cette propriété immobilière relève du domaine public (intérêt général, services publics) ou du domaine privé de ces personnes ?**

Le droit italien fait la distinction entre le régime juridique des biens publics et le régime des biens privés.

Le Chapitre II du Titre I du Livre III du code civil (articles 822 à 830) est spécialement intitulé : « Biens appartenant à l'État, aux organismes publiques et aux organismes ecclésiastiques ».

Il y a deux catégories de biens publics : domaine (*beni demaniali*) et patrimoine (*beni patrimoniali*). Le domaine public est constitué des biens appartenant à l'État ou à une collectivité territoriale, affectés spécialement à un intérêt public et soumis, de ce fait, à des règles spécifiques. Ces biens sont en principe inaliénables, sauf une modification expresse et formelle de leur régime juridique (*sdemanializzazione*), et ils ne peuvent faire l'objet de prescription acquisitive. Leur utilisation par les particuliers est possible seulement selon les formes et dans les limites fixées par les lois administratives, qui en déterminent également la protection.

Selon l'article 822 cod. civ.: «Appartiennent à l'État et font partie du domaine public le littoral de la mer, la plage, les rades et les ports, les fleuves, les torrents, les lacs et les autres eaux définies publiques par les lois en matière, les œuvres destinées à la défense nationale.

Font aussi partie du domaine public, en cas d'appartenance à l'État, les routes, les autoroutes et les chemins de fer, les aéroports, les aqueducs, les immeubles reconnus d'intérêt historique, archéologique et artistique selon les lois en matière, les collections des musées, des pinacothèques, des archives, des bibliothèques, et, enfin, les autres biens qui sont soumis par la loi au régime du domaine public ».

De cet article ressort la distinction entre les biens appartenant nécessairement au domaine public (i.e. biens du « domaine nécessaire ») et les biens appartenant éventuellement au domaine public (i.e. biens du « domaine éventuel »). Il ressort aussi que la catégorie du domaine public est une catégorie ouverte, du fait que l'article prévoit expressément que d'autres biens peuvent, en vertu de la loi, être soumis au régime du domaine public.

Ensuite, l'article 824 dispose que : «Les biens visés au second alinéa de l'article 822, appartenant aux provinces et aux communes, sont soumis au régime du domaine public. Le même régime s'applique aux cimetières et aux marchés communaux».

Enfin, l'article 11 de la loi no. 281 du 16 mai 1970, concernant les mesures financières pour la création des Régions à statut ordinaire, porte sur les biens du domaine et patrimoine régional et dispose que les biens du type indiqué au second alinéa de l'art. 822 cod. civ. appartenant aux Régions constituent le domaine régional et sont soumis au même régime que celui prévu par le code civil pour les biens du domaine public. Le même régime s'applique aux droits réels des Régions sur les biens appartenant à d'autres sujets, lorsque ces droits sont constitués pour l'usage d'un des biens prévus à l'alinéa précédent ou pour réaliser des finalités d'intérêt public auxquelles ces biens sont affectés.

Les biens appartenant à l'État, aux Régions, aux Provinces, aux Villes métropolitaines et aux Communes qui ne font pas partie du domaine public, constituent le patrimoine de l'État ou respectivement des autres collectivités territoriales. Ce patrimoine peut être disponible ou indisponible.

Le patrimoine disponible est constitué par les biens, immobiliers ou mobiliers, qui sont exclus du régime général de la propriété uniquement parce qu'ils sont la propriété d'un organisme public, mais ils ne sont pas strictement liés à la fonction publique exercée par l'organisme qui en est le propriétaire. Par exemple, les biens immeubles restant sans propriétaires (i.e. biens immobiliers vacants) entrent automatiquement dans le patrimoine de l'État (voire article 827 cod. civ.).

Le patrimoine indisponible est en revanche constitué de l'ensemble des biens, énumérés à l'article 826 cod. civ., appartenant à l'État, aux Régions et autres collectivités locales. Aux termes de cet article, les biens appartenant à cette catégorie présentent des caractéristiques similaires au domaine public, mais avec des limitations sensiblement inférieures. Font partie du patrimoine indisponible: les

forêts, les carrières et les tourbières, les biens d'intérêt artistique, historique, archéologique, paléontologique et paléontologique trouvés dans le sous-sol, les casernes, les armements, les navires, les aéronefs militaires et plus en général, tous les biens (mobiliers et immobiliers) destinés à un service public et appartenant à l'État, aux Régions et aux autres collectivités locales.

Aux termes de l'article 828 cod. civ., les biens relevant du patrimoine indisponible ne peuvent pas être soustraits à leur fonction publique, ce qui les met à l'abri de toute action exécutoire. À différence des biens du domaine public, les biens du patrimoine indisponible peuvent faire l'objet de certains droits réels, même en faveur de particuliers, à condition toujours que ces droits soient compatibles avec leur affectation publique.

#### **8. La propriété immobilière peut-elle être collective (indivision, copropriété, société immobilière, etc.) ?**

La copropriété est une forme de propriété collective à laquelle s'appliquent les règles de la communion, dont au Chapitre I du Titre VII du Livre III du code civil.

La communion désigne la situation dans laquelle le droit de propriété, ou un autre droit réel sur un bien donné, appartient conjointement à plusieurs personnes, chacune d'entre elles détenant, bien qu'au prorata, un droit exclusif sur l'ensemble.

Dans un condominium (Chapitre II du Titre VII du Livre III), les parties communes appartiennent conjointement à tous les propriétaires.

La communion peut résulter d'un contrat entre les parties, de la volonté d'un tiers ou de la volonté d'une partie, quand la loi lui reconnaît un droit potestatif de demander la communion. Par exemple, l'article 874 cod. civ. prévoit la possibilité de demander la communion du mur mitoyen.

Une forme particulière de copropriété est l'indivision entre les héritiers.

La propriété à temps partagé (*supra* Q5) relève également du régime de la communion.

#### **9. Le fonds de terre, ou les ouvrages et plantations, peuvent-ils n'appartenir à personne (biens immeubles sans maître, choses communes, biens communs, etc.) ?**

Comme mentionné ci-dessus (Q7), l'article 827 cod. civ. prévoit que les biens immobiliers qui ne appartiennent à personne font partie du patrimoine de l'État.

## II. Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière

### 1. Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise-t-il *solo consensu* ou est-il subordonné à des *formes* ou *formalités* particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?

L'article 1376 cod. civ. énonce le principe du consensualisme : le transfert du droit de propriété a lieu *solo consensu*. Aux termes de cet article, « Dans les contrats qui ont pour objet le transfert de la propriété d'une chose déterminée, la constitution ou le transfert d'un droit réel ou encore le transfert d'un autre droit, la propriété ou le droit seront transmis et acquis par l'effet du consentement des parties légitimement exprimé ». L'adverbe « légitimement » est généralement compris comme signifiant que le consentement manifesté par les parties doit réunir toutes les conditions essentielles que l'article 1325 exige pour la validité d'un contrat et donc, outre l'accord et l'objet, également la cause et la forme lorsque la loi l'exige *ad substantiam*.

