



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport japonais

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

Rapporteurs nationaux :

Shunichiro KOYANAGI, Professeur émérite à l'université Dokkyo

Mariko HATTORI, Professeur à l'université Dokkyo

La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

I. BASES LÉGALES, DÉFINITIONS, CARACTERISTIQUES

II. ACQUISITION, PREUVE ET OPPOSABILITE DE LA PROPRIETE APPROPRIEE

III. ETENDUE DE LA PROPRIETE APPROPRIEE

Conventions linguistiques pour les questionnaires :

Convention de langage du questionnaire

La « propriété immobilière » vise indistinctement le sol et/ou les sous-sol et sursol. Si la propriété immobilière individuelle du sol n'est pas permise, répondez au questionnaire à partir de la question I. 4 en comprenant les termes de propriété immobilière comme visant le droit par lequel les personnes privées (physiques ou morales) s'approprient, le plus souvent, le bâti ou le planté sur un fonds. Les termes « chose », « immeuble » ou « bien » sont tenus pour équivalents.

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

(1) Définition et caractéristiques

En droit japonais, l'article 206 du Code civil définit le contenu de la propriété comme suit. « Le propriétaire a, sous réserve des restrictions apportées par les lois et ordonnances, le droit d'user, de jouir et de disposer librement de sa chose ». Cet article ne définit pas directement la propriété, mais énumère les trois prérogatives (usage de la chose, perception des fruits et pouvoir de disposer) dont dispose le propriétaire. La question qui se pose alors est de savoir si le droit de propriété est un faisceau de prérogatives diverses (pluralisme) ou un droit de maîtrise absolu sur la chose (unitarisme). Celui-ci (l'unitarisme) serait la doctrine dominante, parce que l'on peut concevoir l'existence d'un droit de propriété sans la possibilité d'usage ou de jouissance ou même de disposition. Les trois prérogatives (*usus, fructus, abusus*) peuvent être regardées comme les utilités que la chose donne au titulaire du droit de propriétaire.

En ce qui concerne la propriété immobilière, elle n'est pas l'objet d'une définition spécifique. Or, l'article 86 du Code japonais prévoit que « les terrains et leurs accessoires sont des biens immobiliers, tous les objets autres que les immeubles sont meubles ». En combinant les articles ci-dessus, il en résulte que « la propriété immobilière est le droit le droit d'user, de jouir et de disposer librement de ses biens immobiliers, sous réserve des restrictions apportées par les lois et ordonnances ».

Le droit de propriété se caractérise par la maîtrise totale sur la chose. Le propriétaire peut utiliser l'objet, en tirer profit et en disposer. Par ailleurs, la doctrine souligne que le droit de propriété est caractérisé non seulement par la totalité, mais aussi par l'idéalité, la perpétuité, et l'élasticité. D'abord, le droit de propriété est une existence idéale (idéalité). Il diffère de la possession, qui est centré sur le contrôle effectif. Ensuite, en droit japonais, le droit de propriété est perpétuel (voir ci-dessous). Cela diffère des autres droits réels, tels que le droit d'emphytéose, qui sont soumis à la prescription extinctive. Finalement, le droit de propriété est élastique. Si un droit d'emphytéose s'éteint, le propriétaire peut reprendre la maîtrise totale de la chose.

(2) Limites : discrétion du législateur et contrôle par la justice

Le droit de propriété n'est pas sans limites. Surtout le droit de propriété foncière est soumis à un certain nombre de restrictions légales. Quatre points devraient être retenus sur ce sujet.

Premièrement, le droit de propriété est un des droits fondamentaux. L'article 29 de la Constitution du Japon dispose, dans son premier alinéa, que « le droit de propriété ou de biens est inviolable ». La haute Cour du Japon a énoncé que cet « article garantit non seulement le régime de la propriété privée, mais aussi les droits de propriété individuels des personnes qui constituent la base des activités sociales et économiques en tant que droits de l'homme fondamentaux » (arrêt du 22 avril 1987).

Deuxièmement, le législateur dispose d'un large pouvoir discrétionnaire. Le deuxième alinéa de l'article 29 de la Constitution du Japon énonce que « le contenu du droit de propriété et de biens sont définis par la loi, conformément au bien-être public ».

Troisièmement, la Cour suprême du Japon peut prononcer l'inconstitutionnalité des restrictions législatives, lorsqu'elles dépassent « le cadre du pouvoir discrétionnaire raisonnable du législateur » (arrêt précité). Il s'agissait d'une affaire sur la loi des forêts. En vue de la prévention du morcellement des forêts, l'article 186 de la loi de cette époque ne permettait pas à un indivisaire, de demander le partage des forêts indivises, lorsque sa part indivise était inférieure à la majorité (L'interdiction du partage ne s'appliquait qu'à des indivisions émanant d'une acquisition volontaire par plusieurs personnes. En cas d'indivision successorale, le partage des forêts était admis). La Cour suprême a jugé que cette interdiction n'était pas conforme à la Constitution, pour la raison que le partage pouvait s'opérer sans résultant le morcellement des forêts, par exemple par la mise en vente aux enchères des forêts entières ou par l'attribution préférentielle à un des indivisaires.

Quatrièmement, lorsque la Cour apprécie la constitutionnalité de législations sur la propriété, elle tient « compte de l'objectif, de la nécessité et du contenu de la réglementation, du type et de la nature du droit de propriété concerné et du degré de restriction » (arrêt du 23 avril 2009). Ces critères ont été précisés dans une affaire sur une disposition concernant la loi sur la copropriété des immeubles bâtis, qui permettait la reconstruction des bâtiments en copropriété par la décision de majorité qualifiée. Dans ce cas, la Cour suprême a déclaré la conformité de ce système à la Constitution.

2. Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale, ... ? Quels en sont les traits principaux ? (renvoi au thème 2 pour un exposé plus détaillé et les questions d'exploitation).

(1) Suppression des droits coutumiers

En droit japonais, les « droits de propriété traditionnels » ou les « droits de propriété coutumiers » ne sont pas reconnus légalement. L'article 175 du Code civil japonais prévoit qu'« il ne peut être créé d'autres droits réels que ceux établis par le présent Code et les autres lois ». De plus, la loi pour l'application du Code civil (de 1899) dispose que « même les droits reconnus comme des droits réels sur la base des coutumes avant la mise en vigueur du Code civil ne peuvent avoir d'effet en tant que droits réels après l'application du Code civil, à moins qu'ils ne soient reconnus dans le Code civil ou dans d'autres lois » (art. 35). Une belle illustration en est un arrêt en date du 10 février 1917 rendu par la Cour suprême. Dans cette affaire, la Cour a rejeté l'argument du demandeur selon lequel il était titulaire du droit de propriété coutumier, qui se superposait au droit de propriété ordinaire. La Cour a jugé que le droit en question n'était que le droit de superficie défini par le Code civil et que le demandeur (titulaire du droit en question) devait payer une redevance au propriétaire.

(2) Admission des droits coutumiers

Cependant, le Code civil lui-même reconnaît un droit coutumier : « *iriai* (le droit d'entrée) », un droit de propriété traditionnel et réel. Il s'agit du droit de plusieurs villageois d'utiliser, d'une manière collective, des montagnes ou des terrains vagues. En soulignant l'importance des coutumes, le Code civil prévoit que « lorsque le droit d'*iriai* présente le caractère d'une indivision, les dispositions de la présente section lui sont applicables, sans préjudice des usages contraires de chaque localité » (art. 263)). En pratique, l'*iriai*, ou le droit d'entrée, n'est pas subordonné au régime de l'indivision défini par le Code civil.

Le droit d'entrée ne peut être publié, et il est possible de s'opposer sans publicité à des tiers. Même si une personne spécifique est désignée comme le propriétaire du sol dans le dossier de la publicité foncière, cela ne représente pas la réalité. En pratique, le groupe de villageois est considéré comme le véritable propriétaire. En outre, les droits sur l'eau et les droits sur les sources chaudes ont également été reconnus par la jurisprudence comme des droits traditionnels.

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

(1) Limitation par le rachat

Il est possible de limiter le droit de disposition du propriétaire par contrat au Japon. Dans le cas d'un contrat de vente immobilière, les parties peuvent limiter le droit de disposition de l'acheteur en concluant une clause spéciale interdisant la revente (clause de rachat ou promesse unilatérale de revente). Afin de ne pas créer un droit de propriété perpétuellement inaliénable, « la faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant dix ans. Si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme » (art. 580). Une clause de rachat, si elle est publiée, peut être opposable à des tiers. Si elle n'est pas publiée,

le rachat ne peut pas être opposé à des tiers et les tiers peuvent acquérir le droit de propriété. La clause de rachat sont utilisées pour limiter la revente à court terme, surtout dans le cas où des autorités publiques vendent des logements à des prix relativement raisonnables.

(2) Limitation par pénalité

Il est possible de prévoir une pénalité en cas de violation de l'interdiction de revente. Dans ce cas, le tiers peut acquérir le bien, mais le revendeur devra payer la pénalité au propriétaire initial.

La clause de pénalité ne peut déroger le principe de bonnes mœurs ou l'ordre public. Une décision du 29 mai 2013 du tribunal de district de Tokyo en est un bon exemple. Dans cette affaire, le vendeur initial d'un terrain exploitait un supermarché sur le terrain adjacent et craignait de perdre sa crédibilité commerciale ou financière en cas de revente à court terme. Le vendeur initial a inséré dans le contrat de vente une clause interdisant la revente pendant cinq ans, s'accompagnant d'une pénalité de 500 millions de yens (égale au montant du prix de vente). Le juge a confirmé la validité de cette interdiction, mais a qualifié le montant de la pénalité d'excessif. Il a jugé que le vendeur initial ne pouvait obtenir que cinq pourcents du prix à titre de pénalité. Cette solution jurisprudentielle rappelle le deuxième alinéa de l'article 1152 du Code civil français (« Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire sera réputée non écrite »).

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, ...)) ?

(1) Prédominance des propriétés privés

En droit japonais, la propriété immobilière du sol peut appartenir aux personnes privées. Depuis l'époque féodale, les paysans et les citoyennes étaient capable d'être le titulaire du droit de propriété du sol. Il était l'objet de successions. Dans certaines régions, la vente de terres agricoles étaient interdites, mais il est possible de la mettre en gage, qui était, en réalité, une vente déguisée.

