



Association  
**Henri Capitant**

Journées internationales malgaches  
La propriété foncière et tréfoncière

---

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

Rapporteurs nationaux :

Patrice Samuel Aristide BADJI, Agrégé des Facultés de Droit,  
Professeur Papa Talla Fall, agrégé des facultés de droit,  
Université Cheikh Anta Diop de Dakar

## 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 ?

La propriété en général et celle immobilière en particulier n'ont fait l'objet d'aucune définition en droit sénégalais. Le Sénégal étant un pays héritier de la tradition juridique française, il va sans dire que les prérogatives accolées à la propriété sont l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*.

Relevons que le droit de propriété constitue à la fois une liberté car visée parmi les libertés individuelles fondamentales, les droits économiques et un droit fondamental vu que depuis la Constitution du 22 janvier 2001 plusieurs fois modifiée, le préambule de la Constitution est partie intégrante de celle-ci. Or, dans ledit Préambule, le Sénégal rappelle son adhésion, entre autres, à la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 dont l'article 17 dispose : « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ». L'abus de droit, limite au droit de propriété est consacré à l'article 122 du Code des obligations civiles et commerciales.

### 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).

Au regard des objectifs de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 sur le domaine national et de l'article 2 de ladite loi qui dispose que : « *L'Etat détient les terres du domaine national en vue d'assurer leur utilisation et leur mise en valeur rationnelles, conformément aux plans de développement et aux programmes d'aménagement* », il est permis d'affirmer la fin de la propriété coutumière, ancestrale car constituent de plein droit les terres du domaine national :

- toutes les terres non classées dans le domaine public ;
- non immatriculées ;
- dont la propriété n'a pas été transcrite à la Conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la loi.

Quand on sait que les deux dernières conditions concernent les titulaires de droits coutumiers, force est d'affirmer qu'il existe une mise à l'écart de la propriété coutumière, ancestrale, laquelle est d'ailleurs renforcée par la loi 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière.

Cependant en marge du droit, elle continue à exister car en milieu rural ou urbain certaines ethnies au Sénégal (« *serere none* », « *lébou* ») observent le régime successoral matrilineaire c'est-à-dire que la succession passe de l'oncle maternel au neveu dépouillant ainsi les enfants du *de cujus*. Dans cette occurrence, le bien de famille est géré par l'aîné.

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

Aux termes de l'article 265 COCC : « Toute chose dans le commerce peut être vendue librement sous réserve des dispositions spéciales de la loi en interdisant l'aliénation ou de stipulations la rendant inaliénable ». Faisons remarquer que cette disposition se trouve dans le chapitre premier du Livre premier de la loi n°66-70 du 13 juillet 1966 portant Code des obligations (Deuxième partie) Contrats spéciaux

intitulés respectivement « *la vente* » et « *les contrats translatifs de propriété* », le chapitre troisième du Livre précité ayant pour titre « *Les contrats relatifs aux droits réels portant sur les immeubles immatriculés* ». Or, aucune disposition de ce chapitre ne prévoit expressément une possibilité pour les parties dans leur contrat, de limiter les pouvoirs de libre disposition du propriétaire. Ce faisant, un retour aux articles 265 et 42 ( *Libres de contracter ou de ne pas contracter, d'adopter toute espèce de clauses de modalités, les parties ne peuvent cependant porter atteinte par conventions particulières à l'ordre public ou aux bonnes mœurs* ) du COCC permet de répondre par l'affirmative.

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

Une réponse affirmative s'impose au regard de l'article 8 (La République du Sénégal garantit à tous les citoyens les libertés individuelles fondamentales, les droits économiques et sociaux ainsi que les droits collectifs. Ces libertés et droits sont notamment : (...) le droit de propriété) de la Constitution et de la loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière qui assure aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles, et en leur délivrant un titre foncier définitif et inattaquable. Ce titre permet de mettre à la disposition du public toutes les informations relatives à la propriété immobilière, de faciliter les transactions et d'assurer la sécurité du crédit comme cela ressort de l'exposé des motifs de la loi précitée.

#### **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 ?**

Le législateur sénégalais n'envisage seulement que l'occupation temporaire du domaine public (décret n°2010-399 Décret n° 2010-399 du 23 mars 2010 abrogeant le décret n° 60-36 MF du 26 janvier 1960 portant fixation du taux des redevances pour occupation temporaire du Domaine public de l'Etat, portant fixation du barème des redevances pour occupation temporaire du Domaine public de l'Etat ) et privé ( Décret n° 2010-400 du 23 mars 2010 portant barème des prix du loyer pour occupation du domaine privé immobilier de l'Etat ) de l'Etat. Si l'on se réfère à l'article L 2 du Code forestier de 1998 abrogée par la loi n°2018-25 du 12 novembre 2018 portant code forestier, les plantations individuelles régulièrement faites par des personnes privées sur le domaine national sont leur propriété.

