



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport argentin

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

sursol

Rapporteur national : Professeur LETURIA
Traduit par le Professeur Pedro ROBLES LATTORE

I. BASE JURIDIQUE, DEFINITIONS, CARACTERISTIQUES

II. ACQUISITION, PREUVE ET OPPOSABILITE DES BIENS IMMOBILIERS

III. CHAMP D'APPLICATION DE L'IMMOBILIER

Questionnaire Convention linguistique

Le terme « bien immobilier » désigne indifféremment le sol et/ou le sous-sol et la surface. Si la propriété individuelle d'un terrain n'est pas autorisée, répondez au questionnaire en commençant par la question I.4 et comprenez que l'expression « propriété immobilière » désigne le droit par lequel des personnes privées (physiques ou morales) s'approprient le plus souvent la construction ou la plantation sur le terrain.

Les termes « chose », « immeuble » ou « bien » sont considérés comme équivalents.

I. Base juridique, définition, caractéristiques

- 1. La propriété est-elle juridiquement définie, avec quelles prérogatives (quelles utilités de la chose) sont reconnues comme appartenant au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? Existe-t-il une définition spécifique de l'immobilier ?**

Selon la Constitution nationale argentine, le droit de propriété est consacré comme un droit de nature quasi absolue, une prérogative qui émane clairement de l'interaction entre les articles 14 et 17 de la Constitution.

En effet, l'article 14 dispose que « *tous les habitants de la Nation jouissent des droits suivants (...) d'user et d'aliéner leurs biens* », tandis que l'article 17 dispose que « *la propriété est inviolable, et aucun habitant de la Nation ne peut en être privé, si ce n'est en vertu d'une sentence fondée sur la loi (...). Tout auteur ou inventeur est le propriétaire exclusif de son œuvre, de son invention ou de sa découverte, pour la durée qui lui est accordée par la loi.*

En vertu de ces dispositions, la notion de propriété doit être comprise et interprétée au sens large. Cela implique que la notion de propriété englobe non seulement les droits réels et personnels, mais aussi les droits administratifs, intellectuels, etc. En outre, la propriété constitutionnelle comprend tous les biens, tant corporels qu'immatériels, qui composent le patrimoine, c'est-à-dire tous les droits susceptibles d'une évaluation économique et qui ne sont pas confondus avec la personne.

La Cour suprême argentine a jugé dans l'arrêt Bourdie de 1925 que le champ d'application de l'institution de la propriété comprend « *tous les intérêts appréciables que l'homme peut*

posséder en dehors de lui-même, en dehors de sa vie et de sa liberté. Tout droit qui a une valeur reconnue comme telle par la loi (...) pourvu que son titulaire ait une action contre quiconque tente d'en interrompre la jouissance, fût-ce l'État lui-même.

Caractéristiques du droit des biens

Après avoir clarifié la différence entre la notion de « propriété » et le droit de « domination » dans le système juridique argentin, il convient d'expliquer brièvement ce dernier.

La domination, en tant que droit réel, est la plus grande sujétion qui puisse être l'objet d'une chose à une personne, et corrélativement le pouvoir le plus grand, le plus étendu et le plus complet que son propriétaire puisse avoir sur la même chose ; Les autres droits réels ne sont que chacun d'eux un fragment de cette totalité qui est la domination. Ce droit a trois caractéristiques : absolu, exclusif et perpétuel.

a) ABSOLU : ce terme implique que la domination, comme les autres droits réels, est opposable à tous ; Mais ici, il prend un autre sens. La propriété est un droit réel « absolu », en ce sens qu'elle confère à son détenteur autant de pouvoirs que possible sur une chose. Elle est dite « possible » parce que le nombre et l'intensité des pouvoirs dépendront du système juridique en question, selon les critères philosophiques et politiques sur lesquels elle se fonde. C'est-à-dire qu'en République argentine, le droit de propriété n'est pas conçu comme illimité. Bien qu'il y ait eu un courant doctrinal au XXe siècle qui niait le caractère absolu de la domination, comprendre « l'absoluité » comme illimitée, sans restrictions, ce qui n'a jamais été exact. Car la domination, bien qu'absolue, est sujette à diverses limitations qui n'enlèvent rien à son caractère. C'est pourquoi, dans la doctrine étrangère, il est dit que la domination est caractérisée par la généralité, l'abstraction et l'élasticité.

En outre, le mandat constitutionnel prévoit que la notion d'"inviolabilité" de la propriété consacrée à l'article 17 de la Constitution a pour contrepartie le terme « confiscation », qui est interdite par la même disposition constitutionnelle, de sorte qu'à la simple lecture, il est clair que tout acte ou toute loi qui entraîne une violation du droit de propriété, Une confiscation est importante. C'est dans ce contexte que la Constitution rejette expressément certains types de confiscation, tels que les services à la personne, les confiscations ordonnées par une condamnation pénale et les réquisitions faites par les forces armées ou les armées en campagne, une modalité fréquente à l'époque de la promulgation de la Constitution.

ou bien l'inviolabilité de la propriété n'est pas « absolue » mais, pour sauvegarder la coexistence sociale, elle est susceptible d'être raisonnablement réglementée. À notre avis, seules trois exceptions au principe d'inviolabilité sont admises, qui ressortent clairement du texte constitutionnel.