Lors de la modernisation du pays depuis 1867, la politique clé du gouvernement était d'accorder ou de reconnaître des titres de propriété privé pour les personnes privées. Le gouvernement a officiellement levé l'interdiction de vente des terres agricoles en 1872. En contrepartie, les personnes privées qui se voyaient accorder la propriété foncière étaient tenus de payer l'impôt foncier, qui représentait plus de 80 % des recettes fiscales de l'État dans les années 1870.

Actuellement, la partie importante des sols du Japon appartiennent aux personnes privées. Selon les statistiques publiées par le ministère du territoire, des infrastructures, des transports et du tourisme en 2013, 19,9 % des terres appartiennent à l'État, 2,8 % aux préfectures, 5,5 % aux municipalités, 34 % à des personnes physiques privées, 5,8 % à des personnes morales privées, 3,8 % à des personnes privées (en dessous du seuil d'exonération de l'impôt foncier) et 28,2 % à d'autres propriétaires (<https://nfm.nikkeibp.co.jp/atcl/fb/plus/20120824/580713/#>).

(2) Terres agricoles

En ce qui concerne les terres agricoles, il y a une restriction importante aujourd'hui. Une société cotée ne peut pas être propriétaire de terres agricoles. Cette restriction a pour but de protéger les petits agriculteurs. Au contraire, les « sociétés qualifiées » (sociétés coopératives agricoles, les sociétés par actions (non cotées) etc.) peuvent acquérir les terres agricoles. Pour obtenir la qualification, les activités principales des sociétés devraient être l'agriculture (y compris les activités connexes telles que la vente de produits agricoles).

5. La propriété peut-elle être temporaire ? 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 ?

(1) Fiducie

En droit japonais, la propriété foncière peut être temporaire. Un numerus clausus de ces droits ou techniques n'existe pas. Pour créer la propriété temporaire, un contrat peut avoir une clause d'option de rachat sur une période donnée.

De plus, un contrat de fiducie permet à un constituant de conférer le droit de propriété foncière à un fiduciaire dans un but déterminé au profit d'un bénéficiaire. Les fiducies sont souvent utilisées par des entreprises immobilières ou financières pour des opérations de grands projets d'exploitation immobilière. Lorsque le contrat de fiducie prend fin par la survenance du terme, Lorsque le contrat de fiducie prend fin, la propriété est transférée au bénéficiaire, mais il est important de noter que le constituant (celui qui a créé la fiducie) peut également être bénéficiaire.

Les droits du bénéficiaire d'une fiducie peuvent être aliénables, si le fiduciaire autorise l'aliénation conformément aux termes du contrat. Cette opération constitue, en réalité, un transfert de propriété foncière, sans les complications des règles de la publicité foncière et souvent plus avantageux sur le plan fiscal que le transfert de propriété immobilière.

En outre, la fiducie familiale a récemment attiré l'attention. Il s'agit du cas où le constituant confie des biens à un membre de sa famille en tant que fiduciaire. Les avantages sont la gestion du patrimoine des personnes âgées et la planification de la succession.

(2) Equivalence à la propriété en volume

La technique de propriété volumétrique n'est pas connue en droit japonais, mais il existe une technique appelée droit de superficie divisée, qui a un effet similaire. Ce droit est utilisé pour la construction des métros ou des structures souterraines. L'article 269-2 du Code civil dispose : « (1) Un souterrain ou un espace peut faire l'objet d'un droit foncier en définissant les rangées supérieure et inférieure en vue de la propriété d'un ouvrage. Dans ce cas, une restriction peut être imposée à l'utilisation du terrain pour l'exercice des droits fonciers par un acte d'établissement. ».

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

(1) Protection de locataire : pseudo perpétuité des baux du sol

En droit japonais, le contrat de bail (contrat de location du sol) constitue une technique courante pour acquérir un logement sans obtenir le droit de propriété foncière. L'utilisation de fiducies pour le logement est rare. Le concept de la propriété divisée n'est pas au courant au Japon.

Les baux du sol sont très courants au Japon, pour la raison principalement historique. Depuis l'époque féodale, il existait diverses classes de grands propriétaires, et les institutions religieuses telles que les temples et les sanctuaires possédaient également vaste surface du sol. Ainsi, pour satisfaire les besoins des logements, il était assez courant pour les demandeurs de logement de louer des terrains, au lieu d'en acquérir des propriétés.

Pour les propriétaires du sol, le contrat de baux de cette époque n'était pas des sources des inconvénients, parce que le Code civil de 1898 ne protégeait pas le locataire. La durée des baux ne pouvait pas excéder vingt ans (ancien article 604). A la fin de la durée du contrat, le locataire devrait restituer le sol. C'est pourquoi il y avait beaucoup d'offres de locations du sol.

Cependant, depuis 1908, le législateur créait une série des législations spéciales pour protéger les locataires. Elles avaient souvent l'effet rétroactif. La loi actuelle sur les baux de terrains et de maisons protège fortement des locataires par des dispositions impératives. (i) La durée de bail de terrain est au moins de 30 ans. (ii) Le locataire peut demander un renouvellement du contrat lorsque le bâtiment existe sur le terrain. (iii) Pour refuser la demande de renouvellement, le propriétaire doit présenter une raison légitime telle que l'utilisation personnelle du terrain. Grâce aux protections, le locataire pouvait devenir une sorte de pseudo propriétaire.

(2) Affaiblissement de la protection : baux à terme déterminé

La protection des droits de locataire était efficace pour les locataires existants, mais, à l'inverse, provoqué des méfiances parmi des propriétaires fonciers. Il en résulte la diminution d'offre de nouveaux baux de terrain.

Pour augmenter les offres de location du sol, un système de bail du sol à terme déterminé a été introduit en 1991. En ce qui concerne le bâtiment destiné au logement, la durée de bail du sol à terme déterminé est au moins de 50 ans. Mais, à la fin de cette durée, le locataire ne peut demander le renouvellement du contrat. Il est obligé de restituer le terrain au propriétaire en enlevant la construction.

Ce nouveau type de bail ne connaît pas de succès dans l'offre de maisons individuelle, mais attire attention dans l'offre d'appartements de luxe. En effet, en ce qui concerne les maisons individuelles, presque une centaine d'unités sont construites par an ces dernières années. Il y a au moins deux inconvénients : la difficulté d'obtenir un financement bancaire et le faible prix des logements de seconde main.

Au contraire, l'offre de l'immeuble en copropriété avec les baux de sol à terme déterminé a connu un succès. Pour les propriétaires fonciers qui possèdent des terres de premier choix, mais qui ne les exploitent pas eux-mêmes et n'ont pas l'intention de les vendre, ce type du contrat constitue une bonne incitation à

mettre les terres en location et à en tirer des bénéfiques. C'est le cas de l'ambassade de France à Tokyo. Une partie de son site, situé dans les zones résidentielles distinguées, est utilisée pour la construction de l'immeuble en copropriété de luxe (baptisé « Proud Minami Azabu ») en vertu de la location du sol à terme déterminé (durée est de soixante ans). Lors de la conclusion du contrat, l'ambassade a obtenu une somme assez importante du « pas de porte » pour la reconstruction ses locaux.

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 ?

(1) Domaine public

En droit japonais, la propriété immobilière peut appartenir à des personnes publiques. Le droit japonais est fortement influencé par le droit français à ce propos.

En droit japonais, les biens immobiliers appartenant à des personnes publiques sont divisés en deux grandes catégories : le domaine public et le domaine privé. Le premier est soumis à un régime juridique de droit public, tandis que le second est, pour l'essentiel, soumis au celui de droit privé. Un bien immobilier relevant du domaine public est celui utilisé par l'État ou une personne publique à des fins administratives. En principe, l'aliénation des biens relevant du domaine public est interdite et le droit privé ne s'applique pas à l'utilisation d'un bien relevant du domaine public.

En droit japonais, le domaine public est divisé en quatre sous-catégories. La première comprend les biens immobiliers affectés directement à l'usage public, par exemple les bureaux des organismes publics (tels que les mairies), les logements du personnel et leurs terrains. Ce type de biens est appelé « bien affecté à l'usage public ». La deuxième comprend les biens immobiliers qui sont soit affectés à un service public, soit utilisés à cette fin. Ce type de bien est appelé « bien affecté au service public ». La troisième catégorie comprend les biens immobiliers relevant de la famille impériale. La quatrième catégorie est celle des biens utilisés par les entreprises publiques. Son exemple typique est les terrains forestiers appartenant à la Forêt nationale.

La loi sur les biens de l'Etat détermine le régime des différents biens mentionnés ci-dessus. Il y a également des législations spéciales, comme celle sur les routes et sur les cours d'eau.

La distinction entre le « bien affecté à l'usage public » et le « bien affecté au service public » est évidemment sous l'influence du droit français, mais il existe des différences. Les bibliothèques relèvent de « bien affecté au service public » en droit français, alors qu'elles relèvent de « bien affecté à l'usage public » en droit japonais.

(2) Domaine privé

Le domaine privé comprend les biens appartenant à l'État ou aux autorités publiques qui ne sont affectés à des fins administratives. Ils contribuent indirectement aux autorités administratives par leur valeur économique. L'aliénation des biens relevant du domaine privé n'est pas interdite. Les opérations juridiques, comme la vente et la location sont effectuées conformément au droit privé.

Cette catégorie est également influencée par le droit français, mais avec des différences. En effet, les

immeubles de bureaux de l'État et de ses établissements publics avaient déjà été rangés dans le domaine privé depuis l'ordonnance n° 2004-825 du 19 août 2004 en droit français. Tous les immeubles de bureaux des personnes publiques font partie du domaine privé par détermination de la loi depuis le 1 juillet 2006. Au contraire, ils sont rangés toujours dans le domaine public en droit japonais.

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

Oui, la propriété immobilière peut être collective en droit japonais.

(1) Indivision ordinaire (sauf la copropriété de l'immeuble bâti)

Le Code civil japonais contient les dispositions relatives à l'indivision ordinaire dans son deuxième livre sur le droit des biens.

Premièrement, on n'est pas obligé de rester dans l'indivision. « Chaque indivisaire peut demander, à tout moment, le partage de la chose indivise. Toutefois, les indivisaires peuvent convenir de rester dans l'indivision pendant un délai n'excédant pas cinq ans. Cette convention peut être renouvelée. Toutefois, la durée de l'indivision qui en résulte ne peut excéder cinq ans à dater du renouvellement » (art. 256).