L'article 1350 cod. civ., enfin, exige la forme écrite pour les contrats transférant la propriété d'un bien immobilier.

Le principe du consensualisme se trouve toutefois en contradiction avec les règles relatives à la transcription. Aux termes de l'article 2644 cod. civ., lorsque deux acquéreurs successifs d'un droit réel portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, transcrit son titre d'acquisition est préféré.

Un régime spécial s'applique dans les provinces de: Trieste, Gorizia, Trento, Bolzano, et dans certaines communes de la province de Udine, dans la commune de Pedemonte (Vicence), dans les communes de Magasa et Valvestino (Brescia) et dans certaines communes de la province de Belluno. Il s'agit du régime cadastrale (*legge tavolare*) dans lequel le transfert de propriété ou d'un autre droit réel sur un bien immobilier se produit par l'inscription de l'acte au registre foncier (*intavolazione*) et non pas par le consentement des parties contractantes lors de la conclusion du contrat.

### 2. Est-il possible de stipuler une clause de réserve de propriété ? Quels en sont les effets ?

La vente avec réserve de propriété est régie en droit italien par l'article 1523 cod. civ., intitulé «Transfert de la propriété et des risques», aux termes duquel : «Dans la vente à tempérament avec réserve de propriété, l'acheteur devient propriétaire de la chose au moment du paiement de la dernière tranche du prix, mais supporte les risques liés à la chose dès la livraison de celle-ci».

Selon une interprétation récente de la Cour de cassation, la clause de réserve de propriété peut également être incluse dans une vente prévoyant un paiement du prix non pas échelonné, mais en

totalité ou en partie différé, puisque en ce cas aussi est possible retarder la date de transfert du titre de propriété du bien jusqu'au moment du paiement intégral du prix par l'acheteur, même si celui-ci lui a déjà été livré.

L'article 1524 dispose que la réserve de propriété n'est opposable aux créanciers de l'acheteur que si elle est prévue par écrit dans un document ayant date certaine antérieure à la procédure de saisie. Si la vente porte sur des machines et que le prix dépasse 15,49 euros, la réserve de propriété est également opposable au tiers acquéreur, à condition que la réserve de propriété soit transcrite sur un registre spécial tenu au greffe du tribunal dans le ressort duquel se trouve la machine, et que la machine, au moment de son acquisition par le tiers, se trouve encore dans le lieu où la transcription a été faite.

**3. Le transfert de propriété emporte-t-il transfert des risques ? Si oui, est-il possible d'y déroger ? Quelles sont les conséquences des désordres survenus sur la chose (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (par exemple, l'avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (par exemple, l'acte de vente) ?**

La règle *res perit domino* est énoncée à l'article 1465 cod. civ., selon lequel : « Dans les contrats translatifs de propriété d'une chose déterminée ou constitutifs ou translatifs de droits réels, la perte de la chose pour une cause non imputable au vendeur ne libère pas l'acquéreur de l'obligation d'exécuter son obligation, bien que la chose ne lui ait pas été livrée.

La même règle s'applique lorsque l'effet translatif ou constitutif est différé à l'expiration d'un délai. Lorsque l'objet du contrat est une chose déterminée que quant à son espèce, l'acquéreur n'est pas libéré de son obligation si le vendeur a effectué la livraison ou si la chose a été identifiée.

L'acquéreur est en tout cas libéré de son obligation si le transfert de propriété était soumis à une condition suspensive et que l'impossibilité est survenue avant la réalisation de la condition ».

Des exceptions à ce régime sont prévues aux articles 1523 (supra **Q2**) et 1557 cod. civ., prévoyant que l'*accipiens* est tenu de payer le prix des choses livrées, même si leur restitution intégrale est devenue impossible pour des raisons qui ne lui sont pas imputables. Cet article fait donc exception au principe traditionnel du *res perit domino*, en rendant l'*accipiens* responsable de tout événement qui, affectant l'intégrité de la chose livrée (même en cas de force majeure), entraîne la disparition, la destruction ou la simple détérioration de la chose, lorsque celle-ci ne consiste pas en une dégradation normale ou en une dépréciation monétaire ordinaire du bien.

#### **4. Quelles conditions le transfert de propriété est-il opposable aux tiers ? Est-ce que tous les tiers sont traités de la même manière à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en considération ?**

L'article 2643 cod. civ. prévoit que les contrats transférant la propriété d'un immeuble doivent être rendus publics par transcription. La transcription rend le transfert de propriété opposable aux tiers.

Comme mentionné ci-dessus (**Q1**), lorsque deux acquéreurs successifs d'un droit réel portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, il est préféré celui qui a transcrit en premier son titre d'acquisition.

Sans préjudice de la prévalence de l'achat transcrit préalablement, dans le silence de l'art. 2644 cod. civ., la doctrine et la jurisprudence s'accordent à dire que le second acquéreur peut voir sa responsabilité extracontractuelle engagée dans la mesure où, par son comportement (transcription), il cause un préjudice au droit de propriété du premier acquéreur et cause ainsi un dommage injustifié. Pour que le second acquéreur soit responsable, il faut toutefois qu'il ait agi de manière délibérée ou coupable, c'est-à-dire qu'il ait eu connaissance, au moment de l'achat, de l'aliénation antérieure. Si le second acheteur est de bonne foi, le premier acheteur peut, en revanche, intenter une action en dommages-intérêts contre le vendeur.

Là où régime cadastrale s'applique (*legge tavolare - v. supra Q1*), l'inscription de l'acte au registre foncier (*intavolazione*) a une fonction de publicité constitutive, et donc pour que un droit réel soit opposable aux tiers, il doit figurer dans les registres fonciers (*registri tavolari*). L'efficacité constitutive de l'inscription au registre foncier (*intavolazione*) présuppose un titre valable, de sorte qu'en l'absence d'un tel titre, la personne en faveur de laquelle le droit réel est transféré ou constitué reste exposée au risque d'éviction.

Enfin, en ce qui concerne les biens immobiliers publics, les arrêtés de l'Agence des biens de l'État (*Agenzia del demanio*) identifiant ces biens produisent les effets prévus à l'article 2644 cod. civ.

#### **5. Lorsqu'une personne transfère la propriété d'un immeuble qui ne lui appartient pas, l'acquéreur peut-il néanmoins, dans certains cas et à certaines conditions, en acquérir la propriété ? Le sous acquéreur serait-il également protégé ?**

L'article 1153 cod. civ. dispose que, en fait de meubles, la possession vaut titre. En revanche, en ce qui concerne les biens immeubles, l'article 1159 cod. civ. dispose que celui qui acquiert de bonne foi un bien immeuble d'une personne qui n'en est pas propriétaire, en vertu d'un titre apte à transférer la propriété et dûment transcrit, en acquiert la propriété par prescription acquisitive (*usucapione*) dix ans après la date de la transcription.

Le temps nécessaire à acquérir le bien par l'effet de la possession est donc réduit de moitié par rapport à l'usucapion « ordinaire » (voire art. 1158 cod. civ. *-infra* Q9).