Dans notre système juridique, il y a deux prérogatives ou utilités de la propriété : la poursuite et la préférence

Le chapitre 4 du Code civil et commercial argentin relatif aux droits et à la propriété dispose que :

« ARTICLE 15.- Propriété des droits. Les personnes physiques sont titulaires de droits individuels sur les biens qui composent leur patrimoine conformément aux dispositions du présent Code.

ARTICLE 16.- Biens et choses. Les droits visés au premier alinéa de l'article 15 peuvent être perçus sur des biens ayant une valeur économique. Les biens matériels sont appelés choses. Les dispositions concernant les choses s'appliquent à l'énergie et aux forces naturelles susceptibles d'être mises au service de l'homme.

En particulier, l'art. 11 dispose que : ARTICLE 1882.- Concept. Le droit réel est le pouvoir juridique, doté d'une structure juridique, qui s'exerce directement sur son objet, de manière autonome et qui attribue à son titulaire les pouvoirs de poursuite et de préférence, ainsi que les autres pouvoirs prévus par le présent code.

ARTICLE 1883.- Objet. Le droit réel s'exerce sur la totalité ou sur une partie matérielle de la chose qui en constitue l'objet, soit par la totalité, soit par une partie indivise. L'objet peut également consister en un bien limitativement spécifié par la loi.

- 2. Outre les biens immobiliers définis par la loi, existe-t-il un bien coutumier et ancestral, ... ? Quelles sont ses principales caractéristiques ? (Voir le sujet 2 pour une discussion plus détaillée et des questions opérationnelles.)**

En principe, non, à l'exception de la référence faite dans la réponse à la propriété des terres des peuples autochtones.

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

Oui, par exemple, dans le cas d'un contrat de vente d'un bien immobilier dans lequel une clause est convenue, par laquelle vous vous engagez à ne pas le revendre, pendant une certaine période. De même, dans les cas prévus aux art.

ARTICLE 1163.- Contrat de vente à contrevente. Un contrat de revente est un contrat par lequel le vendeur se réserve le droit de récupérer la chose vendue et livrée à l'acheteur contre restitution du prix, avec l'excédent ou la diminution convenus.

Le contrat objet du présent contrat est régi par les règles de la vente sous réserve d'une condition résolutoire.

ARTICLE 1164.- Contrat de revente. Un contrat de revente est un contrat par lequel l'acheteur se réserve le droit de retourner l'article acheté. Une fois le droit exercé, le vendeur doit rembourser le prix, avec la franchise ou la diminution convenue.

Les règles de vente sous condition résolutoire s'appliquent.

Article 1165 – Pacte de préférence. Un contrat de préemption est un contrat par lequel le vendeur a le droit de récupérer la chose en priorité sur tout autre acheteur si l'acheteur décide d'en disposer. Le droit qu'il accorde est personnel et ne peut être cédé ou transmis aux héritiers.

L'acheteur doit informer le vendeur en temps utile de sa décision de disposer de la chose et de tous les détails de la transaction projetée ou, le cas échéant, du lieu et de l'heure de la vente aux enchères.

Sauf disposition contraire de convention, d'usage ou de circonstances, le vendeur doit exercer son droit de préemption dans un délai de dix jours à compter de la réception de cette communication.

Les règles de vente sous condition résolutoire s'appliquent.

Article 1166 – Conventions ajoutées à l'achat et à la vente d'objets enregistrables. Les clauses prévues aux articles précédents peuvent s'ajouter à l'achat et à la vente de biens meubles et immeubles. Si la chose vendue est enregistrable, les contrats de revente, de vente et de préférence sont opposables aux tiers intéressés s'ils résultent des documents inscrits au registre concerné ou si le tiers en a eu une connaissance effective. Si les biens vendus sont des biens meubles qui ne peuvent pas être enregistrés, les engagements ne sont pas opposables aux tiers qui les acquièrent de bonne foi et à titre onéreux.

ARTICLE 1167.- Délais. Les conventions régies par les articles précédents peuvent être conclues pour une période n'excédant pas cinq ans dans le cas de biens immobiliers et deux ans dans le cas de biens meubles, à compter de la conclusion du contrat.

Si les parties sont d'accord, un délai plus long est réduit au maximum légal. Le délai fixé par la loi est impératif et ne peut être prorogé.

4. La propriété foncière immobilière peut-elle appartenir à des personnes privées (par opposition à l'État, à la Nation, au Peuple, à la communauté ou au groupe social (comme les habitants d'un village, un peuple indigène, etc.) ?