Deuxièmement, les modifications à la chose indivise requièrent le consentement de tous les indivisaires. « Un des indivisaires ne peut apporter de modifications à la chose indivise sans le consentement des autres indivisaires. » (art. 251)

Troisièmement, chacun peut faire l'aliénation de sa quote-part de la chose indivise, mais l'aliénation entière de la chose indivise requiert le consentement de tous les indivisaires.

Quatrièmement, l'administration de la chose indivise peut être décidée à la majorité du prix des parts indivises, mais l'acte de conservation peut être fait par chaque indivisaire (« Les décisions concernant l'administration de la chose commune sont prises à la majorité. Chaque copropriétaire ayant un nombre de voix proportionnel au prix de sa quote-part de l'indivision » (art.251 al. 1^{er})).

La succession est la principale cause d'indivision en droit japonais. Le décès d'un héritier avant le partage de la succession initiale augmenterait le nombre d'indivisaires, ce qui rend la gestion et la disposition de la chose indivise plus difficiles. En plus, avant la réforme de 2021, des réparations de grande échelle de la chose indivise ne pouvaient être réalisées qu'à la décision unanime des indivisaires. ce qui signifiait que chaque indivisaire pouvait exercer le droit de veto.

Il faut également noter qu'un indivisaire égoïste pouvait causer une autre difficulté. Il s'agissait du cas où un des indivisaires prend possession de la chose indivise (par exemple la maison du défunt) sans consentement des autres indivisaires. la Cour suprême a estimé, dans son arrêt en date du 19 mai 1966, que la décision majoritaire obtenue par les autres indivisaires ne pouvait expulser l'occupant (indivisaire égoïste), pour la raison que chaque indivisaire dispose du droit d'utiliser la chose indivise (art. 249 al.1^{er}). Dans cette affaire, le recours des autres indivisaires était de demander les dommages et intérêts à l'occupant.

Une réforme importante du droit des biens est venue en 2021. Elle a pour but de limiter le champ d'application du principe d'unanimité et de faciliter la gestion, la modification et l'aliénation des choses indivises. Premièrement, l'unanimité n'est requise que pour les grandes modifications, tandis que les légères modifications, comme les travaux de réparations de grande échelle, peuvent être effectuées par la décision

majoritaire des part indivises. Deuxièmement, s'il y a un indivisaire inconnu (celui dont l'adresse est inconnue ou celui dont l'existence est inconnue), sa part indivise est ignorée lors du compte des parts indivises (un système de la majorité simple). Troisièmement, le juge peut autoriser la vente forcée de la part indivise de l'indivisaire inconnu. Quatrièmement, s'il y a un indivisaire égoïste (possesseur sans le consentement des autres indivisaires de la chose indivise), les autres indivisaires peuvent faire l'expulsion de l'égoïste par une décision majoritaire.

2) Copropriété de l'immeuble bâti

Au Japon, la copropriété de l'immeuble bâti a un rôle important à jouer. Plus de 10 % de la population vit dans des immeubles en copropriété en 2020 (<https://43up.jp/navi/communication/vol19.html>).

La loi sur la copropriété des immeubles bâtis apporte des modifications importantes au Code civil à cet égard. Premièrement, les réparations importantes peuvent être effectuées par la décision de l'assemblée générale à la double majorité : celle du nombre de copropriétaire et celle du prix des part indivises. Deuxièmement, les modifications importantes, telles que l'installation d'ascenseurs, entre dans la catégorie des grandes modifications. Donc, selon le Code civil, elles requièrent le consentement de tous les indivisaires. Mais, la loi sur la copropriété des immeubles bâtis permet aux copropriétaires les travaux de l'installation par la décision de l'assemblée générale à la majorité qualifiée des trois quarts (de la tête et des parts indivises). Le gouvernement japonais a déposé au parlement, en mars 2024, un projet de loi pour assouplir cette condition jusqu'à deux tiers. Troisièmement, la reconstruction des bâtiments en copropriété est également possible moyennant une décision à la majorité qualifiée des quatre cinquièmes. Le projet de loi précité contient des dispositions visant à assouplir cette condition jusqu'à trois quarts.

3) L'association immobilière n'est pas souvent utilisée dans le droit japonais.

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.) ?

(1) Bien sans maître et abandon volontaire des immeubles

L'alinéa 2 de l'article 239 du Code civil japonais prévoit que « les immeubles qui n'ont pas de maître appartiennent à l'État ». Si le sol qui n'appartient à personne propriétaire (immeuble sans maître) appartient à l'État.

L'abandon volontaire du droit de propriété est un sujet d'actualité au Japon. Tant en droit japonais qu'en droit français, le propriétaire dispose de la prérogative d'« abus » . Il en résulte, au moins en théorie, qu'une personne physique ou morale peut renoncer à son droit de propriété d'un bien immobilier, afin de faire l'appartenir à l'État (en droit français, d'abord aux municipalités). Cette opération aurait pour but de s'échapper aux charges et responsabilités entant que propriétaire du bien. Pourtant, cela « conduirait l'État ou les collectivités territoriales à se retrouver encombrés de biens à valeur négative ou dérisoire (Hugues Perinet-Marquet, « Chronique Droit des biens », La Semaine Juridique Edition Générale n° 15, 11 avril 2016, doct. 446, n.3).

Au niveau pratique, en droit japonais, l'abandon volontaire de propriété immobilière est souvent considéré comme abus de droit. Dans un arrêt en date du 21 décembre 2016 rendu par la Cour d'appel de Hiroshima

(division de Matsue), le demandeur a soutenu que l'État était obligé de coopérer dans la procédure de la publicité foncière du sol (de la forêt), parce qu'à la suite de l'acte unilatéral de l'abandon volontaire fait par le demandeur, la propriété du sol est transmise de plein droit à l'État en vertu de l'alinéa 2e de l'article 239 du Code civil. Pourtant, la Cour d'appel a qualifié l'acte d'abandon volontaire par le demandeur d'abus de droit et donc de nul. La Cour a observé que le demandeur avait la volonté d'imposer la charge et la responsabilité de gestion de la forêt à l'État afin d'assurer son profit personnel.

(2) Nouvelle loi de 2021

Or, le parlement japonais a adopté une nouvelle loi en 2021. C'est « la loi relative au transfert au Trésor public des biens fonciers en provenance de successions ». Elle a pour but de satisfaire les besoins de la population vieillie et incapable de rester propriétaire, en créant un système similaire à l'abandon volontaire du droit de propriété du sol, mais sous les conditions très strictes.

Dans le nouveau système, trois conditions doivent se réunir pour le transfert de propriété foncière à l'Etat : celle sur le requérant, celle sur le terrain concerné et celle sur les frais. Premièrement, le requérant doit être une personne qui a acquis le terrain par succession. Le législateur a conçu le nouveau système pour remédier aux difficultés de ceux qui ont acquis le terrain, sans sa volonté claire. Deuxièmement, le sol ne doit pas être « difficiles à administrer ». Le nouveau système exclu le sol comportant des falaises (dont les critères relatifs à la pente, la hauteur et d'autres éléments sont précisés par le décret du Cabinet) ou le sol où il y a des structures, des véhicules, des arbres ou d'autres objets tangibles qui rendent l'administration du terrain difficile. Troisièmement, le requérant doit payer une somme équivalente au coût de gestion du terrain pendant 10 ans (les frais nécessaires s'élèveront 800 milles yens (5000 euros) pour le sol à usage résidentiel de 200 mètre carré.).

II. Acquisition, certification et contrefaisabilité de la propriété immobilière 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 ?

(1) Transfert par le consentement

Le droit civil français adopte principe du transfert *solo consensu* qui signifie que la propriété est transférée par le seul échange des consentements, sans qu'un formalisme quelconque doive être respecté. En droit japonais, selon la jurisprudence constante, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise *solo consensu*, donc il n'est pas subordonné à des formes ou formalités particulières ((acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité). La jurisprudence est clairement sous l'influence du droit français. Le premier projet du Code civil japonais préparé par G. Boissonade, alors professeur agrégé de l'université de Paris, a énoncé ce principe.

Le point de départ est l'article 176 du Code civil japonais qui dispose que « la constitution et la transmission des droits réels résultent valablement de la seule déclaration de volonté des parties. ». Il est évident que la

formalité de la publicité foncière n'est pas nécessaire pour le transfert de propriété immobilière. Tout de même, deux questions peuvent se poser : la signification de la « déclaration de volonté des parties » et le moment du transfert de propriété.

En ce qui concerne la première question, la jurisprudence considère que la formation du contrat de vente seul peut avoir l'effet du transfert de propriété (le système du droit français) et qu'il n'est pas nécessaire de manifester une volonté distincte visant le transfert lui-même (le système du droit allemand).

(2) Moment du transfert : principe et exceptions

En ce qui concerne la seconde question, le Code français dispose clairement, dans son premier alinéa de l'article 1196 que « dans les contrats ayant pour objet l'aliénation de la propriété ou la cession d'un autre droit, le transfert s'opère lors de la conclusion du contrat. ». En plus, l'article 1583 précise que la vente « est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ».

Malgré de l'absence de dispositions spécifiques dans le Code civil japonais, la jurisprudence japonaise, quant à elle, affirme que le transfert s'opère lors de la conclusion du contrat de vente d'une chose déterminée. Cette solution peut attirer l'attention pour deux raisons. D'abord, l'article 176 du Code japonais n'énonce pas le moment du transfert de propriété. Ensuite, les dispositions sur le contrat ne donnent pas la précision à ce propos. Donc, on peut considérer que la jurisprudence japonaise était sous l'influence du droit français.

En cas du contrat de vente immobilière, lorsque les parties parviennent à un accord pour établir un contrat de vente immobilière, cela crée des créances contractuelles entre les parties et entraîne également un effet en termes de droits réels, à savoir le transfert de propriété.

Cependant, la jurisprudence japonaise reconnaît des exceptions importantes au principe du transfert au moment de la conclusion du contrat. Premièrement, le transfert peut être différé par la volonté des parties. Par exemple, il est possible de convenir que la propriété sera transférée au moment du paiement intégral du prix. Cette clause précisant le moment du transfert de propriété est au courant dans la pratique contractuelle en droit japonais.

La deuxième exception concerne les cas où il existe des obstacles au transfert du droit de propriété. A la différence du principe énoncé par l'article 1599 du Code civil français, la vente de la chose d'autrui n'est pas nulle en droit japonais. Un contrat de vente portant sur un bien immobilier appartenant à un tiers peut avoir des effets obligatoires. Pourtant, ce contrat n'a pas d'effet au niveau de droits réels. Donc, le contrat de vente entre le vendeur et l'acheteur portant sur le bien d'autrui seul ne permet pas à l'acheteur d'acquérir la propriété. L'acheteur acquiert la propriété lorsque le vendeur en acquiert la propriété.