Il n'existe donc pas de propriété temporaire en droit sénégalais et les constructions sont visées dans les lois comme étant des modalités de mise en valeur des terres du domaine national (article 8 du décret n° n°64-574 du 30 juillet 1964 portant application de l'article 3 de la loi n°64- 46 du 17 Juin 1964, relative au domaine national autorisant, à titre transitoire, l'immatriculation au nom des occupants ayant réalisé une mise en valeur à caractère permanent).

#### **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, comminuted and trust, bail réel solidaire, habitat intergénérationnel) ? Répondez sur les principes.**

La propriété temporaire n'existant pas, on note une ignorance de la prise en charge des besoins contemporains liés à l'accession à l'habitat.

#### **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 ?**

La propriété peut appartenir aux personnes publiques. A preuve, constitue le domaine public les biens et droits mobiliers et immobiliers qui appartiennent à l'Etat certes mais sont insusceptibles d'appropriation privée en raison de leur nature ou de la destination qui leur ait donnée. Les autres biens constituent le

domaine privé. L'article 9 de la loi n° 76-66 du 02 Juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat (modifiée par la loi n°85-15 du 25 février 1985 abrogeant et remplaçant l'article 5(a) du Code du Domaine de l'Etat) dispose que le domaine public est inaliénable et imprescriptible. En outre, la propriété immobilière peut appartenir aux personnes publiques parce les biens et droits mobiliers et immobiliers acquis par l'Etat à titre gratuit ou onéreux selon les modes du droit commun entre dans le domaine privé.

C'est dire donc que le régime juridique de ces deux catégories de propriété est différent.

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

La propriété immobilière peut être collective car au Sénégal, il y a la loi n°88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (DECRET n° 2002-160 du 15 février 2002 portant application de la loi n° 88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis). De plus, il est possible d'invoquer le code de la famille qui, aux articles 449 et suivants traite de l'indivision.

### **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.) ?**

Les biens immeubles sans maître sont les choses qui n'appartiennent à personne d'une part et les choses abandonnées (cette situation ne se rencontre pratiquement pas) d'autre part.

D'un autre côté, il y a les biens sans maître insusceptibles d'occupation : on peut donner l'exemple des successions en déshérence (à défaut de parents légitimes, naturels ou adoptifs au degré successible et de conjoint, la succession est acquise à l'Etat) prévues à l'article 542 du Code de la famille.

C'est dire qu'il n'existe pas de fonds de terre, d'ouvrages et plantations qui n'appartiennent à personne. D'ailleurs, l'article 21 de la loi n°1976-66 du 2 juillet 1976 portant Code du domaine de l'Etat dispose que les biens vacants et sans maître entrent dans le domaine privé. Enfin, il n'existe pas en droit sénégalais une disposition équivalente à l'article 714 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil (« Il est des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous »)

## **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 ?**

Au Sénégal, le transfert de la propriété immobilière ne se fait pas *solo consensu* et ce, au regard de l'article 5 (Le créancier acquiert le droit sur la chose au moment de la délivrance, seul volonté contraire des parties et sous réserve des dispositions particulières à la propriété foncière et aux meubles immatriculés) du Code des obligations civiles et commerciales (COCC). Il existe, au regard de cette disposition un particularisme en matière de transfert de propriété immobilière comme on peut le percevoir à l'article 381 COCC ). Il demeure également possible de citer les articles 5 et 19 de la loi n°2011 notamment la constitution et le transfert de la propriété immobilière qui ont pour condition l'immatriculation. Ces articles peuvent être considérés comme la reprise de l'article 380 COCC.

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

Le régime de la clause de réserve de propriété est assez dispersé. Cette situation contractuelle est consacrée tant par l'article 359 COCC que par l'article 71 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés. Si en droit OHADA, la clause de réserve de propriété est une sûreté-propriété, dans le COCC, elle entraîne comme effet la suspension du transfert de propriété jusqu'au paiement complet du prix.