Le temps nécessaire à acquérir le bien par l'effet de la possession est davantage réduit à 5 ans dans le cas d'un terrain agricole (*fondo rustico*) avec bâtiments ruraux attenants, situé dans une commune classé en zone de montagne par la loi, ou dans une commune non classé en zone de montagne par la loi lorsque le terrain agricole concerné a un revenu cadastral n'excédant pas un total de 2,58 EUR.

Selon la jurisprudence, il est nécessaire que le terrain ait été concrètement destiné à une activité agricole, puisqu'une telle prescription acquisitive ne peut concerner qu'un terrain agricole (*fondo rustico*), c'est à dire une activité agricole bien identifiée et organisée.

**6. En pratique, par quelles techniques contractuelles s'opère le transfert de propriété immobilière et quels sont les professionnels du droit compétents pour ce faire ? Quelle durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?**

La propriété des biens immeubles s'acquiert et se transmet par succession et par l'effet des contrats.

En cas de transfert de propriété par contrat de donation, le code civil exige que le contrat soit conclu, sous peine de nullité, par acte authentique (*atto pubblico*), en présence de deux témoins.

Aux termes de l'article 2699 cod. civ., l'acte authentique est celui qui est reçu, dans le respect des formalités légales, par un notaire ou par autre officier public ayant compétence et qualité pour instrumenter dans le lieu où il a été rédigé.

En cas de transfert de propriété par contrat de vente, le contrat doit être conclu par acte authentique (*atto pubblico*) ou par acte sous signature privée authentifié (*sottoscrizione autenticata*) par un notaire ou un autre officier public habilité à le faire.

**7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété (propriété répartie par lots, avec partie privative et quotes-parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?**

Des règles particulières s'appliquent à la vente des parties communes appartenant à la copropriété (*condominio*). Aux termes de l'article 1108, alinéa 3, cod. civ., le consentement de tous les copropriétaires est requis pour toute acte d'aliénation du bien commun, ou de constitution de droits réels sur le même, ainsi que pour les baux d'une durée supérieure à neuf ans.

**8. Lorsqu'un immeuble est vendu à construire ou en voie de construction existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?**

Le décret législatif du 20 juin 2005 no. 122, intitulé « Dispositions pour la protection des droits patrimoniaux des acquéreurs d'immeubles à construire » a introduit des sauvegardes spécifiques en faveur des acheteurs, y compris, principalement, une garantie de remboursement dans la forme d'une convention de cautionnement (*fideiussione*), aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, à lui rembourser tous les versements effectués ; et une assurance de responsabilité civile décennale.

Cette législation a été modifiée par le décret législatif du 12 janvier 2019 no. 14, dénommé « Code de la crise des entreprises et de l'insolvabilité ».

Les principales modifications apportées sont les suivantes :

- l'obligation de conclure l'avant-contrat avec l'intervention d'un notaire, par acte public ou par acte sous seing privé notarié ;
- la prévision de l'obligation du constructeur de souscrire une assurance de responsabilité civile décennale en tant que condition de validité du contrat définitif de vente. Le défaut d'assurance justifie la rétractation du promettant acquéreur et, le cas échéant, entraîne la nullité du contrat définitif de vente ;
- l'extension de l'objet de la convention de cautionnement (*fideiussione*) aux sommes payées d'avance (c'est-à-dire les acomptes et les dépôts de garantie) en cas de rétractation du promettant acquéreur pour défaut de souscription d'une assurance de responsabilité civile décennale de la part du constructeur.

Cette discipline spéciale s'applique seulement dans le cas où l'acquéreur est une personne physique.

### **9. La propriété immobilière peut-elle être acquise par prescription ? A quelles conditions ? Par quels délais ?**

Le code civil italien régit la prescription acquisitive (*usucapione*) parmi les modes d'acquisition de la propriété. Les règles générales sont énoncées à l'article 1158, qui dispose que la propriété des biens immobiliers et les autres droits réels sur les biens immobiliers s'acquièrent par une possession continue pendant 20 ans.

Compte tenu de l'inefficacité de la « possession de choses dont la propriété ne peut être acquise » (art. 1145 cod. civ.), les biens *extra commercium*, c'est-à-dire les biens du domaine public et ceux qui constituent le patrimoine indisponible de l'État n'entrent dans la sphère prescriptible.

La condition essentielle de la prescription acquisitive est la possession du bien. Pour être constatée, la possession doit comporter un *corpus* et un *animus*, c'est à dire l'intention du possesseur de se comporter en propriétaire.

Il faut que la possession soit utile, c'est-à-dire non frappée de l'un des vices suivants : la violence, la clandestinité et la discontinuité.

En revanche, la bonne foi du possesseur n'est pas une condition essentielle de l'usucapion ordinaire, mais est une condition requise que pour bénéficier de la prescription abrégée de 10 ans.

Dérogeant à la prescription de 20 ans, l'article 1159 cod. civ. réduit la durée de l'usucapion au profit de celui qui est entré en possession de bonne foi et en vertu d'un titre juridique dûment enregistré et transcrit. La prescription se réalise en ce cas au bout, non pas de 20 ans, mais de 10 ans à compter de la date de transcription du titre.

L'usucapion de 10 ans joue uniquement pour les immeubles et les droits réels immobiliers ayant fait l'objet d'une acquisition *a non domino*.

L'article 1159-*bis* prévoit enfin que dans le cas d'un terrain agricole (*fondo rustico*) avec bâtiments ruraux attenants situé dans une commune classé en zone de montagne par la loi, ou dans une commune non classé en zone de montagne par la loi lorsque le terrain agricole concerné a un revenu cadastral n'excédant pas un total de 2,58 EUR, la prescription ordinaire se réalise au bout de 15 ans et celle abrégée au bout de 5 ans.

#### **10. Existe-t-il des formalités de publicité (par exemple, acte de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?**

Le jugement constatant l'acquisition par voie de prescription acquisitive est déclaratif et non pas constitutif de droit, et fait l'objet de l'obligation de transcription dont à l'article 2651 cod. civ.

De plus, l'article 2643, 12-*bis*, cod. civ. dispose que les conventions de médiation déclarant l'acquisition d'un bien par voie de prescription acquisitive doivent être rendues publiques au moyen de la transcription.

#### **11. La propriété immobilière (au sens large convenu en introduction) peut-elle se perdre par non usage ?**

Le droit de propriété sur un bien immobilier ne s'éteint pas par le non-usage, même étant donné l'*animus derelinquendi* du propriétaire. Le bien immobilier abandonné ne devient pas *res nullius*.

La doctrine est divisée quant à l'admissibilité d'une convention unilatérale par laquelle le propriétaire d'un bien immobilier cherche à se dépouiller purement et simplement de son bien, sans la transférer en même temps à d'autres (renonciation abdicative).

## **12. La propriété immobilière peut-elle se perdre à la suite d'une expropriation, d'une nationalisation ?**

L'article 42 Const. dispose que : « La propriété privée peut être expropriée, dans les cas prévus par la loi et sous réserve d'indemnisation, pour des motifs d'intérêt général » ; l'article suivant prévoit que : « Dans des buts d'utilité générale, la loi peut réserver originairement ou transférer, par l'expropriation et sous réserve d'indemnisation, à l'État, à des établissements publics ou à des communautés de travailleurs ou d'usagers, des entreprises ou des catégories d'entreprises déterminées qui concernent des services publics essentiels ou des sources d'énergie ou des situations de monopole et qui ont un caractère d'intérêt général supérieur ».