Oui, dans plusieurs cas, par exemple dans des groupes privés tels que : Complexes immobiliers

ARTICLE 2073.- Concept. Les ensembles immobiliers sont les country clubs, les quartiers fermés ou privés, les parcs industriels, d'affaires ou nautiques, ou tout autre développement urbain

quelle que soit la destination des logements permanents ou temporaires, de travail, commerciaux ou d'affaires, y compris ceux qui envisagent des utilisations mixtes, conformément aux dispositions des réglementations administratives locales.

ARTICLE 2074.- Caractéristiques. Les éléments caractéristiques de ces développements sont les suivants : clôture, parties communes et privatives, état d'indivision forcée et perpétuelle des parties, des lieux communs et des biens, réglementation instituant des organes de fonctionnement, limitations et restrictions de droits particuliers et régime disciplinaire, obligation de contribuer aux charges et charges communes et entité dotée de la personnalité juridique qui regroupe les propriétaires de parties privatives. Les diverses parties, les choses, les secteurs communs et privés, ainsi que les facultés qui les détiennent, sont interdépendants et forment un tout inséparable.

Elle régleme également la propriété communautaire des peuples autochtones sur leurs terres.

ARTICLE 18.- Droits des communautés autochtones. Les communautés autochtones reconnues ont le droit de posséder et de posséder collectivement les terres qu'elles occupent traditionnellement et les autres terres convenables et suffisantes pour le développement humain, conformément aux dispositions du paragraphe 17 de l'article 75 de la Constitution nationale.

5. La propriété peut-elle être temporaire ? Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques ayant des effets réels qui confèrent des prérogatives similaires à celles de la propriété (trusts, volumes, travaux, plantations) ? À ce stade, une simple énumération est nécessaire. Existe-t-il un *numerus clausus* de ces droits ou techniques ?

Les droits réels sont, en règle générale, perpétuels. Nonobstant ce qui précède, certains peuvent être temporaires et tous peuvent être éteints selon les dispositions de chaque cas.

Dans le système argentin, il existe un certain nombre de droits réels. Conformément à l'ARTICLE 1887.- Énumération. Les droits réels prévus par le présent Code sont les suivants :

- a) domaine ;
- b) le condominium ;
- c) la propriété horizontale ;
- d) les immeubles immobiliers ;
- e) la multipropriété ;
- f) le cimetière privé ;
- g) la superficie ;
- h) l'usufruit ;
- (i) l'utilisation ;

- j) la pièce ;
- k) la servitude ;
- l) l'hypothèque ;
- m) l'antichrèse ;
- n) le gage.

6. Les différentes formes juridiques mentionnées ci-dessus (question 5) sont-elles utilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accession à la propriété (ex. : propriété et fiducie, copropriété réelle, logement intergénérationnel) ? Réponse sur les principes.

Oui, il existe de nombreuses formes, ou figures juridiques telles que le trust, le contrat de location, mais elles sont peu utilisées

7. L'immobilier peut-il appartenir à des entités publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que le bien immobilier est dans le domaine public (intérêt général, services publics) ou dans le domaine privé de ces personnes ?

Oui, selon le droit administratif argentin, de nombreux biens appartiennent à des entités publiques, qu'elles soient nationales, provinciales ou municipales, qui correspondent à des biens publics soumis à un régime juridique spécial qui les place en principe en dehors du commerce parce qu'ils sont destinés au service public.

Il existe également de nombreuses propriétés qui appartiennent à l'État, mais qui correspondent au domaine privé, précisément parce qu'elles ne sont pas affectées par l'utilité publique.

8. L'immobilier peut-il être collectif (copropriété, copropriété, partenariat immobilier, etc.) ?

Oui, la propriété immobilière peut être collective, des exemples de ces cas sont *la copropriété ; Condominiums ; les complexes immobiliers ; Multipropriété ; ou le cimetière privé*

Il existe également de nombreuses entreprises appelées gated communities ou country clubs, créées il y a des années sous diverses formes de sociétés.

9. Est-il possible que la terre, ou les travaux et les plantations, n'appartiennent à personne (propriété) ?

10. les immeubles sans propriétaire, les biens communs, les biens communs, etc.) ?

En tant que propriété enregistrée, les biens immobiliers ont toujours un propriétaire, mais si cela ne se produit pas, ce qui ne peut pas être attribué à une personne particulière, ou s'il

n'appartient à personne ou, par exemple, dans le cas de biens qui constituent un héritage vacant, ces biens deviennent la responsabilité de l'État, mais ils peuvent être soumis à l'usucapion, c'est-à-dire à la possession paisible pendant la période fixée par la loi. et ainsi entrer dans le patrimoine d'un particulier.

II. Acquisition, preuve et opposabilité des biens immobiliers

1. Entre les parties, la cession d'un bien immobilier s'effectue-t-elle de leur propre consentement ou est-elle soumise à des formes ou formalités spécifiques (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption, etc.) pour sa validité ?