**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) ?**

Les risques sont transférés au jour du transfert de propriété cela signifie que l'on va observer les règles applicables au contrat synallagmatique (article 109 COCC). En l'espèce, nous sommes en présence d'une loi d'ordre public. En cas de perte totale ou partielle de la chose, on applique la règle *res perit domino*. C'est dire que tant qu'il n'y aura pas de transfert de propriété qui se matérialise par l'inscription du nom du nouveau titulaire au livre foncier, le propriétaire supporte le risque de perte.

**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 ?**

Le transfert de propriété se fait comme précisé à l'article 381 COCC par l'inscription du nom du nouveau titulaire au livre foncier. Cette inscription constitue, au sens de l'article 2 de la loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière, une garantie des droits réels que le propriétaire possède sur les immeubles immatriculés. Le transfert de propriété devient opposable aux tiers si le droit réel immobilier est publié au service de la conservation de la propriété et des droits fonciers. Il faut dire qu'en l'espèce tous les tiers, sans distinction, sont concernés. Pour s'en convaincre, il conviendra de se référer à l'article 20 (*Les droits réels énumérés à l'article 19 n'existent, ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les conditions, formes et limites fixées par la présente loi, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions*) de la loi précitée. Toutefois et 30 de ladite loi rend sans effet à l'égard des tiers de bonne foi ayant publié leurs titres avant l'acte introductif d'instance, l'action en revendication d'immeuble.

**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 ?**

Cette situation risque d'être un cas d'école dans la mesure où, non seulement la vente immobilière porte sur des biens immeubles immatriculés, mais également avant toute publication des droits réels immobiliers, il faut une vérification des justifications produites (article 2 de la loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière). De même, la règle en fait de meuble possession vaut titre ne joue qu'en matière mobilière (article 262 COCC).

**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) ?**

Les techniques contractuelles sont la promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ou d'achat, l'échange, la vente, la dation en paiement, l'apport en société.

Les professionnels impliqués sont les notaires (articles 1 et 24 du décret 2020-1524 fixant le statut des notaires, article 47 loi de 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière), les avocats (V. Article 20 Arrêté Ministériel n° 11032 en date du 26 décembre 2008, fixant le barème de référence des honoraires d'avocats à partir du 1er novembre 2008. L'avocat intervient soit pour rédiger le contrat, soit pour conseiller la rédaction du contrat), les conseils juridiques.

**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 ?**

Une réponse affirmative s'impose au regard des articles 4 et 6 du décret n°2002-160 du 15 février 2002 portant application de la loi n°88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, la première disposition traite du contenu de l'acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert

de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel. Quant à la seconde disposition, elle dispose que pour qu'il y ait transfert de propriété d'un lot, d'une fraction de lot, il faut une notification, sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par tout officier ministériel qui a obtenu la décision, acte ou décision qui suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

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

La vente d'immeuble à construire est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à édifier et à céder un immeuble dans un délai et dans des conditions déterminées par le contrat. Il peut être conclu à terme ou en l'état futur d'achèvement. Dans le premier cas, le transfert de propriété s'opère par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. Dans le second cas, il existe un transfert immédiat des droits sur le sol, de la propriété des constructions existantes et un transfert des ouvrages à venir au fur et à mesure de leur exécution.

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

Au Sénégal, en principe, la prescription n'est pas un mode d'acquisition des droits réels. Cependant, si un immeuble est abandonné pendant trente ans consécutifs par ses propriétaires ou occupants légitimes, il est considéré comme vacant et incorporé au domaine de l'Etat dans les formes et conditions fixées par décret (article 33 loi 2011-07 relative à la propriété foncière) ;

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

Le législateur sénégalais n'a prévu aucune formalité de publicité dans cette occurrence.

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

Non parce que le caractère perpétuel du droit de propriété s'y oppose.

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

Oui depuis 1976, le Sénégal a adopté la loi n°76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation et aux autres opérations d'utilité publique modifiée. De même, aussi bien le Code des investissements que certains traités bilatéraux d'investissement prévoient l'expropriation et / ou la nationalisation pour cause d'utilité publique.

**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 ?**

La propriété immobilière est prouvée par un titre foncier définitif et inattaquable. Au-delà, il existe bel et bien un cadastre des immeubles tenant compte de l'existence d'une direction du cadastre, d'un service du cadastre et d'une inspection régionale des cadastres.

**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 ?**

Etant donné que seul le titre foncier est admis comme mode de preuve, on ne saurait parler de hiérarchie en la matière.

