



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport mexicain

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

Rapporteur national :
Professeur Laura Mercedes Velázquez Arroyo
traduit par Maria Fernanda Franco Jauregui.

I. Bases légales, définition, caractéristiques

1. Est-ce que la propriété est juridiquement définie, quelles prérogatives (quels usages de la chose) sont reconnues au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? La propriété immobilière a-t-elle une définition spécifique ?

Juridiquement, la propriété n'est pas définie dans un quelconque texte de droit substantiel, elle doit donc être interprétée selon son sens technique, que la doctrine se charge de clarifier. Pour la définir, il existe deux positions doctrinales : la traditionaliste et la moderne.

- Du point de vue traditionaliste, la propriété est définie en précisant les facultés ou attributions accordées au propriétaire concernant la chose.
- En revanche, du point de vue moderne, on laisse de côté l'opinion et la conceptualisation antérieures de la propriété en tant que relation juridique, pouvoir ou seigneurie sur une chose reconnue par le droit, étant lui-même celui qui régule ses limitations.

Le droit à la propriété et le droit de propriété sont spécifiquement reconnus à **l'article 27** de la Constitution, qui établit trois types de propriété : la propriété publique, la propriété privée et la propriété sociale.

La propriété publique. Se réfère au droit que l'État mexicain (Fédération, États, Municipalités) a sur les biens de domaine public, qui sont des biens meubles et immeubles soumis à un régime de droit public, exclus du commerce, inaliénables, imprescriptibles et insaisissables. Les biens du domaine public peuvent être des biens d'usage commun, des biens destinés à un service public et des biens propres.

La propriété sociale. Elle est composée de divers groupes agraires et se divise en deux régimes : la propriété dite *ejidale* et la propriété communale, distinctes de la propriété privée.

Précision concernant le terme "*propriété ejidal*", notion propre au droit mexicain:

Il s'agit de portions de terres octroyées par le gouvernement aux habitants d'une région afin de concrétiser les projets déterminés par l'Assemblée Ejidal en fonction des besoins de la communauté. Les terres ejidales peuvent être classées en trois types :

- **Les terrains destinés aux établissements humains** : ils constituent des zones affectées au développement de la vie communautaire, généralement situées dans des zones urbanisées et dotées d'un cadre juridique.
- **Les terres à usage commun** : il s'agit d'extensions de terres destinées à la subsistance économique ou au mode de vie de la communauté.
- **Les terrains parcellaires** : dans ce cas, la même parcelle est partagée par un ou plusieurs "ejidatarios".

La propriété privée. Il s'agit du droit qu'une personne physique ou morale particulière a de jouir et de disposer de ses biens avec les limitations établies par la loi.

Trois facultés du propriétaire : le droit d'usage ou *ius utendi*, le droit de jouissance ou *ius fruendi* et le droit de disposer ou *ius abutendi*.

Le droit à l'usage, ou à la pleine utilisation de la chose objet du droit, est implicitement contenu dans le droit réel de propriété, bien que l'article 830 du **Code civil fédéral** n'indique pas expressément son existence.

Le droit à la jouissance est circonscrit à la capacité d'obtenir les fruits et produits de la chose objet du droit (articles 830 et 887).

Quant à la **disposition juridique**, elle implique que, en règle générale, seul le propriétaire de la chose ou ses autorisés sont légitimés à la aliéner ou à conclure des actes juridiques impliquant la diminution ou l'affectation de ses facultés (articles 830, 2269, 2401, 2402, 2906 et 1858).

La **disposition matérielle** implique que le propriétaire peut réaliser tout acte concernant la chose, y compris épuiser physiquement l'objet correspondant, mais avec les limitations et modalités correspondantes (article 830).

Caractéristiques de la propriété.

Perpétuité. Sa durée n'est pas soumise à un terme et son existence est indépendante de son exercice, de sorte qu'elle ne périmé pas.

Exclusivité. Le propriétaire est le seul à pouvoir bénéficier de la chose objet du droit, bien qu'évidemment, par les voies appropriées, il puisse grever ou transmettre en partie ou en

totalité ledit exercice, tandis que les autres sujets de droit doivent respecter le droit du propriétaire.

Absolu. On dit que la propriété est absolue parce qu'elle est opposable erga omnes, ce qui doit être compris à la lumière de la fonction sociale de l'exercice de ce droit. Par conséquent, le propriétaire peut utiliser pleinement la chose objet du droit, mais sans nuire illégitimement à des tiers (articles 16 et 840).

Limites de la propriété.

En ce qui concerne les limites (situations générales et permanentes) du droit de propriété, nous pouvons mentionner les contenus des articles suivants du **Code civil fédéral** :

Article 840 - Il n'est pas licite d'exercer le droit de propriété de manière à ce que son exercice ne produise comme résultat que causer des préjudices à un tiers, sans utilité pour le propriétaire.

Article 845 - Nul ne peut construire près d'un mur appartenant à autrui, ou en copropriété, des fossés, des égouts, des aqueducs, des fours, des forges, des cheminées, des étables ; ni installer des dépôts de matières corrosives, des machines à vapeur ou des usines destinées à des usages pouvant être dangereux ou nocifs, sans respecter les distances prescrites par les règlements, ou sans construire les ouvrages de protection nécessaires conformément à ce que prévoient les mêmes règlements, ou à défaut d'eux, à ce qui est déterminé par un expert judiciaire.

Article 846 - Nul ne peut planter des arbres près d'un bien appartenant à autrui, mais à une distance de deux mètres de la ligne de démarcation, si la plantation concerne de grands arbres, et d'un mètre, si la plantation concerne des arbustes ou de petits arbres.

Article 937 - Le propriétaire d'une propriété qui ne peut se procurer l'eau nécessaire à une utilisation adéquate de cette propriété qu'à grand frais, a le droit d'exiger des propriétaires des propriétés voisines disposant d'eau excédentaire, qu'ils lui fournissent l'eau nécessaire, moyennant le paiement d'une indemnisation fixée par des experts.