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

(1) Réserve de propriété comme garantie

Il est possible de stipuler une clause de réserve de propriété en droit japonais. Cette clause permet au vendeur de garder la propriété de la chose vendue jusqu'au paiement intégral du prix d'achat. Le droit de

propriété est conservé par le vendeur, mais la chose vendue est livrée, avant le paiement complet du prix, à l'acheteur qui peut l'utiliser à sa guise. La propriété est retenue au vendeur à titre de garantie. Elle est utilisée dans les transactions des choses mobilières, surtout celles de voitures.

La réserve de propriété est utilisée également dans le cas de vente à tempérament. En droit japonais, la loi sur les ventes à tempérament dispose que lorsque des biens désignés par la loi sont vendus à tempérament, la propriété des biens est « présumée être conservée par le vendeur à tempérament jusqu'à ce que l'obligation de paiement intégral ait été remplie » (art. 7).

(2) Réserve de propriété comme menace

La réserve de propriété constitue une garantie pour le vendeur, mais un risque pour l'acheteur. En particulier, lorsque l'acheteur a payé une partie du prix et que le vendeur tombe en faillite, l'acheteur ne peut se faire restituer le prix partiellement payé, ni obtenir la propriété de la chose vendue.

Il est nécessaire de limiter l'effet de la clause de réserve de propriété dans les transactions entre entreprises et particuliers, surtout dans la vente à tempérament. C'est ainsi que dans le cas des ventes à tempérament entre la société immobilière (vendeur) et le particulier (acheteur), la loi sur les entreprises immobilières interdit la clause de réserve de propriété, « lorsque l'acheteur reçoit un paiement d'un montant supérieur aux trois dixièmes du prix et demande la constitution d'une hypothèque pour garantir le paiement du solde du prix » (art. 43 al.1^{er}).

Si l'entreprise immobilière reste propriétaire même après la livraison du bien immobilier, l'acheteur supporte un risque important en cas de faillite de l'entreprise. L'interdiction de la réserve de propriété prévue par la loi vise à protéger le consommateur.

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) ?

(1) Les risques sont à l'acheteur (avant la réforme de 2017)

Cette question est sans doute inspirée par l'alinéa 3 de l'article 1196 du Code civil français, qui prévoit que « le transfert de propriété emporte transfert des risques de la chose ». Pourtant, un tel article n'existe pas en droit japonais. Le transfert des risques n'étant pas lié directement au transfert de propriété. C'est ainsi que le transfert de propriété n'emporte pas nécessairement le transfert des risques.

Avant la réforme, le code civil japonais adoptait le principe selon lequel « le risque incombe à l'acheteur (*periculum est emptoris*) ». Selon ce principe, une fois la vente conclue, les risques liés à la chose vendue incombent à l'acheteur. En effet, l'ancien article 534 du Code civil japonais disposait que « lorsque l'objet d'un contrat bilatéral est la constitution ou la transmission d'un droit réel sur une chose déterminée, si la chose a péri ou s'est détériorée à la suite d'un événement non imputable au débiteur (le vendeur), cette perte ou détérioration doit être supportée par le créancier (l'acheteur) ». Selon cette disposition, l'obligation du vendeur dans le contrat de vente immobilière est l'obligation de livraison, mais si l'immeuble est, par exemple, complètement détruit par un tremblement de terre, l'obligation du vendeur

s'éteint au motif que l'immeuble est détruit pour des raisons qui ne doivent pas être imputées au vendeur. Toutefois, l'obligation de l'acheteur de payer le prix subsiste.

La doctrine critiquait vigoureusement cet article. Il partait d'une prémisse que l'acheteur acquiert immédiatement la propriété par la conclusion d'un contrat. Toutefois, ce principe s'appliquait même si le vendeur conservait la propriété. Par conséquent, la doctrine a qualifié cet article de déraisonnable. En outre, le ministre de l'Aménagement du territoire, de l'équipement, des transports et du tourisme a incité les sociétés immobilières à utiliser une clause spéciale selon laquelle le vendeur supportait les risques jusqu'à la livraison de la chose vendue. Donc, il y avait une dissociation entre les deux transferts (propriété et risque) au niveau de pratique contractuelle.

(2) Réforme du Code civil de 2017 : transfert des risques par la livraison

Après la réforme de 2017, le vendeur supporte les risques jusqu'à la livraison de la chose vendue. Le nouvel article 567 dispose que « lorsque le vendeur a livré l'objet (limité aux corps certains) à l'acheteur et que l'objet est perdu ou endommagé après la livraison pour des raisons non imputables à l'une ou l'autre des parties, l'acheteur ne peut exiger l'achèvement de l'exécution, une réduction du prix, des dommages-intérêts ou la résiliation du contrat en raison de cette perte ou de cet endommagement. Dans ce cas, l'acheteur ne peut pas refuser de payer le prix ». Donc, en droit japonais actuel, la livraison emporte transfert des risques de la chose.

(3) Avant-contrat

Sur 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), il est difficile de donner une réponse claire, parce que la technique de l'avant-contrat n'est pas utilisée au Japon.

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 ?

(1) Limitation sur des tiers

L'article 177 du Code civil dispose que « l'acquisition et la perte des droits réels immobiliers, ainsi que les modifications qui y sont apportées, ne sont opposables aux tiers que si elles ont été inscrites conformément à la loi sur les inscriptions. »

L'accomplissement de la publication permet de rendre opposable le transfert de propriété aux tiers. Le transfert de propriété devient parfait, ou inattaquable même par des tiers, lorsqu'il est publié. En condamnant les transferts immobiliers occultes, le système de publicité foncière assure la sécurité de transactions immobilières.

Tous les tiers ne sont pas traités de la même manière. Il s'agit de l'interprétation de mot « tiers ». Dans un sens large, on entend par tiers, toute personne qui n'est pas partie au contrat. Pourtant, en ce qui concerne l'article 177, la jurisprudence adopte une interprétation plus stricte. La Cour suprême entend par tiers de l'article 177 « une personne qui a un intérêt légitime pour invoquer à son profit l'absence de publication

de la première acquisition » (jurisprudence constante depuis 1908). Autrement dit, l'acquisition de propriété sans la publication est opposable aux personnes qui n'ont pas d'intérêt légitime pour invoquer à son profit l'absence de publication. Cette solution jurisprudentielle est justifiable, car le système de la publicité foncière a pour but de sécuriser les transactions immobilières.

(2) Deux types de critères de tiers

A propos de « tiers », il y a deux critères : celui objectif et celui subjectif.

Le critère objectif concerne la situation objective des personnes qui ont l'intention d'invoquer le défaut de publication. La jurisprudence considère comme tiers le second acquéreur, le locataire et le créancier saisissant. Au contraire, l'occupant sans titre ni droit d'un immeuble n'est pas un tiers au sens de l'article 177, parce qu'il manque d'intérêt légitime. Donc, même si un acquéreur d'un bâtiment n'avait pas accompli des formalités de la publicité foncière, il peut expulser un occupant sans titre ni droit.

Le critère subjectif concerne la situation psychologique du second acquéreur. La jurisprudence fait la distinction entre celui de la simple mauvaise foi et celui de la mauvaise et traître foi. Le premier entre dans la catégorie de « tiers », car le texte de l'article 177 vise indistinctement « tiers » (sans la distinction entre la bonne ou mauvaise foi). C'est le cas où le second acquéreur a eu une simple connaissance de la première acquisition. La première acquisition sans la publication ne peut n'est pas opposable à la seconde acquisition de simple mauvaise foi.

Au contraire, le premier acquéreur peut opposer son acquisition sans la publication aux personnes de mauvaise et traître foi. Par exemple, si le second acquéreur avait l'intention d'embarrasser le premier ou il avait l'intention de faire le premier acheter l'immeuble en question à un prix plus élevé, le second de mauvaise et traître foi ne peut être considéré comme tiers.

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 ?

(1) Protection de l'acquéreur de biens d'autrui

Lorsqu'une personne transfère la propriété d'un immeuble qui ne lui appartient pas, l'acquéreur peut néanmoins, dans certains cas, en acquérir la propriété.

En droit japonais, un contrat de vente du bien d'autrui n'est pas nul, mais il n'a pas l'effet d'un transfert de propriété. Par conséquent, en principe, l'acheteur d'un bien immobilier appartenant à une autre personne ne peut pas en acquérir la propriété.

Ce principe peut être atténué lorsque l'acquéreur était de bonne foi. En effet, l'article 94 du Code civil du Japon dispose que « (1) La déclaration fictive de volonté, faite par une des parties, de connivence avec l'autre, est nulle. (2) La nullité de la déclaration de volonté, prévue à l'alinéa précédent, n'est pas opposable aux tiers de bonne foi ».

Cette disposition s'inspire des dispositions de la contre-lettre du Code civil français. Un exemple typique de cette disposition est le suivant. « A » est propriétaire d'un bien immobilier. Afin d'éviter la saisie suite au non-paiement des impôts sur le bien immobilier, « A » a accompli, avec le consentement de « B », le

transfert de la publicité foncière à « B », sans véritable intention de transfert. Dans ce cas, un tel transfert de propriété est fictif et nul. « A » reste toujours propriétaire. (alinéa 1, nullité du transfert fictif). Pourtant, si « B » vend le bien immobilier à « C » de bonne foi, « A » ne peut opposer son droit de propriété à « C » (alinéa 2, protection des tiers de bonne foi contre le transfert fictif).

La jurisprudence a élargi cette protection. Par exemple, « A » avait une liaison adultère avec « B ». Alors, « B » a accompli le transfert de la publicité foncière à « B » d'un immeuble appartenant à « A », sans le consentement de « A ». Plus tard, « A » faisait connaissance de la situation, mais n'a pas effectué la procédure de restitution de la publicité foncière. Après la rupture de la relation, « B » a vendu le bien à « C » de bonne foi. En l'espèce, la Cour suprême a fait l'application par analogie de l'alinéa précité pour protéger « C ». « A » ne pouvait pas opposer son droit de propriété à « C » (l'arrêt du 23 septembre 1970).

