



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport ukrainien

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

I. Bases légales, définitions, 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 ?

Le concept juridique de "propriété" n'est pas inscrit dans la législation ukrainienne. Il s'agit d'une catégorie de la science économique. La propriété est comprise comme l'appartenance d'une chose à une personne.

La catégorie économique de l'appartenance d'une chose à une personne trouve sa fixation juridique dans le code civil ukrainien (2003). Cet acte codifié fait référence à l'ensemble des droits et obligations qu'une personne acquiert en relation avec l'appartenance d'une chose à celle-ci.

L'article 314 du code parle du droit de propriété comme d'un ensemble de pouvoirs de possession, d'utilisation et de disposition d'un bien appartenant à une personne.

Possession - possession effective d'une chose

L'utilisation - l'extraction des propriétés utiles d'une chose pour satisfaire les besoins du propriétaire.

Disposition - détermination du sort ultérieur de la chose.

Le propriétaire peut transférer ses pouvoirs à une autre personne sur la base d'un accord.

Ces trois pouvoirs constituent la base de la propriété et bénéficient d'une consolidation et d'une protection juridiques dans le droit national ukrainien.

Le propriétaire possède tous les droits dans leur intégralité. Le propriétaire a le droit de posséder, d'utiliser et d'aliéner le bien qui lui appartient à sa guise, sans aucune restriction. Les restrictions relatives à l'utilisation des biens appartenant au propriétaire peuvent être établies par une loi distincte. En particulier, le code foncier ukrainien établit des restrictions à la possession, à l'utilisation et à l'aliénation de terres agricoles par des citoyens étrangers. Le droit de propriété d'une terre en Ukraine ne peut appartenir qu'aux citoyens ukrainiens.

Dans l'exercice de son droit de propriété, le propriétaire est tenu d'adhérer aux fondements moraux généraux de la société.

L'État n'a pas le droit d'interférer avec le droit de propriété d'une personne. Toutefois, dans certains cas, l'activité du propriétaire peut être restreinte ou supprimée dans un certain nombre de cas stipulés par la loi. En particulier, pour assurer la lutte contre les épidémies, les biens du propriétaire peuvent être réquisitionnés.

La propriété immobilière et le mécanisme juridique de son utilisation sont également inscrits dans le code civil ukrainien.

Toutefois, si le droit de propriété est consacré au livre 3 (Droit de propriété), les caractéristiques de certains types de biens pouvant être possédés par une personne sont énoncées dans le livre 1 (Dispositions générales).

Les biens immobiliers sont considérés comme des objets de droits civils.

L'article 177 du code civil ukrainien considère comme objets de droits civils les choses, les titres, l'argent, les droits de propriété, les objets numériques, les œuvres et les services, les résultats de l'activité intellectuelle, ainsi que les biens corporels et incorporels.

Dans la classification ci-dessus, les biens immobiliers appartiennent à la catégorie des choses. Une chose s'entend comme un objet du monde matériel, par rapport auquel peuvent naître des droits et des obligations.

Les immeubles (biens immobiliers) sont quant à eux des terrains, ainsi que des objets situés sur ces terrains, dont le déplacement est impossible sans dépréciation ou changement de destination.

La particularité des biens immobiliers est que le droit de propriété (naissance du droit de propriété, transfert du droit de propriété, extinction du droit de propriété, restrictions et charges du droit de propriété) sur ces biens est soumis à l'enregistrement par l'État.

L'enregistrement des droits immobiliers est public. Toutes les informations relatives aux biens immobiliers sont inscrites au registre national des droits de propriété sur les biens immobiliers.

Dans certains cas, les biens immobiliers comprennent également les aéronefs, les navires et les objets spatiaux.

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 pour un exposé plus détaillé et les questions d'exploitation).

Le code civil ukrainien contient une classification détaillée des types de biens. La section 3 (Objets des droits civils) du livre 1 (Dispositions générales) divise les biens en plusieurs catégories :

Les biens tangibles et numériques (article 179-179(1) du code civil ukrainien). Une chose numérique est reconnue comme un contenu numérique, des actifs virtuels qui sont créés et existent exclusivement dans l'environnement numérique.

Animaux (article 180). Les animaux sont des objets biologiques appartenant à la faune : agricole, domestique, sauvage, y compris les oiseaux domestiques et sauvages, les animaux à fourrure, les animaux de laboratoire, les animaux de zoo et les animaux de cirque ;

Les biens meubles et immeubles (article 181). Une chose mobile peut se déplacer librement dans l'espace

Les choses divisibles et indivisibles (article 183). Une chose divisible peut être divisée sans perdre sa destination, par exemple une pomme.