Le code civil contient quelques articles concernant l'expropriation, notamment, l'article 834 établit les principes de fonds de l'expropriation, en imposant des exigences d'intérêt public et de juste compensation, tandis que d'autres articles réglementent des situations spécifiques d'expropriation pour le remembrement (article 851 c.c.) ou la mise en valeur des terres (article 865 c.c.) ou le reboisement (article 867 c.c.). En revanche, l'expropriation prévue à l'article 838 concerne l'expropriation des biens immobiliers abandonnés et des terres non cultivées par leur propriétaire, lorsque ces biens intéressent la production nationale, et que l'abandon nuit gravement aux exigences de la production. La même disposition s'applique si la détérioration du bien affecte gravement l'aspect des villes, détruit l'art, l'histoire ou nuit à la santé publique.

Ces articles sont des illustrations de ce que l'on appelle la « fonction sociale » du droit de propriété ; toutefois, ces dispositions ont rarement été invoquées dans la pratique.

Le texte législatif de référence en matière d'expropriation est le Texte consolidé des lois et règlements sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, également dénommé Code de l'expropriation (décret du Président de la République no. 327 du 2001), qui a regroupé dans un seul texte tout le *corpus* réglementaire dispersé dans diverses sources législatives, et réglemente donc l'ensemble de la procédure d'expropriation.

L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique et donc ne peut concerner que les biens immeubles qui sont objectivement adéquats pour la réalisation d'un projet spécifique d'utilité publique. Cela empêche les autorités publiques de recourir au pouvoir d'expropriation sur la base de considérations économiques et sociales générales.

La Cour constitutionnelle insiste beaucoup sur l'exigence d'intérêt public qui, selon sa jurisprudence, exige que les expropriations soient nécessairement et directement liées à la satisfaction de besoins

réels et spécifiques de la collectivité. Il s'ensuit qu'une expropriation destinée à transférer un bien à l'État pour une utilisation future et hypothétique au bénéfice d'un intérêt public spécifique ne répondra pas à l'exigence d'utilité publique.

Bien que l'article 42 Const. renvoie à la notion générale de « intérêt public », le principal motif d'expropriation dans l'ordre juridique italien est la réalisation de travaux publics. Comme l'ont précisé les tribunaux administratifs, la notion de « travaux publics » est extrêmement large et englobe toutes les infrastructures publiques et sociales, telles que les parcs, les jardins et les installations sportives, ainsi que les travaux relatifs aux services d'utilité publique, tels que les installations pour la production d'énergie éolienne.

Encore, la délimitation de la notion de « intérêt public » dans le droit général de l'expropriation n'est pas fixée et peut également englober un intérêt privé. Un exemple typique est la construction de nouveaux hôtels ou les travaux de transformation ou d'agrandissement d'hôtels existants ; en tout cas, la construction ou l'extension d'un complexe hôtelier ne peut être considérée *ipso facto* comme une finalité publique et il appartient à l'autorité administrative de déclarer la finalité publique des travaux sur la base d'une appréciation comparative de l'ensemble des intérêts en jeu.

Quant à la procédure d'expropriation, elle est engagée par l'autorité publique compétente pour la réalisation des travaux publics pour lesquels l'expropriation est requise.

Un décret d'expropriation peut être adopté alors que les trois conditions suivantes sont remplies : a) adoption de l'instrument d'urbanisme indiquant les travaux publics à réaliser sur le bien à exproprier et instituant, sur les biens à exproprier, une contrainte préalable à l'expropriation (*vincolo preordinato all'esproprio*); b) autorisation du projet définitif de l'ouvrage, dont découle la déclaration d'utilité publique ; une fois l'utilité publique déclarée par autorisation du projet définitif, le décret d'expropriation pour cause d'utilité publique doit être prononcé dans un délai de 5 ans ; c) détermination, même à titre provisoire, de l'indemnité d'expropriation.

À côté de la procédure d'expropriation « ordinaire » mentionnées ci-dessus, le Code de l'expropriation prévoit une procédure « accélérée » d'expropriation, qui peut être engagées lorsqu'il s'agit des travaux urgents. En ce cas, l'autorité expropriante peut occuper un terrain et y construire avant l'expropriation. Une fois l'ouvrage à réaliser déclaré d'utilité publique et le projet de construction adopté, l'administration peut décréter l'occupation d'urgence des zones à exproprier pour une durée déterminée n'excédant pas le 5 ans. Ce décret devient caduc si l'occupation matérielle du terrain n'a pas lieu dans les 3 mois suivant sa promulgation. Avant la fin de la période d'occupation autorisée, un arrêté d'expropriation formelle doit être pris.

L'occupation autorisée d'un terrain donne droit à une indemnité d'occupation.

Si l'autorité expropriante n'adopte pas l'ordonnance d'expropriation dans le délai de 5 ans, l'occupation devient alors illicite. Toutefois, l'autorité publique peut encore acquérir la propriété du bien occupé si des travaux publics ont été réalisés sur le site. L'article 42-*bis* du Code de l'expropriation discipline ce que l'on désigne sous le nom de « *acquisizione sanante* », qui permet à l'autorité publique qui a occupé un fonds sans titre, c'est-à-dire sans mener une procédure d'expropriation légitime, d'obtenir la propriété dudit fonds, en versant une indemnité au propriétaire du bien, couvrant le préjudice pécuniaire et non pécuniaire.

Le Code de l'expropriation a introduit des procédures qui accroissent la participation des citoyens concernés par les procédures d'expropriation. À cet effet, le propriétaire est informé de la décision d'assujettir son fonds à des restrictions en vue de l'expropriation (*vincolo preordinato all'esproprio*) au moins 20 jours avant l'adoption de la résolution déclarant que le terrain sera utilisé à des fins d'utilité publique ; il a alors 30 jours pour présenter ses observations.

Toutefois, lorsque le décret d'expropriation est adopté, il est très peu probable que le propriétaire puisse s'opposer avec succès à l'expropriation.

L'article 42 Const. énonce le principe de l'obligation d'indemnisation.

Au cours des années, de différentes dispositions législatives établissant les critères de calcul du montant de l'indemnité d'expropriation ont fait l'objet de recours devant la Cour constitutionnelle.

En règle générale, la Cour constitutionnelle a déclaré que le législateur ne peut pas se satisfaire de fixer une indemnisation symbolique, mais qu'il doit accorder une compensation sérieuse au propriétaire exproprié.

En plus, l'indemnisation doit être juste et raisonnable. Par conséquent, les critères de calcul du montant de l'indemnité doivent tenir compte des caractéristiques essentielles du bien exproprié, ainsi que de son utilisation économique potentielle. Cela ne signifie toutefois pas que le montant de l'indemnité doit être exactement corrélé à la valeur de vente du bien concerné.