(2) Exclusion des cas des « héritiers apparents »

L'application par analogie de l'article 94 avait des limites. Pour les lecteurs français, la solution précitée peut évoquer la théorie du titre en droit français. Ce qui est intéressant, c'est que la Cour suprême du Japon n'applique pas cette solution aux ventes consenties par l'héritier apparent. La raison en est que l'application (y compris par analogie) de l'article 94 nécessite une intention fictive ou reprochable de la part de l'auteur de transactions (par exemple « A » dans les cas susvisés), mais qu'un véritable héritier ne peut être considéré comme reprochable. Il en résulte que l'acheteur de bonne foi est toujours menacé par la revendication du véritable héritier en droit japonais. Certains chercheurs ont souligné qu'il n'y avait pas eu de problèmes graves dans la réalité jusqu'à présent et que le système de registre familial du Japon est très utile et détaillé et qu'il y a eu peu d'héritiers apparents.

En ce qui concerne la protection des sous-acquéreurs (« D », dans la première hypothèse susvisée) dans l'application de l'article 94 du Code civil, lorsque « C » était de bonne foi, le droit de « D » est protégé, distinctement de sa situation (bonne ou mauvaise foi). Lorsque « C » était de mauvaise foi, le droit de « D » dépend de sa situation (bonne ou mauvaise foi).

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) ?

(1) Intervention d'agences immobilières

Au Japon, les techniques contractuelles spéciales, telles que les avant-contrats français, ne sont pas utilisées pour le transfert de propriété immobilière. Dans les contrats de vente immobilière en général, un agent immobilier agit généralement en tant qu'intermédiaire et ils sont réglementés par des lois spéciales. Avant la conclusion d'un contrat de vente, un agent immobilier doit obligatoirement et conformément à la loi sur les entreprises immobilières donner à l'acheteur des informations importantes, telles que le statut du bien immobilier (situation juridique, situation physique), les droits publiés, l'accès à la route publique, les situations liées à l'eau potable, au drainage, à l'électricité, au gaz, à la forme et à la structure au moment de l'achèvement des travaux de construction (dans le cas de vente de l'immeuble en voie de construction), le montant de l'arrhes et des acomptes, les conditions de la résiliation de contrat et l'indemnisation prévue.

Au moment de la conclusion du contrat de vente, seul l'agent immobilier intervient, sans la présence des experts juridiques. Alors, l'acheteur remet directement au vendeur une somme d'environ 10% du prix d'achat. Cette somme est censée comme l'arrhes, qui a la fonction de l'option de résiliation. L'acheteur peut résilier le contrat de vente sans payer de dommages et intérêts s'il renonce à la somme versée. Le vendeur peut également résilier le contrat s'il remet à l'acheteur un montant équivalent au double de la somme versée (art. 557 du Code civil).

(2) Intervention d'experts judiciaires

Au moment de l'exécution du contrat de vente, les deux parties effectuent les procédures de paiement du prix restant et de transfert de publicité foncière. L'écrivain judiciaire est expert judiciaire en matière de publicité foncière. Il y a plus de 23000 écrivains judiciaires, tandis qu'il y a moins de 500 notaires au Japon. L'écrivain judiciaire vérifie l'identité du vendeur avant le paiement du prix restant. Il confirme le paiement de l'intégralité du prix d'achat, obtient du vendeur les documents nécessaires au transfert de la publicité foncière et être chargé de cette procédure. Le transfert de la publicité foncière peut se faire en ligne.

Le délai entre la conclusion du contrat de vente et le paiement du prix restant peut varier en fonction de divers facteurs, tels que la complexité de la transaction, la recherche des titres de propriété, l'obtention des financements, etc. En règle générale, cela peut prendre quelques semaines. En effet, l'acheteur doit prendre le prêt à la banque pendant cette période. S'il s'agit d'un achat par l'argent immédiat, l'achat peut se faire immédiatement.

La durée nécessaire pour l'accomplissement du transfert de publicité foncière serait moins d'une semaine.

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 ?

Le régime de l'indivision diffère selon qu'il s'agit d'un immeuble en copropriété ou d'un autre type d'immeuble (copropriété ordinaire).

(1) Immeuble en copropriété

Le code civil japonais ne contient pas de dispositions particulières sur les contrats de vente de l'immeuble en copropriété. Conformément à la loi sur la copropriété, le propriétaire d'un immeuble en copropriété dispose de trois types de droits. (i) le droit de propriété sur le lot (partie privative, qui est réservée à l'usage exclusif de chaque copropriétaire), (ii) le droit indivis sur les parties communes du bâtiment et (iii) le droit indivis sur le site (le droit indivis de propriété du sol ou droits indivis du droit au bail du sol). Les trois droits sont, en générale, indissociables. La quote-part est déterminée par le pourcentage de la surface de chaque lot, quel que soit le prix du lot. Dans le cas d'un contrat de vente, (i) constitue l'objet principal du contrat, (ii) et (iii) sont considérés comme accessoires.

La loi sur les entreprises immobilières prévoit des règles spéciales pour la copropriété. Lorsqu'ils agissent en tant qu'intermédiaires, ils sont obligés de donner à l'acheteur les informations importantes, telles que le règlement de copropriété, le type et des détails des droits relatifs au site (propriété foncière, droit de superficie ou droit au bail), la situation et les règles sur les parties communes (salle de réunion, la salle de

gestion, la salle de stockage etc.), les restrictions concernant l'utilisation des parties privatives (limitation sur les animaux domestiques, possibilité de « B and B ») etc.

Ils sont obligés de donner les informations sur les situations financières du bâtiment, surtout les détails du fonds de réserve pour les réparations prévues et du montant déjà accumulé. Notez que le montant de la cotisation mensuelle destinée au fond de réserve est, dans les bâtiments neufs, au moins de 17000 yens (110 euros) pour un lot de 70 m² (240 yens (1,6 euros) par m²).

Les informations sur la situation physiques du bâtiment, telle que la peinture des murs extérieurs et les travaux de réparation à grande échelle, seront décrits et expliqués.

(2) Indivision ordinaire

Dans le cas d'un contrat de vente ordinaire de biens immobiliers indivis, il n'y a pas de règles spéciales telles que décrites ci-dessus. L'achat d'une part indivise des biens immobiliers serait un cas exceptionnel. Il peut s'opérer lorsqu' souhaite se retirer du processus de partage et éviter le conflit parmi héritiers.

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

(1) Code civil

Sur la vente d'un immeuble à construire ou en voie de construction, il n'existe pas de règles particulières dans le Code civil. Pourtant, la loi sur les entreprises immobilières établit les réglementations détaillées.

Dans un contrat de vente d'un bien immobilier à construire, l'acheteur ne peut pas acquérir le droit de propriété lors de la conclusion du contrat. En outre, le contrat de vente réserve le transfert de propriété au vendeur jusqu'au paiement du prix.

L'attribution de la propriété de l'immeuble entre le vendeur de l'immeuble (maître d'œuvre) et le constructeur peut être problématique, mais ce point ne sera pas abordé ici en détail. De nombreuses décisions judiciaires ont affirmé que la propriété appartient directement au maître d'œuvre dès le départ. En effet, dans de nombreux cas, il fait le paiement du prix en trois versements d'un tiers chacun (au moment de la conclusion du contrat, au milieu des travaux et à l'achèvement).

(2) Loi sur les entreprises immobilières

La loi sur les entreprises immobilières établit les réglementations spécifiques sur la vente de l'immeuble à construire pour protéger les consommateurs comme suit.

(i) Interdiction de publicité commerciale : cette loi interdit de faire la publicité commerciale pour les « biens immobiliers inachevés », à moins qu'un permis de construire n'ait été obtenu.

(ii) Limitation concernant le montant de l'arrhes : la loi limite le montant de l'arrhes en cas de vente d'un bien immobilier inachevé. Le montant de l'arrhes ne peut dépasser ni 5 % du prix ni 10 millions yen, Pour recevoir un montant supérieur à cette limitation, les entreprises immobilières doivent fournir des mesures de sécurité (garantie bancaire).

(iii) Réglementation de la période de garantie des défauts : le vendeur d'une maison neuve ou d'un appartement neuf est responsable de la garantie des défauts. La durée de garantie est au moins de 10 ans, pour les parties importantes de la structure du bâtiment. La durée de garantie est au moins de 2 ans, pour les autres parties.

(iv) Mesure de sécurité : le vendeur est obligé de remettre un certain montant d'assurance à l'organisme désigné, proportionnellement au nombre d'unités vendues.

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

(1) Deux types de prescription acquisitive

La propriété d'un bien immobilier peut être acquise par prescription en droit japonais. Le Code civil japonais prévoit deux délais de prescription pour la propriété de bien immobilier : à long terme et à court terme. L'article 162 du Code civil dispose que « (1) quiconque a possédé paisiblement et publiquement la chose d'autrui, pendant vingt ans, à titre de propriétaire, en acquiert la propriété. (2) lorsque celui qui a possédé paisiblement et publiquement l'immeuble d'autrui, pendant dix ans, à titre de propriétaire, a été de bonne foi et sans faute au début de sa possession, il acquiert la propriété de cet immeuble. »

Dans le cas d'un délai de prescription de 20 ans, même si le possesseur connaissait que le terrain appartient à quelqu'un d'autre, il peut acquérir la propriété du terrain s'il l'occupait pendant 20 ans. Un exemple classique d'application de prescription de 20 ans est l'empiètement sur le sol du voisin pendant des longues années.

La question se pose alors est de savoir s'il est possible d'acquérir par prescription les routes relevant du domaine public. La réponse serait négative, parce qu' « on ne peut prescrire les biens ou les droits qui ne sont point dans le commerce » (art. 2260 du Code civil français). Les routes publiques relevant du domaine public seraient imprescriptibles.

Pourtant, dans un arrêt du 6 octobre 1975, la Cour suprême a jugé qu'il est possible d'acquérir par prescription les routes relevant du domaine public, lorsque « son affectation au service public a été abolie implicitement, spécialement lorsque le bien a été laissé pratiquement inutilisé au service public pendant tant d'années et qu'il a perdu toute forme et fonction en tant que domaine public et qu'il avait sous la possession paisible et ouverte d'autres personnes, et que l'intérêt public n'avait pas été compromis et qu'il n'y a plus de raison de maintenir le bien dans le domaine public ».

D'autre part, dans le cas d'un délai de prescription de 10 ans, le possesseur peut acquérir la propriété du terrain qu'il occupait, à condition qu'il croyait sans faute que le terrain qu'il occupait est son terrain.