D'autres articles, tels que le 849, le 850, le 851 et le 853 du même Code, bien que de manière moins apparente, établissent également des limitations à la propriété, autorisant respectivement à recevoir de l'éclairage à travers le terrain voisin, sans que le propriétaire de ce dernier ne puisse supprimer cette avantage en cas de nécessité ; de ne pas avoir le droit de faire des fenêtres et d'autres moyens permettant au propriétaire d'une propriété de regarder chez le voisin, et de ne pas construire de manière à ce que les toits et terrasses rejettent les eaux pluviales sur le sol du voisin. Dans le titre *Sur les servitudes*, de nombreux articles fixent également des limites au droit de propriété.

Propriété immobilière.

Définition technique. La propriété immobilière fait référence à la possession de biens ou d'actifs immobiliers par un individu ou une société, leur conférant ainsi des droits sur ceux-ci et la possibilité de tirer des bénéfices de leur exploitation économique. **Bien que le Code**



ne prescrit pas expressément un régime spécial concernant la propriété des biens immobiliers.

2. En plus de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale, etc.? Quelles sont ses principales caractéristiques ?

Il ne s'agit pas expressément d'une propriété ancestrale, mais la Constitution permet et reconnaît une autodétermination des peuples autochtones sur la base de leurs usages et coutumes. Interprétant de manière extensive ce droit, et sur la base du principe « *pro homine* », les communautés autochtones sont autorisées à s'autoréguler quant à la manière dont leur droit de propriété est réglementé dans leurs établissements. Dans le cadre de la Constitution politique des États-Unis du Mexique, le droit des peuples et des communautés autochtones à l'autodétermination est reconnu. Les droits collectifs en faveur des peuples autochtones : **droit à la terre**, aux ressources et aux territoires.

Article 2. La Nation mexicaine est une et indivisible.

A. [...]

V. Conserver et améliorer l'habitat et préserver l'intégrité de ses terres dans les termes établis dans cette Constitution.

Les peuples autochtones sont ceux qui descendent des populations qui habitaient le territoire actuel du pays au début de la colonisation et qui conservent leurs propres institutions sociales, économiques, culturelles et politiques, ou une partie d'entre elles.

Les *communautés* faisant partie d'un peuple autochtone sont celles qui forment une unité sociale, économique et culturelle, établies sur un territoire et reconnaissant des autorités propres conformément à leurs usages et coutumes.

Droit à leurs terres ou territoires. Il est important de souligner que la Convention 169 reprend l'idée selon laquelle, pour les peuples autochtones, le territoire a une signification spirituelle et sacrée, avec une dimension plus large qu'une simple relation économique ou productive.

Pour sa part, la Commission Interaméricaine des Droits de l'Homme (CIDH), dans diverses déclarations, a **caractérisé** la *propriété ancestrale* :

- a) Elle ne repose pas sur la reconnaissance officielle de l'État, mais sur l'usage et la possession traditionnels des terres et des ressources.
- b) Elle est fondée sur les cultures juridiques autochtones et sur leurs systèmes ancestraux de propriété, c'est-à-dire sur le système coutumier de possession de la terre qui a traditionnellement existé entre les communautés.
- c) La possession traditionnelle est liée à une continuité historique, mais pas nécessairement à un seul lieu et à une seule formation sociale à travers les siècles, car l'emplacement spécifique des établissements dans le territoire ancestral n'est pas déterminant, il peut y avoir des mouvements sans que cela n'affecte la protection de la Convention Américaine des Droits de l'Homme (CADH) pour les droits de propriété des peuples autochtones.

- d) Cela survient non seulement dans le cadre de prétentions de propriété de l'État, mais aussi en relation avec des tiers, même si ces tiers peuvent détenir des titres de propriété émanant de l'État sur les mêmes zones.

Enfin, il existe un régime de propriété spécial appelé "*ejidal*", dont le fondement est la revendication de la terre pour les travailleurs agricoles, prescrivant une réglementation axée sur la communauté et l'aspect social. Il a sa propre législation : la Loi agraire, ainsi que des organes spéciaux pour l'administration de la justice : les Tribunaux agraires.

3. Est-il possible de limiter contractuellement la faculté de disposition du propriétaire ? Dans l'affirmative, dans quelles conditions ?

Les limites, limitations et modalités de la propriété sont prévues par diverses dispositions juridiques. Cependant, limiter la faculté de disposition du propriétaire par le biais d'un contrat lors de l'acquisition serait contraire à la jouissance et à la disposition de la propriété.

1. L'autonomie de la volonté est soumise à un grand nombre de restrictions, qui se manifestent sous forme de limites et de limitations, et constituent les facteurs juridiques et sociaux qui conduisent à la décadence actuelle de ce principe.
2. Les termes "**limites**" et "limitations" constituent des catégories différentes, les premières étant comprises comme des normes, des restrictions ou des impératifs de caractère ordinaire établis par la loi, inévitables, et faisant partie du contenu du contrat. **Les limitations**, en revanche, sont exceptionnelles, extrinsèques, elles segmentent extérieurement le contenu normal du contrat et varient en fonction des circonstances économiques, politiques, sociales et juridiques de la société.
3. La principale limite à l'autonomie de la volonté contractuelle civile est la loi, contenant des dispositions d'ordre public et moral.
4. Les limitations à l'autonomie de la volonté contractuelle peuvent être subjectives et objectives, les subjectives reposent sur les parties contractantes et les objectives ont un impact spécifique sur l'objet du contrat.

ARTICLE 6° - La volonté des particuliers ne peut déroger au respect de la loi, ni la modifier ou la modifier. Seuls peuvent être renoncés les droits privés qui n'affectent pas directement l'intérêt public, lorsque la renonciation ne porte pas préjudice aux droits d'un tiers.