Conformément à ces principes, le Code de l'expropriation prévoit des règles d'indemnisation différentes en fonction de l'utilisation potentielle du bien concerné. Plus précisément, l'article 37 s'applique aux terrains à bâtir, tandis que l'article 40 s'applique aux terres agricoles.

En ce qui concerne les terrains à bâtir, le montant de l'indemnité doit être en rapport avec la valeur marchande du bien. Ainsi, l'article 37 du Code de l'expropriation prévoit que l'indemnité due pour l'expropriation des terrains à bâtir doit être équivalente à la valeur de vente du bien exproprié. L'indemnité est réduite de 25 % lorsque l'expropriation est destinée à mettre en œuvre des réformes

sociales et économiques. Comme l'a précisé la Cour de cassation, la décision de mettre en œuvre des réformes sociales et économiques relève exclusivement du législateur. Par conséquent, ni l'autorité expropriante, ni le tribunal - en cas d'opposition judiciaire à l'estimation de l'indemnité -, ne peuvent recourir au dit article pour réduire le montant de l'indemnité.

L'article 37 discipline également l'indemnisation en cas d'expropriation dite « indirecte » (*occupazione acquisitiva* ou *accessione invertita*), c'est-à-dire l'hypothèse dans laquelle, en l'absence d'ordonnance d'expropriation ou de déclaration d'utilité publique, le terrain qui avait été modifié à la suite de la construction d'ouvrages publics a été transféré, par un acte d'acquisition adopté *a posteriori*, dans le patrimoine de l'autorité publique qui l'avait modifié. Dans ce cas, l'ancien propriétaire du terrain a droit à des dommages-intérêts dont le montant est déterminé sur la base de l'article 37 du code de l'expropriation et doit inclure les intérêts moratoires à partir de l'occupation *sine titulo* du terrain.

Ensuite, l'article 36 du Code de l'expropriation prévoit que lorsque l'expropriation a lieu pour la réalisation de travaux privés d'intérêt public, autres que des logements publics, l'indemnité doit être équivalente à la valeur marchande du bien exproprié, sans possibilité de réduction.

En ce qui concerne l'indemnisation pour l'expropriation des terres agricoles, l'article 40 du code de l'expropriation prévoit que l'indemnisation est déterminée sur la base de la valeur de l'exploitation, qui doit être calculée en tenant compte du type de culture et de la valeur du bâtiment et des autres structures qui ont été légalement construites.

Les bâtiments ou autres installations (*fabbricati e manufatti*), qui ont été construits légalement, doivent être indemnisés en fonction de leur valeur économique réelle. Cela dit, aucune indemnité ne peut être demandée pour les bâtiments, plantations et améliorations construits après que le propriétaire concerné a été informé de la procédure d'expropriation (voir l'article 32, alinéa 2, du Code de l'expropriation).

Des règles particulières régissent l'indemnisation en cas d'expropriation partielle. Dans ce cas, l'indemnité doit couvrir le préjudice économique subi par le propriétaire du fait de l'expropriation partielle. Ce préjudice peut même être supérieur à la valeur économique de la partie expropriée du bien. Dans la pratique, le montant de l'indemnité est calculé en comparant la valeur de l'ensemble de la propriété avec la valeur de la partie de la propriété qui reste au propriétaire privé.

Le Code de l'expropriation a introduit la possibilité d'établir un collège d'experts pour faciliter l'évaluation de l'indemnité d'expropriation. Le collège est composé d'un expert choisi par le propriétaire, d'un expert choisi par l'autorité expropriante et d'un expert désigné par le tribunal civil, à la demande d'une partie intéressée. Dans ce cas, l'expert désigné par le président du tribunal civil

doit être un professeur d'université en évaluation immobilière (*professore di estimo*) ou un expert inscrit sur la liste des témoins experts du tribunal civil dans la juridiction où se trouve le bien exproprié.

Enfin, le Code de l'expropriation discipline aussi le cas où il n'y a plus d'utilité publique justifiant l'expropriation. En ce cas, l'ancien propriétaire peut demander le rachat (*retrocessione*) du bien exproprié. Conformément à l'article 46 du Code de l'expropriation, si les travaux publics n'ont pas été achevés ou commencés dans un délai de 10 ans à compter de la date d'exécution du décret d'expropriation, le propriétaire exproprié peut racheter l'ancien bien. Le délai de 10 ans ne s'applique pas dans les cas où la réalisation des travaux publics devient impossible, c'est-à-dire, par exemple, lorsque des modifications ont été apportées au plan d'urbanisme.

L'article 47 du Code de l'expropriation prévoit aussi la possibilité de racheter une partie du bien exproprié qui n'a pas été utilisée pour la réalisation de travaux publics. Toutefois, dans cette hypothèse, il est nécessaire que l'autorité expropriante constate - de sa propre initiative ou à la demande de l'ancien propriétaire - que le bien est disponible à la revente, puisqu'il ne peut plus être utilisé pour l'utilité publique.

Le prix de rachat du bien exproprié est calculé sur la base des mêmes critères que ceux qui s'appliquent pour déterminer le montant de l'indemnité d'expropriation, tout en considérant les conditions du bien concerné au moment du transfert de propriété (voir l'article 48, alinéa 1, du Code de l'expropriation).

La convention de rachat doit être communiquée à la municipalité où se trouve le bien concerné, qui a le droit à exercer le droit de préemption dans un délai de 180 jours.

Même si l'on ne dispose pas de données statistiques concernant les procédures d'expropriation, on peut dire que l'expropriation a joué - et joue encore - un rôle important dans la mise en œuvre de la politique de développement urbain et de réalisation des projets d'infrastructures publiques.

En ce qui concerne la nationalisation, le seul cas dans l'histoire de la République italienne remonte au 1962, lorsque le législateur a adopté une loi portant la nationalisation des sociétés et des entreprises opérant dans la production, la commercialisation et la distribution de l'électricité (notamment la loi no. 1643 du 6 décembre 1962, qui a institué l' Organisme national de l'électricité (*Ente Nazionale per l'Energia Elettrica -E.N.E.L.*))

### **13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, petits papiers, etc.) ?**

Selon une jurisprudence bien établie, le demandeur à l'action en revendication doit prouver le prétendu droit de propriété en remontant jusqu'au propriétaire qui l'a acquis à titre originaire (*probatio diabolica*) ou bien prouver qu'il a possédé le bien pendant la période nécessaire à l'usucapion.

#### **Y-a-t-il un cadastre des immeubles ? Quelle est sa valeur probatoire ?**

Le cadastre italien (*catasto*) a été établi par la loi no. 3682 de 1886, qui a unifié les différents systèmes cadastraux existant dans la péninsule italienne avant l'unification politique de 1861. Malgré cela, l'unification du système cadastral n'a pas été complète, puisque sur les territoires de l'ancien empire des Habsbourg, le « *Catasto tavolare* » a été maintenu et est encore utilisé aujourd'hui. Dans les régions où elle s'applique, à savoir le Trentin-Haut-Adige, le Frioul-Vénétie Julienne et certaines municipalités de Vénétie et de Lombardie, l'acquisition ou le transfert du droit de propriété et d'autres droits réels sur des biens immobiliers nécessite l'inscription de l'acte au registre foncier (*libro fondiario*).<sup>3</sup>

Où ce régime s'applique, toutes les informations relatives à un bien immobilier spécifique sont notées dans la « *partita tavolare* », c'est-à-dire, un document du registre foncier composé de trois feuilles marquées par des lettres alphabétiques.