(2) Conditions de prescription acquisitive

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession à titre de propriétaire. « A titre de propriétaire » est présumée (art. 186 al. 1^{er}). Par conséquent, une personne qui invoque le jeu de prescription acquisitive n'a pas besoin de prouver sa possession à titre de propriétaire. À l'inverse, celui qui conteste la prescription est chargé de prouver que la possession n'était pas « à titre de propriétaire ». Par exemple il doit prouver que la possession était basée sur un contrat de bail.

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession « pacifique et ouverte ». Cette condition est également présumée (art. 186 al. 1^{er}). Donc, celui qui conteste le jeu de prescription acquisitive doit prouver que la possession a été initiée et maintenue par voie de fait, ou que la possession était dissimulée etc.

Pour prescrire par la possession de 10 ans, il faut de « bonne foi » et « absence de faute » au début de la possession. La « bonne foi » est présumée (art. 186 al. 1er), mais l'« absence de faute » ne l'est pas. Par conséquent, celui qui invoque le jeu de prescription à court terme de 10 ans doit prouver qu'ils ne sont pas en faute.

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

(1) Inexistence de l'acte de notoriété acquisitive

L'acte de notoriété acquisitive est établi par un notaire, afin de constater une acquisition de propriété d'un bien par la prescription acquisitive en droit français. Mais, le droit japonais ne connaît pas ce système. Les notaires au Japon n'ont pas d'autorité sur la publicité foncière des biens immobiliers. De plus, les écrivains judiciaires, qui sont des experts en matière de publicité foncière, sont des agents de chaque partie et ne peut pas avoir le point de vue d'impartialité.

(2) Procédure juridictionnaire

Par conséquent, après le délai de prescription pour l'acquisition, le possesseur est tenu d'intenter une action en justice contre le propriétaire pour confirmer sa propriété. En plus, dans de nombreux cas, celui qui invoque le jeu de prescription acquisitive procède à la formalité provisoire de la publicité foncière afin d'avertir son acquisition aux tiers. En effet, en vertu du Code civil japonais, si l'acquisition de la propriété par la prescription n'a pas été publiée, cet acquéreur n'est pas opposable dans certain cas (référence à 14).

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

En droit japonais, le droit de propriété est perpétuel et imprescriptible. Le droit de propriété ne s'éteint pas par non-usage, comme en droit français.

L'article 166 du Code civil japonais relatif à la prescription extinctive prévoit qu'« (1) une créance s'éteint par prescription dans les cas suivants, (i) lorsque le créancier n'a pas exercé son droit pendant cinq ans à compter du moment où il a eu connaissance du fait qu'il peut exercer ce droit ; ou ii) lorsque le créancier n'a pas exercé son droit pendant dix ans à compter du moment où il peut exercer son droit. (2) Les droits patrimoniaux autres que les droits de créance ou de propriété, s'éteignent par le fait qu'ils n'ont pas été exercés pendant vingt ans. »

Le droit de créance est prescriptible par la non-exercice pendant soit 5 ans ou 10 ans. Les autres patrimoniaux, à l'exception du droit de créance et de propriété, sont prescriptibles par la non-exercice de 20 ans. Donc, le droit d'emphytéose s'éteint après 20 ans de non-exercice.

12. La propriété immobilière peut-elle se perdre à la suite d'une expropriation, d'une nationalisation ? (se limiter aux règles principales).

(1) Permission de projet d'expropriation

En droit japonais, la propriété immobilière peut être perdue en raison de l'expropriation. L'alinéa 3 de

l'article 29 de la Constitution du Japon prévoit que « le droit de propriété et de biens privée peut être expropriée pour l'utilité publique, moyennant juste compensation. ».

L'expropriation d'un terrain se compose de deux étapes. La première étape est la procédure de permission du projet, au cours de laquelle l'Etat ou le préfet examine si le projet d'expropriation s'adapte à l'intérêt public. La loi sur l'acquisition de terrains énumère les types de projets éligibles, tel que les projets d'aménagement des infrastructures (routes, rivières, lutte contre l'érosion etc.). Il faut noter que le juge est capable examiner si « l'expropriation des biens pour le projet est appropriée et raisonnable ».

(2) Evaluation de compensation

La seconde étape examine le montant de compensation. Des commissions indépendantes départementales en sont chargées. Deux théories se sont opposées sur le montant de la compensation. La première est la théorie de la raisonnable indemnisation, selon laquelle il n'est pas nécessaire d'allouer une somme équivalant aux valeurs économiques de biens expropriés et il suffit d'allouer aux propriétaires une compensation « raisonnable » en fonction de la situation et du temps. Dans une affaire de la constitutionnalité de la « Réforme agraire » de 1946, qui a exproprié les terres des grands propriétaires à prix très faible sous la pression de l'autorité américaine, la Cour suprême a adopté cette théorie pour ne pas déclarer l'inconstitutionnalité de cette réforme. La seconde est la théorie de l'indemnisation complète, selon laquelle le montant de la compensation est équivalent à la valeur économique des biens expropriés. La seconde s'applique aux expropriations d'aujourd'hui.

13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, petits papiers, etc.) ? Y-a-t-il un cadastre des immeubles ? Quelle est sa valeur probatoire ?

(1) Preuve de propriété

En droit japonais, ni la publicité foncière ni le cadastre n'ont la force de prouver la propriété. Les modes de preuve de la propriété immobilière sont libres. Le Code civil japonais ne prévoit aucune disposition spécifique.

Dans le cadre de l'action en revendication, la charge de la preuve pèse sur le demandeur, autrement dit, sur le revendiquant. Le demandeur doit justifier positivement du droit qu'il invoque. Dans le doute, le juge infirme la demande.

S'il prétend qu'il est propriétaire du bien parce qu'il l'a acheté, il doit prouver l'origine de sa propriété, d'une manière rétroactive, parce qu'en cas de l'acquisition dérivée, l'acquéreur tient ses droits de son prédécesseur. Il faut prouver que son vendeur était le véritable propriétaire, et que son vendeur également avait acquis la véritable propriété. Dans ce cas, il y a un risque de *probatio diabolica*.

La prescription acquisitive constitue un remède efficace à cette difficulté. Elle est un mode d'acquisition de la propriété immobilière mais aussi un mode de preuve. Il s'agit de l'acquisition originaire. C'est la loi qui confère le droit de propriété au possesseur. Le demandeur doit prouver les faits correspondants (par exemple la possession) s'il prétend qu'il a acquis le bien en question par prescription. Le demandeur peut bénéficier de la possession de ses prédécesseurs (« Celui qui succède au possesseur peut, à son choix,

invoquer sa possession, soit isolément, soit en y joignant celle du précédent possesseur » (art. 186 du Code civil)).

(2) Présomptions ou indices de propriété

Le cadastre, la publicité foncière, le titre de propriété et la possession jouent des rôles de présomptions ou indices de propriété.

Les énonciations du cadastre peuvent être tenues comme indices. Il faut noter que les plans cadastraux ne sont pas considérés comme fiables. Presque la moitié des plans ont été créés, il y a plus de 100 ans, lors de l'introduction de la propriété foncière moderne. La révision du cadastre couvre principalement les zones rurales, parce qu'elle rencontre des difficultés dans les agglomérations urbaines, où le prix de biens immobiliers sont très élevés.

Les registres de la publicité foncière sont des registres administratifs dépendant des déclarations des requérants. La publicité foncière ne dispose pas d'autorité d'attribuer la propriété. Elle a pour effet de la confirmer en tant que moyen d'opposabilité. Tout de même, le juge considère qu'elle constitue une présomption importante de propriété.

Les titre de propriété sont liés étroitement avec la publicité foncière. Ils ont également des valeurs importantes comme présomption de propriété.

La possession constitue la présomption de propriété. Le Code civil indique que « le possesseur est présumé avoir légitimement le droit qu'il exerce sur la chose possédée (art. 188) », et que « le possesseur est également présumé posséder à titre de propriétaire, de bonne foi, paisiblement et publiquement. (art. 186) ». Pourtant, si l'adversaire a prouvé les vices de la possession, par exemple violence de la part de possesseur, cela pourrait être considéré comme des indices contraires à la propriété.

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 ?

(1) Pouvoir discrétionnaire du juge

Il n'y avait pas de discussions doctrinales approfondies à ce propos. Les manuels du droit des biens ne mentionnent pas ce problème au Japon. C'est le juge qui apprécie souverainement les indices. La preuve de la propriété immobilière peut être établie à travers différents moyens, mais il n'existe pas nécessairement une hiérarchie stricte entre eux. Il se peut que le demandeur ne puisse facilement avoir gain de cause, parce que le fardeau de preuve lui incombe.

(2) Prouve de propriété ou opposabilité (conflit entre deux acquéreurs)

Je voudrais ajouter un mot sur ce point. En droit français, on souvent trouve une description sur la hiérarchie comme suit. « Les conflits de preuve ...Les deux parties ont le même titre... En droit immobilier, c'est l'accomplissement des formalités de publicité foncière qui permet de départager les deux acquéreurs en conflit : sera préféré le premier à avoir publié ». (Dross, Droit des biens, n° 57).

A mon avis, il ne s'agit ni de la preuve de propriété, ni de la hiérarchie parmi des présomptions ou indices de propriété, mais de l'opposabilité du droit de propriété, puisque la formalité de publicité foncière n'est qu'un moyen d'opposabilité.

En tout cas, il y a un sujet à mentionner, qui est également le conflit entre deux acquéreurs concurrents du même bien, plus précisément, entre celui par la prescription et celui par la vente.

Alors qu'en droit français, la cour de cassation a rappelé dans un arrêt récent (3ème chambre civile 17 décembre 2020 n° 18-24.434, <https://www.dalloz-actualite.fr/flash/conflit-de-propriete-prescription-trentenaire-l-emporte-sur-titre-publie>) que « la prescription trentenaire (sans la publication) peut être opposée à un titre », la haute Cour du Japon adopte une solution opposée dans un cas. La Cour japonaise fait une distinction entre la vente avant l'achèvement de la prescription et celle après l'achèvement. Selon la Cour du Japon, la prescription acquisitive sans publication peut être opposée au titre de vente qui est conclu avant le moment de l'achèvement de la prescription (même solution que celle de la Cour de cassation), mais ne peut être opposée au titre de vente qui est conclu après son achèvement (solution opposée).