ARTICLE 16 - Les habitants du District fédéral ont l'obligation d'exercer leurs activités et d'utiliser et de disposer de leurs biens de manière à ne pas nuire à la collectivité, sous peine des sanctions prévues dans le présent Code et dans les lois relatives.

ARTICLE 1831 - Le but ou le motif déterminant de la volonté des contractants ne doit pas non plus être contraire aux lois d'ordre public ni aux bonnes mœurs.



4. La propriété immobilière de la terre peut-elle appartenir à des particuliers par opposition à l'État, la Nation, le Peuple, la communauté ou le groupe social (comme les habitants d'un village, un peuple autochtone, etc.) ?

En ce qui concerne **la propriété privée des terres**, l'article 27, paragraphe XV de la Constitution indique que la propriété privée légitime sur les terres est la "**petite propriété**" (traduction du terme espagnol: la "*pequeña propiedad*"), c'est-à-dire la propriété sur des terres dans l'étendue permise par la Constitution elle-même. La propriété sur des terres dépassant la limite constitutionnelle constitue un grand domaine prohibé. Les dispositions sur la propriété privée légitime des terres sont complétées par celles relatives aux limitations pouvant être imposées à la propriété privée (troisième paragraphe de l'article 27 de la Constitution) et la possibilité d'expropriation (deuxième paragraphe du même article) et la loi agraire.

Loi agraire.

*Article 115 - Aux États-Unis du Mexique, les grands domaines sont interdits, étant considérés comme tels les surfaces de terres agricoles, d'élevage ou forestières qui, appartenant à un seul individu, dépassent les limites de la **petite propriété**.*

Article 116 - Aux fins de cette loi, on entend par :

- I. **Terres agricoles** : les sols utilisés pour la culture de végétaux.*
- II. **Terres d'élevage** : les sols utilisés pour la reproduction et l'élevage d'animaux par l'utilisation de leur végétation, qu'elle soit naturelle ou induite.*
- III. **Terres forestières** : les sols utilisés pour la gestion productive des forêts ou des jungles. Les terres rurales qui ne sont pas effectivement consacrées à une autre activité économique sont considérées comme agricoles.*

5. La propriété peut-elle être temporaire ? Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques avec effet réel conférant des prérogatives similaires à celles de la propriété (fiducie, volumes, ouvrages, plantations) ? À ce stade, seule une simple énumération est requise. Existe-t-il un *numerus clausus* de ces droits ou techniques ?

Non. Conformément au principe de perpétuité dans le droit mexicain, ce droit est destiné à durer tant que la chose sur laquelle il porte existe ; à moins que celle-ci ne s'éteigne physiquement ou juridiquement, le droit de propriété perdurera pour des siècles et des siècles, c'est-à-dire éternellement.

Oui. Il existe d'autres droits avec une efficacité réelle réglementés dans notre système juridique :

- a) **Fiducie.** Règlement du Registre Public de la Propriété (Art. 61, paragraphe IV) ; Loi sur les Institutions de Crédit (Art. 106, paragraphe XIX, alinéa b) ; Loi Générale sur les Titres et Opérations de Crédit (Art. 352) ; Loi sur l'Investissement Étranger (Art. 11).

Non. Conformément au principe technique du « *numerus clausus* » qui régit notre système réel, les seules restrictions à la propriété admises dans notre législation sont les droits réels limités et de garantie énumérés de manière exhaustive par la loi : **usufruit, usage, habitation, servitudes, gage, hypothèque** ; ainsi que les *contrats avec efficacité réelle* expressément reconnus : **rétrocession** et **réserve de propriété**.

6. Les différentes formes juridiques mentionnées précédemment (question 5) sont-elles utilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accès au logement (par exemple, la copropriété et la fiducie, la location, l'ensemble immobilier, le logement intergénérationnel) ? Répondez en fonction des principes. *

Non. Dans notre système juridique, pour répondre aux besoins liés à l'accès au logement, cela se fait par le biais de plans et de programmes d'urbanisme conformément aux régimes légaux : Loi générale sur l'aménagement du territoire ; Loi générale sur l'équilibre écologique et la protection de l'environnement ; Loi sur le logement ; Loi agraire ; les plans de développement urbain et les lois locales sur l'aménagement du territoire.

Dans l'Observation Générale (OG) n°4 de 1991, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CDESC) définit la portée du droit à un logement adéquat tel qu'énoncé au paragraphe 1 de l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC) :

- a) Sécurité juridique de la possession.
- b) Disponibilité de services, de matériaux, d'installations et d'infrastructures.
- c) Charges supportables.
- d) Habitabilité.
- e) Accessibilité.
- f) Emplacement.
- g) Adéquation culturelle.

7. Les biens immobiliers peuvent-ils appartenir à des entités publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que ce bien immobilier appartient au domaine public (intérêt général, services publics) ou au domaine privé de ces entités ?

Oui. Le **domaine public** est un régime spécial de droit public visant à la protection des biens meubles et immeubles de l'État ou d'origine publique, en raison des nobles desseins auxquels ils sont affectés, tels que l'usage commun ou les services publics, ou encore en raison de leur valeur culturelle. Son fondement juridique se trouve dans l'Article 27, paragraphes quatrième, cinquième et huitième ; 42, paragraphe IV, et 132 de la **Constitution** politique des États-Unis mexicains, et l'Article 3 de la **Loi générale sur les biens nationaux**.

Selon notre législation mexicaine, il n'y a pas de domaine privé pour les entités publiques.
Code civil fédéral.



Article 766 - Les biens relevant du domaine du pouvoir public sont régis par les dispositions de ce Code dans la mesure où elles ne sont pas déterminées par des lois spéciales.

*Article 767 - Les biens relevant du domaine du pouvoir public se divisent en biens d'usage commun, biens destinés à un service public et **biens propres**.*

Article 770 - Les biens destinés à un service public et les biens propres appartiennent en pleine propriété à la Fédération, aux États ou aux Municipalités ; mais les premiers sont inaliénables et imprescriptibles tant qu'ils ne sont pas retirés du service public auquel ils sont destinés.