La feuille A (*foglio di consistenza*) est divisée en deux parties. La feuille A1 énumère les parcelles cadastrales faisant partie du territoire d'une communauté cadastrale, en précisant le type de bâtiment qui se trouve sur chaque parcelle et, dans le cas de terres agricoles, les cultures qui y sont pratiquées. La feuille A2 enregistre le transfert de propriété des parcelles et l'imposition des « *diritti tavolari* » (c'est-à-dire, par exemple, des servitudes actives).

La feuille B (*foglio della proprietà*) indique les titres de propriété et contient les enregistrements des éventuelles restrictions au pouvoir du propriétaire de disposer de ses biens en raison d'une incapacité légale (comme, par exemple, l'interdiction judiciaire ou l'incapacité), ou lorsque cela est expressément prévu par la loi (par exemple, en cas d'indivision).

La feuille C (*foglio degli aggravati*) enregistre tous les droits réels sur les biens inscrits (c'est-à-dire, par exemple, les hypothèques, l'usufruit, le droit d'usage et d'habitation, etc.), ainsi que les restrictions à l'aliénation du bien résultant d'une saisie ou de clauses contractuelles (comme, par exemple, en cas de vente à réméré), ou encore les restrictions imposées par la loi pour des raisons d'intérêt public (par exemple, pour sauvegarder le patrimoine historique ou culturel).

---

<sup>3</sup> Voir les articles 2 et 12 du décret royal no. 499 du 28 mars 1929, *Gazzetta Ufficiale* du 18 avril 1929, no. 91. Dans toutes les autres régions du territoire italien, la transcription de l'acte a pour fonction de le rendre opposable aux tiers. Voir les articles 2643 et suivants du code civil.

Dans le cadre du système « *tavolare* », les informations contenues dans le registre foncier sont très fiables car le système repose sur deux principes fondamentaux : le principe de l'enregistrement et le principe de la confiance publique (*pubblica fede*). Dans ce système, pour qu'un transfert de propriété ou d'autres droits réels soit effectif, il doit être inscrit au registre foncier sur ordre d'un juge (*giudice tavolare*) et le titre demandé dans le cadre de l'inscription est soumis à un contrôle judiciaire. Le principe de la confiance publique implique, d'une part, que la personne inscrite au registre foncier comme propriétaire d'un bien immobilier est le propriétaire effectif et, d'autre part, que l'acheteur connaît les droits réels grevant le bien concerné, comme si ces charges étaient mentionnées dans le contrat de vente.

En dehors de ce système particulier, le système cadastral italien actuel utilise deux registres fonciers différents : le cadastre des terres (*catasto dei terreni*), qui contient les données descriptives et techniques d'environ 85,6 millions de parcelles rurales, et le cadastre des bâtiments (*catasto edilizio urbano*), qui contient les données descriptives et techniques d'environ 74 millions d'unités urbaines. Ces deux registres ont une fonction descriptive et sont utilisés pour évaluer le revenu imposable. En effet, en vertu de la législation italienne, les impôts sur les biens immobiliers et les propriétés foncières sont basés sur leur valeur cadastrale (*rendita catastale*). C'est-à-dire en fonction de la localisation et de la planimétrie des propriétés.

Dans la pratique, les bureaux fonciers du ministère des finances (*Uffici del territorio*) gèrent les données cadastrales, qui sont organisées sur une base provinciale. En outre, pour transcrire les contrats de vente, le ministère des finances utilise les bureaux du registre public des biens immobiliers (*Uffici di pubblicità immobiliare*) situés dans les principaux chefs-lieux de province.

#### **14. Existe-t-il une hiérarchie entre ces modes de preuve ? Plus précisément encore, en cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété, selon quelles règles le juge doit trancher le litige ?**

Selon une doctrine faisant autorité, une lecture attentive de la jurisprudence montre que la règle de la *probatio diabolica* n'est pas appliquée de façon systématique. En aménageant la charge de la preuve par rapport aux allégations du défendeur, les tribunaux normalement adjugent le droit de propriété à la partie qui a le 'meilleur' titre de propriété. Par exemple, dans une procédure de revendication, si le défendeur ne conteste pas que le bien appartenait à l'origine au même prédécesseur de droit, le demandeur s'acquitte de sa charge de la preuve s'il prouve qu'il a acquis ce bien sur la base d'un titre valable.

En ce qui concerne les moyens de preuve, la jurisprudence exclut que la preuve puisse être admise : sur la base d'éléments de présomption uniquement; sur les seuls résultats du registre foncier; sur la note de transcription, la note du bureau du registre et la déclaration d'héritage; sur l'acte de partage, étant donné qu'il est nécessaire de prouver le titre d'achat sur la base duquel la propriété a été attribuée dans le partage; sur le permis de construire ou des autres autorisations d'urbanisme ; sur l'acte d'acceptation de l'héritage.

### III. Étendue de la propriété immobilière

#### 1. Étendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation matérielle par la clôture (au sens large de murs, palissades, haies, fossés, ...) est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

L'article 841 du Code civil dispose que tout propriétaire est en droit de clôturer son bien. Le législateur a toutefois prévu les limites suivantes : a) lorsque le fonds est grevé d'une servitude de passage ou d'aqueduc, la fermeture du fonds ne doit pas limiter le contenu de la servitude ni en aggraver l'exercice, par conséquent le propriétaire du fonds doit adopter les moyens appropriés pour permettre au titulaire de la servitude le libre exercice de son droit, même si c'est avec une gêne minimale ou négligeable (voire article 1067 cod. civ.) ; b) lorsque le propriétaire du fonds voisin a acquis une servitude incompatible avec la construction d'un mur (servitude de prospect) ou lorsqu'il existe un droit de co-pâturage sur des fonds voisins ; c) l'article 843 cod. civ, prévoit que le propriétaire d'un fonds doit permettre l'accès et le passage sur son fonds lorsque cela est nécessaire pour construire ou réparer un mur ou un autre ouvrage appartenant à son voisin, ou mitoyen ; si l'accès cause des dommages, le propriétaire du fonds a droit à une indemnisation appropriée. Le propriétaire d'un fonds doit également permettre l'accès à toute personne qui veut reprendre son bien qui s'y trouve par accident ou l'animal qui s'y est réfugié en s'échappant de sa garde. Dans ce cas, le propriétaire du fonds peut empêcher l'accès en remettant la chose ou l'animal à son propriétaire.

#### 2. Étendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation par bornage ou autre mécanisme semblable est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

En vertu de l'article 951 cod. civ., si les bornages entre des fonds contiguës manquent ou sont devenus non reconnaissables, chacun des propriétaires a le droit d'exiger qu'ils soient apposés ou rétablis à frais communs.

#### 3. L'étendue verticale de la propriété est-elle énoncée dans la loi ? En quels termes ? Avec quelles limites le cas échéant ?