### III. Etendue 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 ?

Oui la délimitation matérielle par la clôture est réglementée car prévue aux articles 5, 11, 15 Décret n°64-574 du 30 juillet 1964 portant application de l'article 3 de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964, relative au domaine national autorisant, à titre transitoire, l'immatriculation au nom des occupants ayant réalisé une mise en valeur à caractère permanent ; l'article 9 du décret n°66-858 du 07 Novembre 1966 portant application de l'article 5 de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national et fixant les conditions de l'administration des terres du domaine national à vocation agricole dans les zones urbaines, l'article 9 du Décret n°80-268 du 10 Mars 1980 portant organisation des parcours du bétail et fixant les conditions d'utilisation des pâturages (protection des cultures autorisées en zone d'élevage contre les incursions des animaux par une haie ou une clôture), l'article 66 de la loi n°2018 portant code forestier qui sanctionne quiconque détruit sans autorisation des bornes, marques ou clôtures permettant de délimiter le domaine forestier ou des parcelles à vocation forestière gérée par une collectivité territoriale. Les articles 51 de la loi 96-07 du 22 Mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales (modifiée par les lois n°2002-15 du 15 Avril 2002 et n°2004-21 du 25 Août 2004) modifiée par la **loi n° 2021-38 du 03 décembre 2021** modifiant la loi n° 2013-10 du 28 décembre 2013 portant Code général des collectivités territoriales, modifiée .

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

Oui, la délimitation par bornage est réglementée. L'article R 167 du décret n°2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie réglementaire du code de l'urbanisme dispose que le lotisseur ou la personne qui bénéficie d'une autorisation de construire doit exécuter de façon complète des travaux de viabilité notamment l'implantation de bornes de délimitation des lots. Le Code forestier sanctionne (emprisonnement d'un an à 3 ans et amende de 500.000 à 5.000.000 ou de l'une de ces peines) toute personne qui détruit sans autorisation, déplace ou fait disparaître tout ou partie des bornes servant à délimiter le domaine forestier classé ou des parcelles à vocation forestière gérée par une collectivité territoriale ou par le service des eaux et forêts, classés et de la conservation des sols. En outre, l'article 75 de la loi n°2011 portant réglementation de la propriété foncière dispose que dès que le bornage est achevé, le conservateur annexe le procès-verbal aux pièces déposées et procède à l'inscription de l'acte. De même, l'article 93 de cette même loi dispose que : « *L'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des propriétés sont passibles des peines édictées par l'article 369 du Code pénal* ».

#### 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 ?

Il faut avouer que c'est une situation juridique à peine saisie par le droit sénégalais qui dans le Code de l'urbanisme fait allusion, de façon laconique à la voie et au parking (article L278, L295 issu de la loi n°2023-20 du 29 décembre 2023 portant Code de l'urbanisme).

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

Ces hypothèses n'existent pas, les dispositions du Code civil français étant abrogées par loi 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière.

**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 ?**

Dans pareille situation, en vertu de l'étendue du droit de propriété, on dira que les ouvrages ou plantations appartiennent au propriétaire. Dans pareille occurrence, le transfert de propriété se fera lorsque le nom du nouveau titulaire sera inscrit au Livre foncier.

**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 ?**

Le législateur sénégalais n'a pas prévu pareille hypothèse.

**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 ?**

L'empiètement réalisé sur le fonds de son voisin constitue une infraction au sens de l'article 423 du Code pénal. Le sort réservé à cet empiètement demeure l'emprisonnement de six mois à 3 ans et une amende qui ne saurait être inférieure à 50.000 francs.

**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, ...) ?**

Deux catégories de règles s'appliquent : les dispositions pénales d'une part et les dispositions civiles. Dans cette dernière occurrence, l'article 6 du Code des obligations civiles et commerciales peut être cité. Suivant cette disposition : « *Le débiteur d'une obligation de faire ou de ne pas faire doit exécuter complètement son obligation. A défaut, il est tenu à réparation. Le juge peut en outre ordonner la destruction de ce qui aura été fait contrairement à l'obligation* ».

**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 ?**

La seule possibilité qui s'impose demeure le recours aux coopératives d'habitat et de construction (article L 77 du code de la construction) ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots.

Non il n'existe pas un cadastre des volumes.

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

Les fruits générés par la propriété immobilière appartiennent au propriétaire de même que les produits.

### **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**

Oui le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière est quantitativement important et les difficultés récurrentes tournent autour de l'attribution préférentielle, de l'occupation illégale de terrain appartenant à autrui, de l'expropriation pour cause d'utilité publique.