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

Oui. Le droit réel de propriété appartient généralement à une seule personne, connue sous le nom de propriétaire individuel ou titulaire du droit ; mais il peut aussi appartenir collectivement à un groupe de personnes, auquel cas il prend le nom de communauté, indivision, copropriété, condominium, propriété collective ou toute autre dénomination similaire, mettant en avant son caractère de propriété commune.

Tant qu'elle est en indivision, une partie déterminée de la chose n'appartient à aucun des copropriétaires, mais à tous ensemble ; en revanche, il existe un droit idéal, intellectuel, représentatif de la part correspondant à chaque copropriétaire dans la copropriété. Ce droit idéal peut être cédé par acte entre vifs ou transmis par succession, mais ce qui est cédé ou transmis n'est pas une partie du bien, mais la part idéale représentative du pourcentage revenant à chaque indivisaire. Ce n'est qu'après le partage que l'on saura avec certitude quelle partie du bien reviendra à chaque indivisaire.

Article 938 - Il y a copropriété lorsqu'une chose ou un droit appartient en indivision à plusieurs personnes.

Article 939 - Ceux qui, par quelque titre que ce soit, ont le droit de propriété légale sur une chose, ne peuvent être contraints de la conserver en indivision, sauf dans les cas où, par la nature même des choses ou par disposition de la loi, la propriété est indivisible.

9. La terre, les ouvrages et les plantations peuvent-ils appartenir à personne (biens immobiliers sans propriétaire, biens communs, biens communs, etc.) ?

Oui. Selon le Code civil fédéral :

*Article 785 - Sont des biens vacants les biens **immobiliers** qui n'ont pas de propriétaire certain et connu.*

*Article 774 - Sont des biens vacants les biens **meubles** abandonnés et perdus dont le propriétaire est inconnu.*

Rapporteur national :
Professeur Laura Mercedes Velázquez Arroyo
traduit par Maria Fernanda Franco Jauregui.

II. Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière

1. Entre les parties, la transmission de la propriété immobilière est-elle réalisée de manière consensuelle ou est-elle soumise à des formes ou formalités spécifiques (acte authentique, procédures cadastrales, respect d'un droit de préemption, etc.) pour sa validité ?

En premier lieu, il convient de mentionner que la forme est définie comme le signe ou l'ensemble de signes par lesquels la volonté des parties à un acte juridique est exprimée ou extériorisée. Tandis que les formalismes désignent l'ensemble des règles établies par l'ordre juridique ou par les parties, indiquant comment la volonté doit être exprimée pour la validité de l'acte juridique.

Ainsi, une distinction est établie entre la forme en tant qu'élément du consentement, et les formalismes en tant qu'élément de validité du contrat. Le Code civil affirme dans l'article 1832 une position consensualiste comme principe général : « *Dans les contrats civils, chacun s'engage de la manière et dans les termes qu'il a voulu, sans qu'il soit nécessaire, pour la validité du contrat, d'observer une forme déterminée, sauf les cas expressément prévus par la loi.* »

Mais en réglementant les contrats en particulier, il assigne à presque tous une forme légale, sans laquelle l'acte est annulable (article 1795 alinéa V, article 1833).

C'est pourquoi il existe des classifications telles que les contrats solennels lorsque les formalismes sont un élément d'existence du contrat, de sorte que si les formalités requises par la loi ne sont pas remplies, le contrat est inexistant, comme c'est le cas du testament et du mariage ; et réels, comme dans le cas du gage où la simple remise juridique du bien gagé au débiteur suffit.

Il est également important de mentionner qu'ils peuvent être divisés en plusieurs concepts :

1. Avec liberté de formalismes : également appelés consensuels, leur validité ne nécessite que l'expression de l'accord des volontés, que ce soit de manière verbale, par écrit privé ou par acte notarié.
2. Avec formalismes restreints : la loi stipule que pour la validité de ces contrats, la simple manifestation verbale ne suffit pas, mais des formalités spécifiques telles que l'écrit privé ou l'acte notarié sont nécessaires. Parmi les contrats avec des formalités restreintes figurent ceux qui doivent être conclus par acte notarié, c'est-à-dire devant un notaire, dans un protocole et selon les exigences établies à l'article 102 de la Loi sur le Notariat (article 1795, alinéa IV).

3. Contrats principaux et accessoires : dans le premier cas, leur validité et leur existence ne dépendent pas d'un autre contrat. Les contrats dits accessoires sont ceux dont la validité et l'existence dépendent d'un autre contrat, par exemple les contrats de garantie.

En vertu de l'article 1832 du Code civil fédéral :

Dans les contrats civils, chaque partie s'engage de la manière et dans les termes qu'il apparaît qu'elle a voulu s'engager, sans qu'il soit nécessaire, pour la validité du contrat, d'observer des formalités déterminées, sauf dans les cas expressément désignés par la loi.

D'autre part, les éléments de validité du contrat sont obtenus par interprétation contraire à l'article 1795 du Code civil fédéral, à savoir :

1. La capacité des parties.
2. Le consentement exempt de vices (c'est-à-dire des circonstances qui empêchent la personne d'être librement d'accord avec la conclusion du contrat).
3. Un objet licite (légal, non contraire à la loi, non criminel, ou non interdit).
4. La formalité ou solennité requise par la loi.

En outre, selon les articles 1796 et 1797:

Les contrats se perfectionnent par le seul consentement, sauf ceux qui doivent revêtir une forme établie par la loi. Dès qu'ils sont parfaits, ils obligent les contractants, non seulement à exécuter ce qui a été expressément convenu, mais aussi aux conséquences qui, selon leur nature, sont conformes à la bonne foi, à l'usage ou à la loi. (...) La validité et l'exécution des contrats ne peuvent être laissées à la discrétion de l'une des parties contractantes.