En vertu de l'article 840 cod. civ., la propriété s'étend au sous-sol, mais non pas à l'espace supérieur. L'occupation abusive de l'espace aérien n'implique donc pas une violation d'un droit réel, mais seulement la négligence d'une interdiction concernant les limites de la construction.

Selon une orientation jurisprudentielle bien établie, l'espace au-dessus du sol, ou d'un bâtiment, ne constitue pas un bien juridique susceptible d'un droit de propriété autonome, mais configure la simple

projection vers le haut desdits biens immobiliers. Il s'ensuit que le droit réel sur cet espace, qui est distinct de la propriété du bien sous-jacent, n'est pas un droit de propriété mais un droit de superficie qui s'exerce sur le bien d'autrui, c'est-à-dire un *ius in re aliena*.

Un transfert de propriété de la strate d'air dissociée du bâtiment ou du sol sous-jacent n'est pas concevable, mais il est certainement permis de subdiviser horizontalement le bien, en le divisant par tranches ou plans existant au-dessous, ou au-dessus du sol, de manière à attribuer à chaque fraction de la chose matérielle, à l'origine unique, la qualité d'un bien juridique autonome.

**Notamment, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?** Non, il n'existe pas une définition législative des notions de « espace » et de « volume ».

#### **4. Existe-t-il dans votre droit des cas d'accession immobilière naturelle ? Sont-ils fréquents en pratique (jurisprudence) ?**

Aux termes de l'article 941 cod. civ. les atterrissements et accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière appartiennent au propriétaire du fonds, sans préjudice des dispositions prévues par des lois spéciales.

Cette disposition concerne seulement les atterrissements et les accroissements en raison de causes naturelles, le suivant article 947 disposant que l'article 941 ne s'applique pas lorsque les alluvions résultent de la régularisation du cours des rivières, de l'assainissement ou d'autres faits artificiels induits par l'activité de l'homme. Alors que la loi no. 37 du 1994 dispose que les terrains abandonnés par les fleuves, rivières et autres eaux définies comme publiques par les lois pertinentes, appartiennent au domaine public, sans que le propriétaire de la rive opposée puisse revendiquer le terrain perdu.

Les îles et les unions de terres formées dans le lit des rivières et des fleuves appartiennent également au domaine public (article 945 cod. civ.).

Un deuxième type d'accession immobilière naturelle est réglementé par l'article 944 cod. civ. Selon cet article, si un fleuve ou une rivière enlève par une force subite une partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain, et la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire du bien auquel la partie détachée a été attachée en acquiert la propriété. Il doit toutefois payer à l'autre propriétaire une indemnité dans la limite de la plus-value apportée au fonds par l'avulsion.

**5. Lorsque des ouvrages ou plantations existent (ou sont réalisés par le propriétaire du fonds) sur (au-dessous de ou sous) un fonds, qui en est, en principe, propriétaire ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou de deux propriétés différentes ? A quel(s) moment(s) s'opère le transfert de propriété ?**

L'article 956 cod. civ. dispose que la propriété des plantations ne peut être établie ou transférée séparément de la propriété du terrain. Cette disposition exclut donc la possibilité d'établir un droit de superficie pour les plantations, empêchant ainsi que la propriété du terrain soit séparée de la propriété des plantations. En revanche, la propriété par une personne autre que le propriétaire du terrain, d'un ou de quelques arbres spécifiés est considérée comme admissible.

En réglementant le droit de superficie, l'article 952 cod. civ., dispose que : « Le propriétaire peut établir le droit d'ériger et d'entretenir un bâtiment (*costruzione*) au-dessus du sol au profit d'autres personnes qui en acquièrent la propriété. De même, il peut aliéner la propriété de la bâtiment (*costruzione*) déjà existante, séparément de la propriété du terrain ». Le terme « bâtiment » (*costruzione*) désigne tout bien immeuble au sens de l'article 812 du code civil. Il n'est pas possible de constituer un droit de superficie sur des biens meubles, des ouvrages destinés à durer peu de temps ou qui ne sont pas solidement fixés au sol.

**6. Lorsqu'une personne construit sur (ou dans s'agissant d'un volume) sa propriété immobilière avec les matériaux d'autrui, quelles règles s'appliquent ?**

L'article 934 cod. civ. fixe le principe selon lequel la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, et donc le propriétaire du terrain devient propriétaire de toute plantation, construction ou ouvrage existant sur ou sous le terrain..

L'acquisition de la propriété se fait *ipso iure*, par le fait de l'incorporation au sol, sans qu'il soit nécessaire de déclarer la volonté du propriétaire; par conséquent, la décision du tribunal est de nature déclaratoire.

Cependant des exceptions à ce principe sont prévues aux articles 935 à 938 cod. civ. Ainsi, le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas doit en payer la valeur, si la séparation n'est pas demandée par le propriétaire des matériaux ou si elle ne peut avoir lieu sans que l'ouvrage construit subisse de graves dommages ou que la plantation périsse. Il doit également, même en cas de séparation, payer des dommages-intérêts s'il a commis une négligence grave. En tout état de cause, la revendication des matériaux n'est pas admise après un délai de six mois à compter du jour où le propriétaire a eu connaissance de la construction, plantation ou ouvrage.

**7. Dans le cas particulier d'un empiètement réalisé sur le fonds de son voisin (sur, au-dessus ou en sous-sol), quel sort réserve-t-on à cet empiètement ? Le cas échéant, qui est propriétaire de quoi ?**

Aux termes de l'article 938 cod. civ. si, lors de la construction d'un bâtiment, une partie du terrain contigu est occupée de bonne foi et que le propriétaire du terrain contigu ne s'y oppose pas dans les trois mois à compter du jour où la construction a commencé, l'autorité judiciaire, compte tenu des circonstances, peut attribuer au constructeur la propriété du bâtiment et du terrain occupé. Le constructeur est tenu de payer au propriétaire du terrain le double de la valeur de la surface occupée, plus des dommages-intérêts.

La règle dont à l'article 938 est connue sous le nom de « accession inversée » (*accessione invertita*) car, lorsque les conditions indiquées sont remplies, il est possible que l'accession se fasse en faveur non pas du propriétaire du terrain mais du propriétaire-constructeur de l'immeuble.

En ce qui concerne la condition de bonne foi du constructeur, il s'agit de sa conviction raisonnable qu'il construit sur son propre terrain ; elle est donc exclue alors que le constructeur aurait dû, dès le départ, douter de la légalité de l'occupation du terrain de son voisin. Même si le constructeur est de bonne foi, l'accession inversée ne joue pas lorsque le propriétaire a formulé son opposition dans les trois mois suivant le début des travaux.

L'accession inversée ne se produit jamais de plein droit, mais nécessite un jugement constitutif. Pourtant, même si toutes les conditions de l'article 938 sont remplies, le juge peut "compte tenu des circonstances" refuser de faire application de la règle de l'accession inversée.