En général, un contrat est utilisé pour la cession d'un bien immobilier, qui peut être une vente, un échange ou une donation, etc., la réglementation impose certaines formalités pour qu'il soit valable. À cet égard, il convient de mentionner que le transfert d'un bien immobilier doit être effectué au moyen d'un acte public notarié, qui contient la déclaration de volonté des parties, l'acte juridique conclu, etc., et doit être effectué dans un acte public. Tout cela permet le transfert effectif de la propriété du bien immobilier à l'autre partie, qui doit également se conformer à certaines exigences cadastrales en fonction de chaque juridiction particulière, telles que le paiement des redevances et la publicité du registre en bonne et due forme pour son opposabilité aux tiers, à des fins déclaratives.

En ce sens, le Code civil et commercial établit que l'accord des parties (contrat) et la mise en œuvre ou l'exécution d'un acte public sont requis, conformément à l'ARTICLE 1017.- Acte public. Ils doivent être accordés par acte public :

- a) Les contrats d'acquisition, de modification ou d'extinction de droits réels sur des biens immobiliers. Des exceptions sont faites dans les cas où l'acte est accompli par adjudication résultant d'une exécution judiciaire ou administrative ;
- b) les contrats portant sur des droits immobiliers douteux ou contestés ; c) tous les actes accessoires à d'autres contrats conclus dans un acte public ; d) Autres contrats qui, en vertu d'un accord des parties ou d'une disposition de la loi, doivent être exécutés dans un acte public.

ARTICLE 1018.- Dans l'attente de l'octroi de l'instrument. L'exécution en cours d'un acte envisagé constitue une obligation de faire si le futur contrat n'exige pas de formulaire sous peine de nullité. Si la partie qui a ordonné de l'accorder est négligente, le juge le fait en son nom, pourvu que la contrepartie soit remplie ou que son exécution soit assurée.

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

Oui, il est possible de stipuler des clauses de réservation de domaine. Cela dépend du cas particulier ou de ce que les parties établissent. Par exemple, la personne qui possède le domaine parfait procède à un démembrement de celui-ci, en accordant la possession de la propriété à l'autre partie, en se réservant le titre de propriété jusqu'au moment où la condition stipulée dans ladite clause est remplie, comme dans les cas où un acte de vente est fait. À tel point que, dans ces cas, la remise de la possession de la propriété à l'autre partie est convenue, le transfert du titre étant subordonné au paiement de la valeur de vente totale de la propriété, obligeant le vendeur à effectuer ledit transfert du titre à l'avenir, laissant ainsi un domaine imparfait.

Dans d'autres cas, elle peut être réalisée dans le cadre d'un contrat et la cession peut être soumise à une clause de conditionnalité, c'est-à-dire qu'il s'agirait d'une vente conditionnelle.

3. Le transfert de propriété implique-t-il le transfert des risques ? Si oui, est-il possible de s'en écarter ? Quelles sont les conséquences d'éventuelles divergences survenues dans le bien (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) ?

Toutes les options sont permises peuvent établir le transfert de certains risques que l'acheteur assume et également être contractuellement établi à partir du moment ou jusqu'à ce que la garantie soit projetée ou prolongée pour les vices rédhibitoires

4. Dans quelles conditions le transfert de propriété peut-il être effectué à l'encontre des tiers ? Tous les tiers sont-ils traités sur un pied d'égalité à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en compte ?

Les transferts de propriété sont opposables aux tiers, sauf si une fraude peut être prouvée dans la transaction.

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

Les cas de vente des biens d'autrui sont expressément prévus par la loi argentine. Selon l'art. ARTICLE 1132 du Code civil et commercial de la Nation. "Le truc de quelqu'un d'autre. La vente du bien appartenant en tout ou en partie à une autre personne est valable, dans les termes de l'article 1008. Le vendeur s'engage à céder ou à faire transférer son domaine à l'acheteur.

En outre, il existe certains cas dans lesquels l'acquéreur peut obtenir la propriété de l'actif. L'un

des cas les plus courants est dû à des problèmes de prescription acquisitive où, en raison de l'écoulement d'un certain délai imposé par la loi et répondant à certaines exigences, l'acquéreur peut revendiquer la propriété du bien.

De même, il peut arriver que le véritable propriétaire du bien procède à une rectification de l'acte par voie de ratification, en réclamant le prix du bien soit au propriétaire du bien, soit au vendeur, plus les dommages causés.

Une autre façon de remédier au vice produit par le transfert de la propriété d'une autre personne est la consolidation du droit de propriété sur le patrimoine du débiteur. cela peut se produire, soit par suite d'une confusion (art. 931 et 932 C.j.c.), soit par transfert de cause à mort, dans le cas où le débiteur hérite du propriétaire de la chose.

- 6. En pratique, quelles sont les techniques contractuelles utilisées pour la transmission d'un bien immobilier et quels sont les professionnels du droit compétents pour le faire ? Combien de temps faut-il pour réaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?**

En pratique, le plus courant est d'utiliser un acte de vente qui est fait par les parties ou les agences immobilières impliquées. Ensuite, devant un notaire, la forme établie par la loi est effectuée, qui consiste en l'acte public, qui est ensuite enregistré dans le registre provincial des biens immobiliers auquel il correspond.