Nonobstant, un contrat qui transmet la propriété d'un bien immobilier réalisé sans la forme prévue par le Code sera valide, de sorte que l'acquéreur pourra poursuivre en justice celui qui a aliéné le bien, dans le but de formaliser l'acte. Cette action est appelée "pro forma", dans laquelle l'acquéreur devra prouver deux éléments : qu'il a rempli son obligation découlant du contrat (par exemple, payer le prix de l'objet de la vente), et que le vendeur refuse de formaliser l'acte devant notaire public.

Si l'action est recevable, le juge condamnera le défendeur à formaliser le contrat devant notaire public ; si ce dernier persiste dans son refus, le juge signera la formalisation en suppléance du condamné.

Registre numérique : 190897 Instance : Première Chambre Neuvième Époque Matière(s) : Civile

Thèse : 1a./J. 14/2000 Source : Journal judiciaire de la Fédération et sa Gazette. Volume XII, novembre 2000, page 11 Type : Jurisprudence

ACTION PRO FORMA. LA PRÉSENTATION DU SOLDE DU PRIX DÛ EST UNE CONDITION DE RECEVABILITÉ DE CELLE-CI.

Pour que l'action *pro forma* soit recevable, il est nécessaire que le demandeur présente simultanément avec la demande le solde du prix dû. Une vente est un contrat synallagmatique dont les obligations sont réciproques et interdépendantes, de sorte que si l'une des parties ne remplit pas son obligation, l'autre devra le faire pour exiger son exécution devant les tribunaux. C'est pourquoi, pour la recevabilité de l'action *pro forma*, il est requis que le demandeur consigne le solde du prix dû, car sinon il ne pourrait pas prouver qu'il a rempli ses obligations ; il serait totalement injuste que la partie qui n'a pas respecté ses engagements exige de l'autre l'exécution de ses propres obligations, d'autant plus si l'on a convenu que le solde du prix serait payé au moment de la signature de l'acte authentique.

Contradiction de jurisprudence 82/96. Entre celles soutenues par le Deuxième et le Premier Tribunaux Collégiaux, tous deux en matière civile du Troisième Circuit, et le Cinquième Tribunal Collégial en matière civile du Premier Circuit. 14 juin 2000. Cinq voix. Rapporteur : José de Jesús Gudiño Pelayo. Secrétaire : Andrea Nava Fernández del Campo.

Thèse de jurisprudence 14/2000. Approuvée par la Première Chambre de cette Haute Cour, lors de la séance du vingt-sept septembre deux mille, à l'unanimité des cinq voix des honorables Ministres : président José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza et Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

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

L'article 1839 du Code civil fédéral dispose :

Les parties contractantes peuvent insérer les clauses qu'elles jugent appropriées ; mais celles se rapportant à des conditions essentielles du contrat, ou étant la conséquence de sa nature ordinaire, seront réputées insérées même si elles ne sont pas exprimées, sauf si les secondes sont renoncées dans les cas et termes autorisés par la loi.

Concernant la clause de réserve de propriété, également connue en droit romain sous le nom de *pactum, reservati domini*, la transmission de la propriété de la chose vendue est soumise à une condition suspensive, qui dans la plupart des cas consiste en le paiement intégral du prix. Ainsi, l'article 2312 du Code civil fédéral dispose :

Il est valablement possible de stipuler que le vendeur se réserve la propriété de la chose vendue jusqu'à ce que son prix soit payé.

Lorsque les biens vendus relèvent des catégories mentionnées aux paragraphes I et II de l'article 2310, le pacte en question produit des effets contre les tiers s'il est inscrit au Registre public ; lorsque les biens relèvent de la catégorie visée au paragraphe III de l'article susmentionné, les dispositions de ce paragraphe s'appliquent.

De plus, la chose vendue avec réserve de propriété appartient au vendeur tant qu'il ne l'a pas transférée, puisque l'acheteur qui en a la possession mais pas la propriété de la chose vendue avec réserve de propriété n'en est pas encore propriétaire et n'a donc pas le droit de la vendre.



3. La transmission de propriété implique-t-elle la transmission des risques ? Dans l'affirmative, est-il possible de déroger à cela ? Quelles sont les conséquences des dommages affectant le bien (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (par exemple, le contrat préliminaire de vente) et le jour de la transmission de propriété (par exemple, l'acte de vente) ?

Il existe une règle particulière pour les contrats translatifs de propriété. Ainsi, dans la vente, l'échange, etc., où c'est le propriétaire qui subit la perte fortuite ou la détérioration de la chose objet du contrat ; et la subit par nature, en application logique du principe *res perit domino* (la chose est perdue pour son propriétaire). Le risque incombe à celui qui est propriétaire de la chose au moment de la perte.

Le principe particulier pour les contrats translatifs de propriété est contenu à l'article 2017, alinéa V du Code civil :

Dans les cas où l'obligation de donner une chose certaine implique la transmission de la propriété de cette chose, et qu'elle se perd ou se détériore entre les mains du débiteur, les règles suivantes seront observées : [...] V. Si la chose se perd par cas fortuit ou force majeure, l'obligation est annulée et le propriétaire subit la perte, sauf convention contraire.

Cependant, les parties peuvent déroger aux principes et convenir que l'une d'elles assume les risques. Il s'agirait d'une convention de responsabilité avec renonciation à l'exonération résultant du cas fortuit. L'autorisation expresse pour le faire se trouve à l'article 2017 et à l'article 2111 dudit code, qui dispose : « *Nul n'est tenu au cas fortuit, sauf s'il en est la cause ou y a contribué, s'il a expressément accepté cette responsabilité ou si la loi le lui impose.* » Ainsi que dans l'article 2117 *"La responsabilité civile peut être régulée par convention des parties, sauf dans les cas où la loi dispose expressément le contraire."*

4. Dans quelles conditions le transfert de propriété est-il opposable aux tiers ? Tous les tiers reçoivent-ils le même traitement à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en compte ?