L'achèvement du délai de prescription permet au possesseur d'acquiescer la propriété de l'immeuble. Le possesseur-propriétaire peut alors publier son acquisition par l'effet d'usucapion, mais parfois il ne procède pas aux formalités. Dans ce cas, si l'ancien propriétaire vend son immeuble à un tiers, il y a deux droits concurrents. Si l'acheteur a fait la publication de son droit de propriété avant le propriétaire par prescription, l'acheteur peut être considéré comme plus dirigeant. Selon la Cour du Japon, il peut être fondée à se prévaloir de l'antériorité de la publication de propriété vis-à-vis du propriétaire par prescription.

III. Etendue de la propriété immobilière

III. Champ d'application de la propriété immobilière

1. Etendue 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 ?

En droit japonais, l'étendue horizontale de la propriété immobilière, notamment la délimitation matérielle par des clôtures telles que murs, palissades, haies, fossés, est réglementée, par le Code civil.

(1) Bornes et Murs

Premièrement, l'établissement des bornes. le propriétaire d'un sol peut établir les signes indicatifs de la limite des fonds, à frais communs avec le propriétaire du fond voisin (art. 223), s'ils sont d'accord sur la position des limites. Les frais d'établissement et d'entretien des signes de délimitation sont, par portions égales, à la charge des propriétaires limitrophes. Toutefois, les frais d'arpentage sont répartis proportionnellement à l'étendue des fonds (art. 224). Les matériaux des bornes ne sont pas spécifiés par le Code civil.

Deuxièmement, l'établissement des murs. Lorsque deux bâtiments, appartenant à des propriétaires différents, sont séparés par une bande de terrains, chaque propriétaire peut, à frais communs, établir une clôture sur la limite des deux fonds. Lorsque les parties ne peuvent s'accorder, la clôture doit être faite en planches ou en bambous, à une hauteur de deux mètres (art. 225). Les frais d'établissement et d'entretien de la clôture sont, par portions égales, à la charge des propriétaires limitrophes (art. 226). S'il existe des usages différents à propos des murs limitrophes, ces usages sont observés.

Troisièmement, mitoyenneté des bornes et des murs. Les signes de délimitation, les clôtures, les murs et les fossés, établis sur la ligne séparative des fonds, sont présumés appartenir en commun à chacun des propriétaires limitrophes (art. 229). Donc, la règle que chaque indivisaire peut demander, à tout moment, le partage de la chose commune (art. 256) n'est pas applicable aux bornes et aux clôtures (art. 257).

(2) Distances entre des bâtiments

Quatrièmes, la distance entre des bâtiments. Quiconque veut construire un bâtiment doit laisser une distance de cinquante centimètres au moins de la ligne séparative. Lorsqu'une personne veut élever des constructions contrairement à cette règle, le propriétaire du fonds voisin peut s'y opposer ou faire modifier ces constructions, sauf le cas où les constructions se trouvent achevées. Il ne peut alors demander que la réparation du dommage qui lui est causé (art. 234). Selon la jurisprudence, cette règle de distance peut être tempérée dans les zones commerciales désignées par l'urbanisme.

Cinquièmement, la rareté des murs mitoyennes. Le Code civil japonais contient quelques dispositions concernant les murs mitoyennes, mais l'application de ces règles est très rare. Au Japon, les bâtiments ne sont pas collés, sans doute pour les raisons historiques que des incendies étaient fréquents.

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

(1) Action en bornage : action sans charge de la preuve

Il y a au moins trois limites : celle de la propriété, celle de la possession et celle dans le cadastre. Les deux premières, relevant du droit privé, peuvent être fixées avec l'accord des deux parties, tandis que la troisième, relevant du droit public.

En droit français, dans le cas de conflits sur des limites de propriété foncière, il y a deux actions : celle bornage (article 646 du Code civil français) et celle en revendication. Selon le professeur Leveneur, « le bornage n'est pas attributif de propriété, mais à seulement pour effet de fixer les limites des fonds contigus. Dès lors, l'autorité de la chose jugée attachée à une décision de bornage n'empêche pas ensuite le juge d'être saisi d'une action en revendication portant sur la parcelle ayant fait l'objet du bornage ». Les deux actions sont différentes au niveau de charge de la preuve. Elle pèse sur le demandeur dans le cas de l'action en revendication, tandis qu'elle ne pèse ni au demandeur ni au défendeur et chacun doit faire preuve des limites de sa propriété dans le cas de l'action en bornage.

(2) Ersatz en droit japonais : action pour fixer des lignes cadastrales

Le droit japonais ne connaît pas l'action en bornage. Lors de la rédaction de Code civil japonais, les commissaires japonais ont supprimé les articles sur l'action en bornage que Boissonade avait préparés. Par

conséquent, le droit japonais n'a que l'action en revendication pour les limites de la propriété foncière. Autrement dit, il n'y a que l'action dans laquelle le fardeau de la preuve incombe au demandeur.

Pour remédier à cet inconvénient, le droit japonais a créé une autre action, dans laquelle la charge de preuve ne pèse ni au demandeur ni au défendeur. Cette action ainsi créée a pour mission de fixer l'emplacement de la ligne cadastrale. Elle n'a pas pour effet de fixer les limites de la propriété, pourtant, elle avait, dans la plupart de cas, pour résultat d'apaiser le conflit.

Par ailleurs, en droit français, « les énonciations du cadastre, lorsqu'elles ne sont pas entachées d'une erreur matérielle de transcription, ne peuvent être légalement rectifiées qu'au vu d'un document d'arpentage constatant l'accord des propriétaires intéressés ou d'une décision de l'autorité judiciaire statuant sur leurs prétentions respectives. » (Conclusion de Samuel Deliancourt, rapporteur public, sur CE, 5e et 4e ss-sect., 30 déc. 2013, n° 358544, M. et Mme B). Cette solution est conforme aux termes de l'article 25 du décret du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre. Il me semble qu'en droit français, les limites cadastrales peuvent être fixées ou rectifiées par l'intermédiaire de l'action en bornage, qui n'existe pas en droit japonais.

3. L'étendue verticale de la propriété est-elle énoncée dans la loi ? En quels termes ? Avec quelles limites le cas échéant ? Notamment, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?

(1) Propriété du dessus et dessous

L'article 207 du Code civil japonais, à l'instar de l'article 552 du Code civil français, dispose que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ». C'est ainsi que la propriété foncière s'étendait non seulement à la surface et au sous-sol, mais aussi à l'air. Une partie de la doctrine soutient que l'étendue horizontale de la propriété foncière est limitée dans la mesure où il est avantageux d'exercer ce droit, se basant sur l'article 667 du Code civil suisse. Tout de même, il serait difficile de déterminer « l'étendue du profit ».

En règle générale, la propriété foncière s'étend aux minéraux, aux roches et aux eaux souterraines dans le sol. Toutefois, la propriété foncière ne s'étend pas à certains minéraux désignés par la loi sur les mines.

(2) Sous-sol de grande profondeur et stockage du CO₂

En plus, la loi sur les mesures spéciales concernant l'utilisation publique des souterrains profonds (de 2000) limite les pouvoirs des propriétaires fonciers vis-à-vis du sous-sol. Elle a pour mission de répondre aux besoins des compagnies de métros et celles des Shinkansen (TGV), qui ont des projets de créer des structures dans le sous-sol de grandes profondeurs. Premièrement, pour un usage public (construction de métro) d'une grande profondeur souterraine (40 mètres ou plus), le ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Infrastructure, des Transports et du Tourisme accorde l'autorisation de construire sans besoin d'un consentement du propriétaire foncier. Deuxièmement, l'indemnisation des pertes ne lui est accordée que lorsque l'utilisation du sous-sol profond cause une véritable perte de sa part.

En ce qui concerne le stockage souterrain, depuis février 2024, le parlement japonais débat du projet de loi relative au stockage du CO₂. Selon le projet, les stockages souterrains du CO₂ ne pourront être exploités qu'en vertu d'une concession. On peut le considérer comme une nouvelle restriction au droit de propriété foncière.

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

(1) Disposition laconique en droit japonais sur l'accession

Alors que le Code civil français contient de nombreuses dispositions sur l'accession, y compris sur celle naturelle (art. 551 à 577), le Code civil japonais ne contient qu'un seul article sur l'accession immobilière. L'article 242 du Code civil japonais dispose, d'une manière laconique, que « le propriétaire d'un immeuble acquiert la propriété des choses qui y sont unies comme accessoires, sans préjudice des droits de toute personne qui les y aurait adjointes en vertu d'un titre ».

(2) Problèmes relevant du droit public

Boissonnade, le rédacteur du premier projet de Code civil japonais, avait prévu des dispositions pour les accessions naturelles dans son projet, mais les commissaires japonais les ont supprimés, pour la raison qu'elles relevaient du droit public. L'accession naturelle en droit français concerne les animaux semi-sauvages et les cours d'eau. Le droit japonais ne reconnaît pas l'accession naturelle des animaux semi-sauvages (comme les lapins, les pigeons, les poissons des étangs). La jurisprudence ne reconnaît pas non plus l'accession d'un bien immobilier à un autre bien immobilier. En ce qui concerne des îles, la jurisprudence a estimé qu'il s'agit de l'accession des biens meubles, les sables, au sol. Récemment, certaines décisions de justice ont accepté l'accession d'un bien immobilier à un autre bien immobilier. Ce n'est pas le cas de l'accession naturelle, mais celui de l'annexion d'un bâtiment à un autre bâtiment. (Dans ce cas, la propriété du bâtiment accessoire s'éteint et la propriété du nouveau bâtiment appartient entièrement au propriétaire du bâtiment principal. L'ancien propriétaire du bâtiment accessoire a le droit d'indemnisation. En outre, dans le cas de la fusion de lots en copropriété sectionnelle, le nouveau bien immobilier est indivis en fonction du prix des anciens lots).

5. Lorsque des ouvrages ou plantations existent (ou sont réalisés par le propriétaire du fonds) sur (au-dessus 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 ?

(1) Présomption en faveur du propriétaire du sol en droit français

Cette question est réglée par l'article 553 du Code civil en droit français. « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment ». Basée sur la règle « *superficies solo cedit* », cet article énonce une double présomption : « a) celui qui construit ou plante sur son sol est présumé propriétaire des matériaux ou des plantations ; b) les constructions, plantations ou ouvrages élevés sur un fond sont présumés fait par le propriétaire du sol » (Terre et Simler, Les biens, n° 257). Ces présomptions admettent la preuve contraire.