Entre le début des négociations et l'enregistrement définitif d'une opération de transfert de propriété, il peut s'écouler environ 1 à 3 mois.

- 7. Lorsqu'un bien est soumis au régime de la copropriété (propriété divisée en lots, avec quotes-parts privatives et parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières en matière de cession ?**

Oui, car en plus de ce qui a été indiqué dans la réponse précédente, les dispositions du règlement de copropriété correspondant de la propriété doivent être respectées et ce qui est exigé par le consortium doit également être vérifié, surtout s'il y a des dettes pour les dépenses.

- 8. Lorsqu'un immeuble est vendu, qu'il va être construit ou qu'il est en cours de construction, y a-t-il des règles particulières concernant le transfert ?**

S'il s'agit de ceux correspondant à la propriété horizontale, qui impliquent l'adaptation d'une propriété à ce régime qui nécessite des tâches techniques telles que des plans et des mesures, ainsi que des exigences légales telles que la constitution du consortium d'administration et la mise en œuvre des règlements de copropriété correspondants.

9. Peut-on acquérir un bien immobilier sur ordonnance ? Dans quelles conditions ? Combien de temps cela prend-il ?

Si, tu peux. Prescription acquisitive conformément à l'ARTICLE 2565.- Règle générale. Les droits réels principaux peuvent être acquis par prescription dans les conditions des articles 1897 et suivants.

Article 1897 – Prescription acquisitive. La prescription d'acquérir est le moyen par lequel le possesseur d'une chose acquiert un droit réel sur elle, par possession pour le temps fixé par la loi.

Dans le système argentin, il existe une prescription acquisitive de courte durée – 10 ans conformément à l'ARTICLE 1898.- Prescription acquisitive de courte durée. La prescription acquisitive des droits réels avec un titre juste et de bonne foi s'applique aux biens immobiliers par possession pendant dix ans. S'il s'agit d'un bien meuble, volé ou perdu, le délai est de deux ans.

Si la chose est enregistrable, la durée de possession utile est calculée à partir de l'enregistrement du titre juste.

Il en est de même de la longue prescription acquisitive, selon l'ARTICLE 1899 : S'il n'y a pas de titre juste ou de bonne foi, le terme est de vingt ans.

L'absence ou la nullité de l'acte ou de son enregistrement, ou la mauvaise foi de sa possession, ne peuvent être opposées à l'acquéreur.

La personne qui est propriétaire d'un bien meuble qui peut être immatriculé, non volé ou perdu, qu'il n'enregistre pas à son nom mais qu'il reçoit du propriétaire inscrit ou de son cessionnaire successif, acquiert également le droit réel, à condition que les éléments d'identification prévus dans le régime spécial respectif coïncident.

10. Existe-t-il des formalités de publicité (ex : acte de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?

D'après l'ARTICLE 1900.- Possession exécutoire. La possession à prescrire doit être visible et continue.

11. L'immobilier (au sens large convenu dans l'introduction) peut-il être perdu par manque d'usage ?

En principe, non, le bien n'est pas perdu par non-utilisation.

12. Peut-on perdre des biens immobiliers à la suite d'une expropriation ou d'une nationalisation ? (Limite aux règles principales).

Oui, en cas d'utilité publique. À la suite d'une expropriation, des biens immobiliers peuvent être perdus.

La règle générale de l'article 17 de la Constitution établit que la propriété est inviolable et qu'aucun habitant de la nation ne peut en être privé, sauf en vertu d'une sentence fondée sur la loi, prémisse qui est transgressée par l'expropriation parce que la propriété est déclarée d'utilité publique, et qu'elle est également préalablement indemnisée. qu'il ne comprendra que la valeur objective du bien et les dommages qui sont une conséquence directe et immédiate de l'expropriation telle qu'établie à l'article 10 de la loi.

L'expropriation est une institution juridique de grande importance, qui se met en branle lorsque l'État doit couvrir des besoins indispensables au bien-être général, tels que les travaux ou les services publics.

Le pouvoir d'expropriation appartient à l'État national, à la municipalité de la ville de Buenos Aires ou aux provinces.

Cette procédure est réglementée par la loi 21.499 sur les expropriations, promulguée le 17 janvier 1977, dont l'article 6 dispose que les biens soumis au régime de la propriété horizontale sont soumis à l'expropriation, qui doit faire l'objet d'une indemnisation.

Les conditions constitutionnelles qui donnent lieu à l'expropriation sont les suivantes : 1) Il doit y avoir une cause, c'est-à-dire que le bien doit être déclaré d'utilité publique. 2) Qu'il soit effectué par le biais d'un processus, où une loi est sanctionnée qui déclare l'expropriation, établissant une compensation économique pour le propriétaire du domaine. Article 9, si l'expropriation affecte d'autres biens avec lesquels elle constitue une unité organique, le ou les propriétaires de ces derniers ont le droit d'intenter une action en expropriation irrégulière si leur structure architecturale, leur aptitude fonctionnelle sont affectées ou si le droit de propriété est violé de quelque manière que ce soit aux termes de l'article 51, inc b et c.