L'opposabilité est une caractéristique essentielle des droits réels qui se manifeste comme le pouvoir de les faire valoir contre tous, *erga omnes*.

Ainsi, selon le principe de l'opposabilité registrable, les inscriptions sont opposables *erga omnes*, de sorte qu'un acte ou un droit inscrit sera opposable à celui qui a un droit non inscrit, le titulaire de ce dernier ne pouvant pas alléguer qu'il ignorait l'existence de celui-ci.

Dans ce sens, le Code civil dispose que les documents qui, selon celui-ci, sont enregistrables et qui ne sont pas enregistrés, ne produiront pas d'effets au détriment des tiers. De plus, l'enregistrement protège les droits acquis de bonne foi une fois inscrits.

Article 3042.- Au Registre public de la propriété immobilière seront inscrits :
I. Les titres par lesquels la propriété, la possession originelle et les autres droits réels sur les biens immobiliers sont créés, déclarés, reconnus, acquis, transmis, modifiés, limités, grevés ou éteints (...).

IV. Les autres titres que la loi ordonne expressément d'enregistrer.

Article 3043.- Les actions relatives à la propriété des biens immobiliers ou à la constitution, à la déclaration, à la modification ou à l'extinction de tout droit réel sur ceux-ci seront préalablement annotées au Registre public.

Article 3045.- Sauf dans les cas où l'annotation clôture le registre, les biens immobiliers ou droits réels annotés peuvent être aliénés ou grevés, mais sans préjudice du droit de la personne en faveur de laquelle l'annotation a été faite.

La Cour Suprême de Justice de la Nation du Mexique retient que « *le Registre public de la propriété immobilière vise à apporter stabilité et sécurité juridique au droit de propriété sur les biens immobiliers.* »

C'est pourquoi, l'inscription au registre nous permet non seulement de nous informer facilement sur la véritable situation juridique du bien immobilier inscrit, mais nous permet également que les tiers, grâce à l'effet erga omnes, respectent notre droit de propriété.

Ce qui précède décrit une propriété formalisée sous tous ses aspects. Cependant, un contrat privé pourrait également être considéré comme un document de base pour engager une action, faire valoir une exception ou initier une procédure préparatoire à un procès. Dans ce cas, les règles découlant du Code Procédure Civile Fédéral relatives à l'évaluation des preuves lorsque des documents publics ou privés sont en conflit s'appliqueraient. Il est nécessaire de se référer au cas concret pour établir le résultat de l'évaluation, bien que généralement la primauté soit accordée à ceux qui offrent des documents publics par rapport aux privés (articles 129 et 133 du CPCF).

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

Conformément à l'article 2269 du Code civil fédéral « *Nul ne peut vendre que ce qui lui appartient* ». Ainsi, les articles 2270 à 2271 établissent que « *le contrat sera validé si, avant que n'ait lieu l'éviction, le vendeur acquiert, par tout titre légitime, la propriété de la chose vendue.* »

Dans le système juridique mexicain, il existe la figure de la prescription acquisitive, qui est un moyen d'acquérir des biens ou des droits par le passage du temps, à condition que les conditions suivantes soient remplies :

1. Que sa possession soit civile, c'est-à-dire à titre de propriétaire.
2. Que la possession soit pacifique, ce qui signifie que le possesseur n'a pas été poursuivi pour sa possession du bien qu'il tente de prescrire.
3. Qu'elle soit continue, c'est-à-dire que le possesseur maintienne l'intention de posséder l'objet pendant la durée de la prescription.
4. Que sa possession soit publique.
5. Temporalité, cinq ans pour les possesseurs de bonne foi, et dix ans pour ceux de mauvaise foi.

Bien que le Code ne parle pas spécifiquement des sous-acquéreurs, tout acquéreur ultérieur bénéficierait des actions réelles dont jouit tout propriétaire, ainsi que du pouvoir de commencer à prescrire (article 1149 du Code Civil Fédéral).

6. Dans la pratique, par quels moyens contractuels s'effectue le transfert de propriété immobilière et quels professionnels du droit sont compétents pour cela ? Quelle est la durée nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?

Tout d'abord, il convient de savoir que tout moyen par lequel la propriété d'une chose est acquise reconnaît la loi comme fondement. Cependant, la loi n'est pas un moyen spécifique de transférer la propriété, mais les différents ordres juridiques indiquent les différents cas dans lesquels les diverses formes de transmission de propriété sont réalisées.

Le contrat est le moyen le plus courant pour acquérir la propriété ; toutes les opérations par lesquelles des biens et des satisfactions sont échangés sont contractuelles. Ainsi, cela se fait à titre dérivé, car il y aura toujours quelqu'un qui la transmettra à l'acquéreur. Cela peut être à titre onéreux ou à titre gratuit ; le premier cas se produit par vente, échange, prêt, apport et rente viagère, car il y a une prestation due par l'acquéreur en échange de son acquisition ; le second cas se produit avec la donation car elle n'oblige pas le donataire à une prestation patrimoniale.

La transmission et donc l'acquisition de propriété par rapport à une chose déterminée ont lieu par simple effet du contrat, ainsi le dispose l'article 2014 du Code civil, sans nécessité de livraison. En revanche, l'acquisition d'une espèce indéterminée n'aura lieu qu'une fois que la chose aura été déterminée conformément à l'article 2015 dudit code.

Un deuxième moyen d'acquérir la propriété a lieu par la transmission de biens à la suite du décès d'une personne, ce qui est fondé sur les articles 1288, 1290, 1360, 1429, 1430, 1649, 1660 et 1704 du même Code.

En troisième lieu, la loi envisage et régule la possibilité que le simple passage du temps entraîne des modifications dans le patrimoine d'une personne, ce que l'on appelle la prescription, et la détermination du temps qui doit s'écouler pour entraîner en faveur de celui qui possède la chose sera plus ou moins long selon la bonne ou la mauvaise foi du possesseur.