(2) Séparation (rejet de l'accession) entre le bâtiment et le sol en droit japonais

Le droit japonais ne connaît pas une présomption similaire. Donc, il s'agit de deux propriétés différentes. La règle « *superficies solo cedit* » ne s'applique pas au bâtiment en droit japonais pour la raison historique.

Avant la modernisation du pays, les bâtiments avaient été construits en bois, qui pouvait être déplacés et étaient distincts du sol. La jurisprudence d'aujourd'hui toujours considère le bâtiment comme un bien immobilier indépendant et séparé du sol. Le transfert de propriété ne s'opère pas.

Lorsque le propriétaire du sol en a fait la construction du bâtiment avec les matériaux qui n'appartiennent pas, la propriété du bâtiment appartient au propriétaire des matériaux, si le contraire n'est pas prévu dans un contrat. Le droit de propriété des matériaux ne s'éteint pas.

Pour ce qui concerne les ouvrages autres que les bâtiments (les enclos, les réservoirs, les piscines et les stands de tir etc.), la règle de l'accession énoncée par l'article 242 du Code civil japonais précité (III- 4) s'y applique, lorsqu'ils ont été réunis de telle façon qu'ils ne puissent être séparés sans détérioration.

Pour ce qui concerne les plantations, l'article 242 peut s'y appliquer. Lorsque l'accession s'opère, l'ancien propriétaire des plantations perd son droit de propriété. Le moment de l'unification (celui du transfert de la propriété) est apprécié au cas par cas. La jurisprudence prend en compte les éléments divers, mais surtout des coûts et des inconvénients en cas de séparation.

L'accession entraîne l'indemnisation. « Celui qui, par application des dispositions contenues aux six articles précédents, éprouve un préjudice peut, en vertu des articles 703 et 704, demander une indemnité. » (art. 248). Si le propriétaire du sol était de bonne foi, il « est tenu de l'indemniser dans la mesure du profit existant actuellement » (art. 703), tandis que s'il était de mauvaise foi, il « est tenu de restituer le profit par lui perçu, en y ajoutant les intérêts, sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu. » (art. 704).

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 ?

(1) Accession en droit français

En droit français, l'article 554 du Code civil sur l'accession du bâtiment au sol s'applique à cette situation : « 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 estimée à la date du paiement ; il peut aussi être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu : mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever. »

(2) Rejet de l'accession de bâtiment au sol en droit japonais

Au contraire, comme l'indiqué ci-dessus, le droit japonais ne connaît pas l'accession du bâtiment au sol. Autrement dit, le propriétaire du sol ne peut pas acquérir la propriété du bâtiment par l'accession. Il faut donc se poser la question de savoir à qui appartient le bâtiment. La jurisprudence considère que la propriété du bâtiment est déterminée par le contrat, s'il y en a un, mais qu'en l'absence de contrat, elle appartient au propriétaire des matériaux. Donc, le propriétaire des matériaux garde le droit de les enlever. Le propriétaire du sol peut demander au propriétaire du bâtiment de l'enlever.

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 ?

(1)empiètement végétal (réforme de 2021 renforçant le pouvoir de la victime d'empiètement)

L'empiètement est une occupation sans droit du fonds d'autrui. Il porte atteinte au droit de propriété. Il peut être terrestre, en surface, aérien ou souterrain, puisque la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Il y a deux modes d'empiètement : celui végétal et celui par une construction.

En ce qui concerne celui végétal, le droit japonais suit largement les règles posées par le Code civil français (art. 673). Donc, « lorsque les branches des arbres ou bambous empiètent sur un fonds voisin, le propriétaire des dits arbres ou bambous peut être contraint à les élaguer. Quant aux racines des arbres ou bambous du fonds voisin, qui dépassent la ligne séparative, il est permis de les couper » (art. 233) En plus, la réforme du Code civil de 2021 a renforcé les mesures contre de l'empiètement végétal. En effet, même dans le cas de l'empiètement par des arbres ou des bambous, le propriétaire victime peut les couper lui-même, dans certaines hypothèses : (i) lorsque le propriétaire des arbres ou des bambous n'enlève pas les branches dans un délai raisonnable après la mise en demeure, (ii) lorsque le propriétaire des arbres ou des bambous ne peut être connu ou qu'il est impossible de savoir où il se trouve ou (iii) en cas d'urgence (nouveau art. 233 al. 3).

La propriété des plantations empiétant appartient à la propriétaire des plantations.

(2)empiètement par une construction : souplesse du droit japonais

Pour ce qui concerne l'empiètement par une construction, le professeur Leveneur a indiqué que « la Cour de cassation est extrêmement ferme. Peu importe la mesure de l'empiètement. ». « C'est toujours la démolition à la charge du constructeur, dès lors qu'elle est demandée, que la Cour de cassation impose de prononcer. ». Il est à noter que « la défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus » (Cour de cassation, Chambre civile 3, du 7 juin 1990, 88-16.277, Publié au bulletin). La règle de l'accession énoncée par l'article 555 du Code civil ne s'applique pas à l'empiètement, les voisins empiétant restant propriétaires des constructions.

Le droit japonais adopte largement les solutions du droit français, mais avec un peu de souplesse. En effet, selon la jurisprudence japonaise, la demande en démolition par la victime de l'empiètement peut parfois constituer l'abus du droit. Par exemples, un jugement en date du 21 avril 2006 rendu par le tribunal de Tokyo a énoncé que la demande en démolition d'une construction empiétant de 4 ou 6 centimètres sur le fond du voisin constituait l'abus de droit.

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, ...) ?

(1) Séparation entre le bâtiment et le sol

En droit français, cette question est réglée par l'article 555 du Code civil, dont l'alinéa 1er 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, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. » Il s'agit de la construction par un tiers de mauvaise foi, le propriétaire du terrain a la possibilité de faire enlever les constructions ou d'en conserver la propriété.

Au contraire, dans le cas d'un occupant de bonne foi, « le propriétaire (du sol) ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent. » (l'alinéa 4).

Or, comme l'indique ci-dessus, le droit japonais rejette l'application d'accession en cas de bâtiment. La réponse à cette question est que le propriétaire du sol ne peut conserver la propriété (puisque le tiers ne perd pas la propriété de l'immeuble), mais qu'il a le droit d'obliger le tiers à enlever.

(2) Nouvelle affaire : accession des matériaux radioactives au sol (?)

En 2011, une grande quantité de matières radioactives s'est échappée de la centrale nucléaire de Fukushima. Elle est tombée sur un terrain de golf, résultant une grave contamination radioactive. Le propriétaire du terrain a saisi la justice pour demander à l'exploitant nucléaire de retirer ces matières. Le tribunal de district de Fukushima a rejeté la demande dans une décision du 15 octobre 2019 LEXDB25564700. Il a jugé que les matériaux radioactifs étaient extrêmement fins et incorporés ou unifiés au sol et qu'en vertu de l'article 242 relatif à l'accession, le propriétaire du sol en acquiert la propriété. Cette décision n'emporte pas l'approbation de la doctrine qui soutient plutôt que dans le cas de matières radioactives ou, plus généralement de matières dangereuses, l'application de l'accession peut être écartée et le propriétaire du sol peut en demander l'enlèvement.

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 ?

En droit japonais, il n'est pas possible de diviser une terre en plusieurs propriétés en trois dimensions. De plus, le concept de propriété en volume n'est pas connu. Cependant, dans la pratique, il existe des droits qui ont un effet similaire (référence à I.1-5).

De plus, il n'existe pas de système de cadastre volumétrique.

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

(1) Fruits naturels et ceux civils

Il y a une distinction entre le fruit naturel et celui civil en droit japonais. L'article 88 dispose que « sont fruits naturels d'une chose, les produits qu'on retire de cette chose conformément à sa destination. Sont fruits civils, les sommes d'argent et les autres choses que l'on perçoit en compensation de l'usage d'une chose. ».

Il n'y a pas de distinction entre le fruit et le produit en droit japonais. En droit français, les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre ou des arbres, tandis que les produits correspondent à

tout ce qui provient de la chose sans périodicité, mais dont la création en altère la substance. Un croît des animaux sont des fruits naturels et des pierres extraites d'une carrière sont des produits, parce que l'extraction porte l'atteinte à la substance du bien originaire. En droit japonais, elles sont considérées comme fruits.

Les fruits civils sont les loyers des baux, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes.

(2) Propriétaire des fruits naturels et civils

L'article 89 prévoit que « les fruits naturels appartiennent à celui qui a le droit de les percevoir au moment de leur séparation de la chose originaire. Les fruits civils s'acquièrent jour par jour pendant le temps que dure le droit de les percevoir. »

Les fruits naturels appartiennent à celui qui a le droit de les percevoir au moment de leur séparation. Donc, ils appartiennent, en générale, au propriétaire au moment de séparation. Les fruits civils, quant à eux, Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour.

Cette règle est atténuée par la possession. L'article 189 du Code civil japonais dispose que « le possesseur de bonne foi acquiert les fruits qui naissent de la chose possédée ». Quant au possesseur de mauvaise foi, « le possesseur de mauvaise foi est tenu, soit de restituer les fruits en nature, soit de rembourser la valeur, tant de ceux qu'il a déjà consommés ou laissés se détériorer par sa faute, que de ceux qu'il a négligé de percevoir » (art. 190).

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 ?

(1) Importance statistique

Le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière n'est pas « quantitativement » le plus important, tout de même il constitue un des litiges principaux en droit japonais. Selon les statistiques publiées par le ministère de la Justice, le nombre total des affaires reçues en 2022 (celles relevant de la juridiction familiale est exclues) était de 126 664. Les trois types d'affaires importantes reçues sont les demandes pécuniaires (y compris les demandes en dommages-intérêts, de 79268, 65% d'ensemble des affaires), les litiges relatifs aux bâtiments (de 31110, 24%) et les litiges relatifs au sol (de 6273, 5% ; tableau 18 <https://www.courts.go.jp/app/files/toukei/657/012657.pdf>).

(2) litige sans charge de la preuve gêne le juge

Un des litiges difficiles pour le juge est celui concernant les limites cadastrales, dans lequel le fardeau de la preuve n'incombe ni au demandeur ni au défendeur. Donc même le doute, le juge doit trouver une véritable position des lignes pour rendre un jugement, ce qui causait des difficultés pour le juge. Faire face à cet inconvénient, le législateur a créé un nouveau système administratif (non judiciaire) en 2007, qui permet aux personnels de l'office de la publicité foncière d'énoncer ses opinions sur les limites cadastrales. Ce système connaissait un succès pour le règlement des conflits.