ARTICLE 13. — Une fois que l'utilité publique d'un bien a été déclarée, l'expropriateur peut l'acquérir directement auprès du propriétaire dans la limite des valeurs maximales estimées à cet effet par le Tribunal national de l'évaluation des biens immobiliers ou par les bureaux techniques compétents à désigner dans chaque cas pour les biens non immobiliers. Dans le cas d'un bien immobilier, la valeur maximale estimée sera augmentée automatiquement et à toutes fins utiles de dix pour cent.

ARTICLE 8 – S'il s'agit de l'expropriation partielle d'un bien et que la partie qui n'est pas expropriée est impropre à un usage ou à une exploitation rationnelle, l'exproprié peut exiger l'expropriation de l'ensemble du bien.

Dans les terrains urbains, seront considérés comme excédents inadéquats ceux qui, en raison de l'expropriation, sont laissés avec une surface frontale, inférieure ou superficielle inférieure à celle autorisée à construire par les ordonnances ou les usages locaux.

Dans le cas des propriétés rurales, dans chaque cas, les zones inappropriées seront déterminées, en tenant compte de l'exploitation effectuée par l'exproprié.

En cas d'accord, les parties détermineront d'un commun accord la surface inappropriée aux fins

de l'inclure dans le transfert de propriété ; Dans la procédure d'expropriation, cette zone sera établie par le juge.

Ces dernières sont appelées limitations administratives de la propriété privée. En principe, ils peuvent être établis non seulement par la Nation mais aussi par les provinces (en vertu d'un droit administratif, qui est local), et même, dans certains cas, par les entités autarciques. Les principales contraintes administratives qui pèsent sur la propriété privée sont les suivantes : a) De simples restrictions ; b) la servitude ; c) l'occupation temporaire ; d) L'expropriation.

13. Par quels moyens, en général, la propriété d'un bien immobilier est-elle prouvée (titre, possession, certificats, bouts de papier, etc.) ? Existe-t-il un cadastre ? Quelle est sa valeur probante ?

Il est prouvé au moyen de l'acte public correspondant au nom du propriétaire, qui est corroboré par des rapports au registre correspondant. Il s'agit donc d'une pleine foi probante, car il s'agit de documents publics exécutés dans leur forme propre.

14. Existe-t-il une hiérarchie entre ces modes de test ? Plus précisément, dans le cas d'un litige entre deux personnes revendiquant des biens, selon quelles règles le juge doit-il trancher le litige ?

En cas de litige entre les prétendus propriétaires, celui qui a l'acte public à son nom sera préféré à tout autre moyen de preuve allégué.

Les controverses surgissent généralement entre les propriétaires présumés qui n'ont précisément pas un tel acte public, c'est-à-dire deux acheteurs qui ont un billet d'achat, auquel cas celui d'une certaine date antérieure prévaudra ou, s'il n'est pas possible d'établir de telles circonstances, qui a la possession de la propriété est également pertinent.

III. Champ d'application de l'immobilier

- 1. Extension horizontale d'un bien immobilier : la délimitation physique par la clôture (au sens de**
- 2. murs larges, palissades, haies, fossés, etc.) Est-ce réglementé ? Selon quelles règles principales ?**

Oui, il est réglementé dans notre Code civil et commercial de la nation argentine dans les art. 2006 et suivants.

Copropriété sur murs, clôtures et douves

ARTICLE 2006.- Mur, clôture ou douves. Le mur, la clôture ou le fossé s'appelle :

- a) limite, séparative ou divisive : celle qui délimite une propriété et la délimite de la propriété contiguë ;
- b) Encaballado : la limite qui est partiellement située dans chacune des propriétés adjacentes ;
- c) contiguë : la limite qui repose entièrement sur l'un des bâtiments adjacents, de sorte que la limite coïncide avec la limite séparative ;
- d) mur mitoyen : la limite qui est commune et qui appartient à la copropriété des deux parties contiguës ;
- e) privée ou exclusive : la limite n'appartenant qu'à l'une des parties contiguës ;
- f) l'enceinte : la limite d'une enceinte obligatoire, qu'elle soit fermée ou contiguë ;
- g) élévation : la limite excédant la hauteur du mur d'enceinte ;
- h) enterré : Bâtiment situé au-dessous du niveau du sol qui ne sert pas de fondation à un bâtiment en surface.

ARTICLE 2007.- Clôture urbaine forcée. Chacun des propriétaires d'immeubles situés dans un centre de population ou dans ses banlieues a le droit et l'obligation réciproques vis-à-vis du propriétaire voisin de construire un mur d'enceinte qui peut être monté sur le terrain contigu jusqu'à concurrence de la moitié de son épaisseur.

ARTICLE 2008.- Mur d'enceinte forcé. Le mur d'enceinte forcé doit être stable, isolant et d'une hauteur d'au moins trois mètres par rapport à l'intersection de la limite avec la surface des bâtiments. Cette mesure est subsidiaire à celles prévues par la réglementation locale.