7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de copropriété (propriété divisée en lots, avec une partie privée et une participation aux parties communes), existe-t-il des règles spéciales concernant le transfert ?

Conformément à l'article 950 du code civil fédéral:

Chaque copropriétaire a la pleine propriété de la part qui lui revient ainsi que de ses fruits et revenus, pouvant par conséquent l'aliéner, la céder ou la hypothéquer, voire la substituer à un autre en jouissance, sauf s'il s'agit d'un droit personnel.

Ainsi, si un copropriétaire souhaite aliéner sa part, les autres copropriétaires doivent être préférés par rapport aux tiers pour acquérir cette part dans des conditions égales, ce que l'on appelle le droit de préemption, c'est-à-dire le droit qu'a le copropriétaire d'acquérir, dans des termes égaux à ceux d'un tiers, la part que l'un des copropriétaires souhaite aliéner.

De plus, si plusieurs propriétaires d'une chose indivise exercent leur droit de préemption, celui représentant la plus grande partie sera préféré, et en cas d'égalité, celui désigné par le sort, sauf accord contraire (article 974 du même Code).

En outre, l'article 973 mentionne la procédure à suivre :

1. Le copropriétaire notifiera aux autres, par acte notarié ou judiciairement, la vente qu'il a conclue.
2. Dans les huit jours, le droit de préemption est perdu.
3. Enfin, si l'opportunité n'est pas donnée aux copropriétaires d'exercer leur droit par la notification correspondante, la loi établit que la vente ne produira aucun effet légal si la notification n'a pas été effectuée.

De même, il existe d'autres figures juridiques qui font référence au droit de préemption, comme prévu à l'article 771 :

Lorsque, conformément à la loi, une voie publique peut être aliénée et qu'elle l'est effectivement, les propriétaires des terrains contigus bénéficieront du droit de préemption sur la partie qui leur revient, à condition qu'ils soient informés de l'aliénation. Le droit accordé par cet article doit être exercé précisément dans les huit jours suivant l'avis. En l'absence de cet avis, les propriétaires contigus pourront demander la résiliation du contrat dans les six mois suivant sa conclusion.

Dans la ville de Mexico, il existe une loi spéciale appelée « **Loi sur la copropriété des immeubles du District Fédéral** », législation d'ordre public et d'intérêt social, qui régit les relations juridiques entre copropriétaires, occupants et l'administration qu'ils établissent. En cas de conflit concernant la copropriété, ceux-ci peuvent être résolus par un processus d'arbitrage devant une autorité appelée Procuraduría Social, sans préjudice de recourir aux instances judiciaires appropriées.

8. Lorsqu'un immeuble est vendu pour construire ou en cours de construction, existe-t-il des règles spéciales concernant le transfert ?

Nous devons nous référer au Code civil à trois articles fondamentaux : les articles 2249, 2015 et 2284, qui établissent que la vente est parfaite et obligatoire lorsqu'un accord a été conclu sur la chose et son prix, même si la première n'a pas été livrée et le second n'a pas été payé. De même, il y a une remise juridique lorsque, même sans que la chose soit matériellement livrée, la loi la considère comme reçue par l'acheteur.

9. Peut-on acquérir des biens immobiliers par prescription ? Dans quelles conditions ? Dans quels délais ?

Oui, il est possible d'acquérir des biens immobiliers par prescription, comme le prévoit l'article 1135 du Code Civil Fédéral :

« La prescription est un moyen d'acquérir des biens ou de se libérer d'obligations, par l'écoulement d'un certain temps et dans les conditions établies par la loi. »

De plus, en son article 1136, il est établi que :

« L'acquisition de biens par la possession, est appelée prescription positive ; la libération d'obligations, par la non-exigence de leur exécution, est appelée prescription négative. »

D'autre part, selon l'article 1151 dudit Code, la possession requise pour prescrire doit remplir les conditions suivantes :

I. En qualité de propriétaire (Article 826.- Seule la possession acquise et jouie en qualité de propriétaire de la chose possédée peut entraîner la prescription).

II. Paisible ; (Article 823.- La possession paisible est celle qui est acquise sans violence).

III. Continue ; (Article 824.- La possession continue est celle qui n'a pas été interrompue par l'un des moyens énumérés dans le Chapitre V, Titre VII, de ce Livre).

IV. Publique. (Article 825.- La possession publique est celle qui est exercée de manière à être connue de tous).

En outre, les délais pour que la prescription acquisitive soit établie en faveur de celui qui possède la chose sont fixés aux articles 1152 à 1155 du même Code, faisant une distinction claire entre les détenteurs de bonne ou de mauvaise foi. Pour ce qui nous intéresse, les biens immobiliers prescrivent en 5 ans si la possession était de bonne foi et en 10 ans si elle était de mauvaise foi. De plus, les conséquences sont celles énoncées aux articles 1156 et 1157.

Article 1156.- Celui qui a possédé des biens immobiliers pendant le temps et dans les conditions requises par le présent Code pour les acquérir par prescription, peut intenter une action contre celui qui apparaît comme propriétaire de ces biens dans le Registre Public, afin que la prescription soit reconnue comme achevée et qu'il ait acquis, par conséquent, la propriété.

Article 1157.- La décision exécutoire qui déclare recevable l'action en prescription, sera inscrite au Registre Public et servira de titre de propriété au possesseur.

Cependant, il peut arriver dans le cas de biens immobiliers que le bien possédé avec satisfaction des conditions susmentionnées ne soit pas inscrit au Registre Public de la Propriété et, par conséquent, que l'action mentionnée à l'article 1156 ne puisse pas être engagée. Dans ce cas, conformément à l'article 3074 de cette réglementation, le possesseur peut prouver sa possession devant le juge compétent et, une fois les conditions du précepte remplies, l'autorité judiciaire déclarera la propriété en sa faveur, également par prescription.