Dans le cas d'accession inversée - qui consiste essentiellement en une aliénation forcée du terrain occupé - le constructeur doit verser au propriétaire du terrain une somme égale au double de sa valeur marchande, sans préjudice de l'indemnisation des dommages (qui peuvent, par exemple, résulter de la dépréciation du terrain).

**8. Dans le cas particulier d'une construction réalisée intégralement sans contrat sur le sol d'autrui (sur le sol, au-dessus du sol ou en sous-sol), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition en propriété ou d'un autre droit réel, ...) ?**

Ce cas relève du champ d'application de l'article 936 cod. civ., qui prévoit que lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. Si

le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre. Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, qui peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds. Le propriétaire ne peut contraindre le tiers à enlever les plantations, constructions ou ouvrages, lorsqu'ils ont été faits à sa connaissance et sans opposition ou lorsqu'ils ont été faits par le tiers de bonne foi. L'enlèvement peut être demandé dans un délai de six mois du jour où le propriétaire a eu connaissance de l'ouvrages, la constructions et la plantation.

Comme le précise la jurisprudence, l'article 936 cod. civ. s'applique lorsque la construction n'a pas lieu en exécution d'un rapport contractuel qui le lie au propriétaire du terrain, ou lorsque le rapport antérieur a été jugé invalide ou a été résilié, du moins s'il y a un effet rétroactif *inter partes* de la décision en question.

**9. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, « propriétés » de différentes personnes, et ce en dehors du régime de copropriété par appartements ? Si oui, selon quel(s) vecteur(s) juridique(s) et pour combien de temps ? La propriété d'un volume (et de son contenu) peut-elle se perdre ? Un cadastre des volumes existe-t-il ?**

Non. Le seul cas où le volume se voit conférer une importance distincte par rapport au fonds est celui de la « cession de volume » (*cessione di volume o cubatura*). Il s'agit d'une convention, qui s'est développée dans la pratique, par laquelle le propriétaire d'un bien immobilier transfère tout ou partie du potentiel constructible de son terrain au propriétaire du fonds voisin. Ce dernier verra ainsi le potentiel constructible de son terrain augmenté et pourra demander à la commune un permis de construire l'autorisant à édifier un bâtiment d'un volume supérieur à celui qu'il pouvait normalement construire sur son terrain. En revanche, le terrain dont le potentiel de construction est transféré devient totalement ou partiellement non constructible.

Le volume (*cubatura*) n'est pas un concept juridique, mais plutôt une formule d'ingénierie indiquant la dimension maximale d'un bâtiment qui peut être construit sur un terrain donné, selon les instruments d'urbanisme. Pourtant, ce terme indique à la fois le potentiel de construction d'un bien immobilier et la dimension maximale du volume de bâtiment qui peut y être construit.

La qualification juridique du transfert de volume fait l'objet d'un débat doctrinal et jurisprudentiel de longue date.

Dans un arrêt récent, les sections réunies de la Cour de cassation ont statué que la cession de volume, par laquelle le propriétaire d'un bien immobilier cède à titre onéreux, en tout ou en partie, la faculté, inhérente à son droit de propriété, de construire dans les limites prévues par les règlements d'urbanisme, a pour effet le transfert immédiat d'un *ius aedificandi* ayant un contenu patrimonial et n'ayant pas le caractère de droit réel; ne requiert pas la forme écrite *ad substantiam*; peut être transcrit conformément à l'article 2643 n° 2 *bis* du Code civil.

#### **10. Qui est propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière (pour mémoire cf. second questionnaire)**

Le Code civil italien fait la distinction entre fruits naturels (*frutti naturali*) et fruits civils (*frutti civili*). Ainsi, l'article 820, alinéa 1, énonce que sont des fruits naturels ceux qui proviennent directement de la chose avec ou sans le concours de l'homme comme les produits agricoles, la laine, le croît des animaux et les produits des mines, caves et tourbières ; tandis que le même article, alinéa 3, énonce que les fruits civils sont les sommes perçues contre la jouissance de la chose, les intérêts du capital, le paiement des locations annuelles et le montant de toutes locations, les rentes.

En vertu du deuxième alinéa de cet article, tant que la séparation n'a pas eu lieu, les fruits naturels font partie de la chose. Ils peuvent toutefois être aliénés en tant que biens meubles futurs.

Ensuite, l'article 821 cod. civ., dispose que les fruits naturels appartiennent au propriétaire de la chose qui le produit, à moins que leur propriété ne soit attribuée à autrui. Dans ce dernier cas, la propriété s'acquiert par la séparation. Alors que, les fruits civils s'acquièrent au jour le jour, en raison de la durée du droit.

#### **Conclusion (réflexive)**

**Le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière est-il « quantitativement » important ? Pouvez-vous identifier les questions qui suscitent les difficultés récurrentes ou les plus complexes soumises aux juges ?**

Un nombre important de procédures devant les tribunaux nationaux, ainsi que devant la Cour européenne des droits de l'homme, concernent des cas d'expropriation dite « indirecte » (*v. supra, occupazione acquisitiva ou accessione invertita*).

Par un arrêt du 16 février 1983, la Cour de cassation statuant en chambres réunies consacra le principe de l'expropriation indirecte (*accessione invertita ou occupazione acquisitiva*). En vertu de ce principe, la puissance publique acquiert *ab origine* la propriété d'un terrain sans procéder à une expropriation formelle lorsque, après l'occupation, et indépendamment de la légalité de celle-ci, l'ouvrage public a

été réalisé. Lorsque l'occupation est *ab initio* sans titre, le transfert de propriété a lieu au moment où le terrain est irréversiblement transformé par l'ouvrage public. Lorsque l'occupation du terrain a initialement été autorisée, le transfert de propriété a lieu à l'échéance de la période d'occupation autorisée. Dans le même arrêt, la Cour de cassation précisa que, dans tous les cas d'expropriation indirecte, l'intéressé a droit à une réparation intégrale, l'acquisition du terrain ayant eu lieu sans titre. Toutefois, cette réparation n'est pas versée automatiquement ; il incombe à l'intéressé de réclamer des dommages-intérêts. En outre, le droit à réparation est assorti du délai de prescription prévu en cas de responsabilité délictuelle, à savoir cinq ans, commençant à courir au moment de la transformation irréversible du terrain.

Au fil des années, le régime de l'expropriation indirecte a fait l'objet de plusieurs jugements de constitutionnalité devant la Cour constitutionnelle et de conventionnalité devant la Cour européenne des droits de l'homme.

Un arrêt de 2015 de la Cour de cassation, sections réunies, a mis fin à la pratique de l'expropriation indirecte, en déclarant que lorsque le décret d'expropriation n'a pas été adopté ou a été annulé, l'occupation de l'immeuble d'un particulier par l'administration publique constitue un délit de droit commun, qui détermine la responsabilité civile de cette dernière. Par conséquent, l'occupation d'un terrain privé constitue un fait illicite permanent qui ne cesse que par a) la restitution du bien, b) un accord entre les parties, c) l'usucapion de la part de l'administration publique, d) la renonciation du propriétaire à son droit, implicite dans sa demande de dommages-intérêts, e) effet de la « *acquisizione sanante* » ex article 42-*bis* du Code de l'expropriation.