3. Extension horizontale d'un bien immobilier : la délimitation par bornage ou par un autre mécanisme similaire est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

Selon chaque province, divers mécanismes ou règlements cadastraux s'appliquent.

4. La portée verticale de la propriété est-elle établie par la loi ? À quelles conditions ? Avec quelles limites, le cas échéant ? En particulier, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?

Oui, ces limitations ou démarcations sont réglementées par les codes d'urbanisme de chaque ville ou commune.

5. Y a-t-il des cas de propriété immobilière naturelle dans votre droit ? Sont-ils courants dans la pratique (jurisprudence) ?

Non, avec ces dénominations.

6. Lorsqu'il y a des travaux ou des plantations (ou sont effectués par le propriétaire foncier) sur (au-dessus ou au-dessous) d'un terrain, qui est, en principe, le propriétaire du terrain ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou de deux propriétés différentes ? À quel(s) moment(s) le transfert de propriété a-t-il lieu ?

D'une manière générale, ARTICLE 2014.- Collecte de la medianería. La personne qui construit le mur d'enceinte attenant a le droit de réclamer au propriétaire voisin la moitié de la valeur du terrain, du mur et de ses fondations. Si vous le construisez à cheval, vous ne pouvez exiger que la moitié de la valeur du mur et de ses fondations.

ARTICLE 2015.- Valeur plus élevée en raison des caractéristiques du bâtiment. Il ne peut pas prétendre à la plus grande valeur provenant des caractéristiques constructives du mur et de ses fondations, en ce qui concerne la stabilité et l'isolation des agents extérieurs, qui dépassent les normes du site.

ARTICLE 2016.- Acquisition et collecte des façades et des murs funéraires. Le propriétaire mitoyen d'une élévation ou d'un mur enterré n'a le droit d'acquérir le mur de séparation tel qu'il est construit, même s'il dépasse les normes du site.

ARTICLE 2017.- Droit de celui qui construit le mur. La personne qui construit le mur d'élévation n'a le droit de réclamer au propriétaire voisin que la moitié de la valeur du mur, à condition que celui-ci l'utilise effectivement à ses fins spécifiques.

Le même droit s'applique à ceux qui construisent un mur enterré ou qui prolongent le mur préexistant à une profondeur supérieure à celle nécessaire à sa fondation.

ARTICLE 2018.- Mesure de l'obligation. Le propriétaire mitoyen a l'obligation de payer pour toute la longueur du mur d'enceinte et du mur d'élévation uniquement pour la partie qu'il utilise réellement.

ARTICLE 2019.- Valeur du mur de séparation. La valeur calculable du mur de séparation est celle du mur, des fondations ou du terrain, selon le cas, à la date de l'arriéré.

ARTICLE 2020.- Début de l'expiration du délai de prescription. Le délai de prescription pour la collecte du mur mitoyen commence à partir du début de sa construction ; et en ce qui concerne l'élévation ou l'ensevelissement, de son utilisation effective par le propriétaire voisin.

ARTICLE 2021.- Facultés matérielles. Prolongation. Le copropriétaire peut fixer des constructions au mur, les y ancrer, y encastrier tous types d'entretoises et de cavités ouvertes, même dans toute leur épaisseur, à condition que l'exercice régulier de ce droit n'entraîne pas de danger pour la solidité du mur.

ARTICLE 2022.- Extension de la muraille. Le copropriétaire peut prolonger le mur d'enceinte en hauteur ou en profondeur, à ses frais, sans dédommager l'autre copropriétaire pour le poids plus important qu'il porte sur le mur. La nouvelle extension est exclusive à celui qui l'a faite.

ARTICLE 2023.- Restauration du mur à l'état antérieur. Si l'exercice de ces pouvoirs cause des dommages à la copropriété, celle-ci peut demander que le mur soit remis dans son état antérieur, en tout ou en partie.

ARTICLE 2024.- Reconstruction. Le copropriétaire peut démolir le mur d'enceinte lorsqu'il a besoin de le rendre plus solide, mais il doit le reconstruire avec une hauteur et une stabilité qui ne sont pas inférieures à celles du mur démoli.

Si la reconstruction prolonge le mur en hauteur ou en profondeur, les dispositions de l'article 2022 s'appliquent.

ARTICLE 2025.- Utilisation d'une plus grande surface. Si une surface plus grande que la précédente est utilisée pour la reconstruction, elle doit être prélevée sur le terrain de la personne qui effectue la reconstruction et le nouveau mur, bien que construit par l'un des propriétaires, est un mur mitoyen jusqu'à la hauteur de l'ancien et dans toute son épaisseur.

ARTICLE 2026.- Diligence dans la reconstruction. La reconstruction doit être réalisée à ses frais, et l'autre copropriétaire ne peut prétendre à une indemnisation pour de simples inconvénients, si la reconstruction est effectuée avec la diligence requise dans les règles de l'art.