10. Existe-t-il un moyen de publicité (par exemple, un certificat de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?

La prescription peut être à titre particulier, onéreux ou gratuit selon la cause pour laquelle la possession a été acquise, et à titre originaire ou dérivé, soit par le manque de propriété antérieure, soit, au contraire, par son existence.

Oui, le juge ordonnera dans son jugement que soit établi l'acte authentique devant notaire, de plus il décrète que l'annotation respective soit faite dans le registre foncier réel et électronique du Registre Public de la Propriété.

11. ¿Les biens immobiliers (au sens large convenu dans l'introduction) peuvent-ils être perdus par défaut d'utilisation ?

Une personne qui abandonne un bien immobilier lui appartenant, même pendant une longue période, peut intenter une action en revendication si la propriété du bien n'a pas été acquise par prescription par un tiers.

En d'autres termes, la revendication est l'action par laquelle une personne réclame la possession d'une chose dont elle prétend être propriétaire. Cependant, cette action n'est véritablement efficace qu'à l'égard des biens immobiliers, ainsi, la propriété des biens immobiliers n'est pas perdue par non-usage.

12. ¿Peuvent-on perdre les biens immobiliers par expropriation ou nationalisation ? (limitation aux règles principales).

En premier lieu, Ignacio Burgoa soutient que l'expropriation est l'acte autoritaire consistant en la suppression des droits d'usage, de jouissance et de disposition d'un bien décrété par l'État, qui l'acquiert. Toute expropriation, pour être constitutionnelle, nécessite comme cause finale l'utilité publique. De plus, l'expropriation, bien qu'elle soit un acte autoritaire unilatéral de l'État, a l'apparence d'une vente forcée. Pour cette raison, cet acte n'est pas gratuit, mais onéreux. Autrement dit, lorsque l'État exproprie un bien à un particulier, lors de son acquisition, il doit accorder une contrepartie en faveur de l'indemnité affectée, qui est appelée indemnisation.

Le fondement constitutionnel de l'expropriation est l'article 27 de la Constitution qui stipule que les expropriations ne peuvent être effectuées que pour cause d'utilité publique et par conséquent, la déclaration d'utilité publique émise par l'autorité administrative, qui doit être fondée sur l'une des causes indiquées à l'article 1 de la loi sur l'expropriation, en concordance avec l'article 16 de la Constitution. Les éléments de l'expropriation nécessitent :

1. L'autorité qui la décrète
2. Le particulier affecté
3. Le bien exproprié
4. La cause d'utilité publique
5. L'indemnisation

D'autre part, la nationalisation des biens est une forme d'extinction de la propriété privée, car les biens nationalisés (églises, annexes et ceux destinés au culte public ou à son enseignement) deviennent la propriété de la nation et sont soumis au régime de la propriété publique et, par conséquent, ne peuvent pas faire l'objet d'appropriation privée, en plus il n'y a pas d'indemnisation.

Plus en détail, la nationalisation peut être définie comme l'acte par lequel une autorité souveraine dispose que l'universalité des biens entre dans le patrimoine de la nation, avec ou sans le consentement des véritables propriétaires ou détenteurs, sans médiation d'une indemnisation.

La loi régissant la nationalisation est la Loi générale sur les biens nationaux, et son fondement constitutionnel est l'article 27 de la Constitution, paragraphe II, ainsi que l'article transitoire dix-septième de celle-ci.

Les temples et autres biens qui, conformément au paragraphe II de l'article 27 de la Constitution politique des États-Unis du Mexique qui est modifié par ce décret, sont la propriété de la nation, maintiendront leur situation juridique actuelle.

Conformément aux articles 3, 4 et 6, paragraphe V, de ladite loi, les biens immobiliers nationalisés visés à l'article dix-septième transitoire de la constitution sont soumis au régime de la propriété publique de la fédération et ne peuvent pas être désaffectés et donc ne peuvent pas être aliénés (article 78 du même ordre).

13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, documents, etc.) ? Existe-t-il un registre des biens immobiliers ? Quelle est sa valeur probante ?

Tout cela est établi à l'article 2317 du Code civil, énonçant certaines règles, concernant les biens immobiliers dont la valeur d'évaluation n'excède pas l'équivalent de trois cent soixante-cinq fois le salaire minimum général quotidien en vigueur, ils sont accordés par document privé signé par les contractants en présence de deux témoins dont les signatures sont ratifiées devant notaire, juge compétent ou registre public de la propriété.

D'autre part, la fonction d'enregistrement est exercée par le Registre public de la propriété fédérale, relevant de la Direction générale du patrimoine immobilier fédéral, de la Commission d'évaluation des biens nationaux, étant une pièce maîtresse dans le domaine de la propriété, car c'est dans ses bureaux que tous les actes relatifs à celle-ci seront formalisés et pourront produire leurs effets publiquement et vis-à-vis des tiers. Les actes enregistrés dans ces registres font preuve pleine et entière.



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

En premier lieu, l'article 803 du Code civil stipule que:

« Tout possesseur doit être maintenu ou restitué dans la possession contre ceux qui n'ont pas un meilleur droit pour posséder. »

Par conséquent, lorsque deux parties possèdent des titres de propriété émanant de la même personne, le litige est résolu en fonction de la priorité de la transcription ; si les titres proviennent de personnes différentes, la possession doit, en principe, être maintenue chez le défendeur.

D'autre part, lorsque seule l'une des parties détient un titre, et que celle-ci est le défendeur, elle conserve la possession ; mais si c'est le demandeur qui détient le titre, il sera ordonné que le bien lui soit restitué, à moins que la possession de l'adversaire ne soit antérieure au titre de celui-ci. Enfin, lorsqu'aucune des parties ne détient de titre, le possesseur conserve la possession, à condition que celle-ci soit suffisamment caractérisée pour mener à l'usucapion.