ARTICLE 2027.- Améliorations de la médiation urbaine. Les copropriétaires sont tenus, proportionnellement à leurs droits, de payer les frais de réparation ou de reconstruction du mur à titre d'améliorations nécessaires, mais ils ne sont pas tenus s'il s'agit de dépenses d'améliorations utiles ou somptuaires qui ne sont pas avantageuses pour le propriétaire voisin.

ARTICLE 2028.- Abdication de la medianería. Le copropriétaire tenu au paiement des crédits provenant de la construction, de la conservation ou de la reconstruction d'un mur peut être libéré en abdiquant son droit de cloisonnement même dans les endroits où l'enceinte est forcée, à moins que le mur ne fasse partie d'une construction qui lui appartient ou que la dette ne provienne d'un acte de sa part.

Il ne peut pas être libéré en abdiquant le droit au mur surélevé ou enterré s'il maintient son droit au mur d'enceinte.

Article 2029 – Portée de l'abdication. L'abdication du droit de medianería par le copropriétaire implique l'aliénation de tous les droits sur le mur et le terrain sur lequel il se trouve.

ARTICLE 2030.- Réacquisition de la ligne de démarcation. Celui qui a abdiqué la medianería peut

la récupérer à tout moment en la payant, comme s'il ne l'avait jamais eue auparavant.

ARTICLE 2031.- Clôture rurale forcée. Le titulaire d'un droit réel sur ses biens, en propriété totale ou partielle, d'un bien situé à l'extérieur d'un centre de population ou de ses environs, a le droit d'ériger ou de creuser une enceinte, même s'il ne s'agit pas d'un mur aux termes de l'enceinte forcée. Vous avez également l'obligation de contribuer à l'enclos si votre propriété est entièrement clôturée.

ARTICLE 2032.- Attribution, perception et droits dans la médiation rurale. L'enceinte est toujours un mur mitoyen, même s'il est excavé.

La personne qui fabrique l'enclos a le droit de réclamer au copropriétaire la moitié de la valeur qui correspond à un enclos réalisé conformément aux normes du lieu.

ARTICLE 2033.- Application subsidiaire. Les dispositions relatives aux murs mitoyens concernant les droits et obligations des copropriétés entre elles s'appliquent, dans la mesure où elles sont applicables, dans la médiería rurale.

- 7. Lorsqu'une personne construit (ou dans le cas d'un volume) son bien immobilier avec les matériaux d'autrui, quelles règles s'appliquent ?**
- 8. Dans le cas particulier d'une usurpation de la terre de son voisin (dans, en surface ou en sous-sol), quel sort est réservé à cette usurpation ? Si oui, qui possède quoi ?**
- 9. Dans le cas particulier d'une construction réalisée entièrement sans contrat sur le terrain d'autrui (à terre, hors sol ou souterrain), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition de biens ou autres droits réels, etc.) ?**
- 10. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, « biens » de personnes différentes, en dehors du régime de la copropriété par appartements ? Si oui, selon quel(s) véhicule(s) légal(s) et pour combien de temps ? Peut-on perdre la propriété d'un volume (et de son contenu) ? Existe-t-il un registre des volumes ?**
- 11. À qui appartiennent les fruits et produits générés par la propriété immobilière (pour mémoire, voir le deuxième questionnaire)**

Selon les dispositions du Code civil et commercial de la Nation : ARTICLE 2034.- Copropriété d'arbres et d'arbustes. Un arbre et un arbuste sont des arbres et des arbustes adjacents ou empiétés par rapport aux murs, aux clôtures ou aux douves de délimitation, tant dans les propriétés rurales qu'urbaines.

Article 2035 : Blessure due à un arbre ou à un arbuste. L'un ou l'autre des condominiums peut exiger, à tout moment, si cela lui cause un préjudice, que l'arbre ou l'arbuste soit déraciné aux

frais des deux, à moins que cela ne puisse être évité en coupant des branches ou des racines.

Article 2036 – Remplacement de l'arbre ou de l'arbuste. Si l'arbre ou l'arbuste tombe ou se dessèche, il ne peut être remplacé qu'avec l'accord des deux copropriétés.

Conclusion (réfléchie)

Les litiges immobiliers sont-ils « quantitativement » importants ? Pouvez-vous identifier les questions qui soulèvent les difficultés les plus complexes ou les plus récurrentes devant les juges ?

Le contentieux occupe une place très importante dans les tribunaux argentins, d'une part en raison du nombre d'affaires qui sont présentées et qui sont quantitativement significatives et d'autre part compte tenu de l'ampleur ou de l'importance pour les parties, étant donné que l'immobilier est vital pour la vie familiale depuis l'issue du procès ou de la peine, non seulement cela affecte le propriétaire individuellement, mais cela se répercute également sur sa famille ou son groupe social.

L'une des difficultés les plus complexes se pose lorsque, en vertu de la loi actuelle, il est nécessaire de déposséder les occupants d'un bien immobilier et de le remettre au vainqueur du procès, mais de procéder à l'expulsion ou à l'expulsion des habitants ou de leur groupe familial, ce qui devient un problème social récurrent, en particulier lorsque des mineurs ou des personnes handicapées vivent dans le bien.