Les choses définies par des caractéristiques génériques et des caractéristiques individuelles (article 184). Une chose est définie par des caractéristiques individuelles si elle est dotée de caractéristiques qui lui sont propres, qui la distinguent des autres choses du même genre et qui l'individualisent. (Œuvre d'art)

Les choses consommables et non consommables (art. 185). Une chose consommable est une chose qui, par suite de son usage unique, est détruite ou cesse d'exister sous sa forme première.

Bien principal et accessoire (article 186). Une chose destinée à servir une autre chose (principale) et liée à elle par une finalité commune est son accessoire. L'accessoire suit la chose principale, à moins que le contrat ou la loi n'en dispose autrement.

Parties constitutives d'une chose (article 187). Est partie intégrante d'une chose ce qui ne peut être séparé de la chose sans l'endommager ou l'altérer substantiellement. Lors du transfert du droit sur une chose, les parties constitutives de celle-ci ne peuvent être séparées.

Les choses complexes (article 188). Si plusieurs choses forment un tout qui permet de les utiliser conformément à leur destination, elles sont considérées comme une seule chose (une chose

complexe). Une transaction effectuée sur une chose complexe s'étend à toutes ses parties constitutives.

Produits, fruits et revenus (article 189). Les produits, fruits et revenus sont tout ce qui est produit, extrait, obtenu d'une chose ou apporté par une chose. Les produits, fruits et revenus appartiennent au propriétaire de la chose.

La monnaie (192). L'unité monétaire de l'Ukraine, la hryvnia, est la monnaie légale obligatoirement acceptée à sa valeur nominale dans toute l'Ukraine.

Valeurs monétaires (193). Les devises étrangères et les métaux bancaires.

Titres (194). Un titre est un document de la forme établie, assorti des conditions requises, qui certifie un droit monétaire ou un autre droit de propriété, détermine les relations entre l'émetteur du titre (la personne qui a émis le titre) et la personne ayant des droits sur le titre, et prévoit l'exécution des obligations en vertu de ce titre.

L'information (article 200) contient toute information et/ou donnée qui peut être stockée sur un support tangible ou affichée électroniquement.

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

Conformément à l'article 6 du code civil ukrainien, les parties ont le droit de conclure un contrat et de régler leurs relations dans le contrat à leur discrétion.

Les parties au contrat ne peuvent déroger aux dispositions des actes de la législation civile, si ces actes le stipulent expressément, ainsi que si la force obligatoire pour les parties des dispositions des actes de la législation civile découle de leur contenu ou de l'essence des relations entre les parties.

Sur la base de ce qui précède, les parties peuvent stipuler dans le contrat les conditions de limitation du droit du propriétaire de disposer des biens qui lui appartiennent.

La propriété intellectuelle est l'un de ces cas. Les droits de propriété intellectuelle peuvent appartenir à leur auteur (créateur). Dans ce cas, le droit de l'auteur (créateur) de disposer de ses droits de propriété intellectuelle peut être limité en cas de transfert de ces droits à une autre personne en vertu d'un contrat. Par exemple, l'auteur d'une œuvre créée sur commande transfère ses droits de propriété intellectuelle à un tiers en vertu d'un contrat. Dans ce cas, il n'a plus aucun droit de disposition (article 430).

De même, la question de l'étendue des droits de propriété sur la propriété intellectuelle créée dans le cadre de l'exécution d'un contrat de travail est résolue (article 429).

Le contrat de gage est un autre moyen de limiter contractuellement l'aliénation d'un bien (article 572).

En vertu du gage, le créancier (gagiste) a le droit, en cas d'inexécution par le débiteur (gagiste) de l'obligation garantie par le gage, d'obtenir satisfaction aux dépens du bien gagé par préférence aux autres créanciers de ce débiteur, sauf disposition contraire de la loi (droit de gage).

Le créancier gagiste n'a le droit d'aliéner le bien gagé, de le transférer pour utilisation à une autre personne ou d'en disposer autrement qu'avec le consentement du créancier gagiste (article 586).

La constitution d'un trust (article 597(1)) a également pour effet de restreindre les droits du propriétaire de disposer de son bien.

Les conditions de la restriction contractuelle du droit de disposer d'un bien sont fixées dans le contrat d'entretien viager (article 744).

L'acquéreur d'un bien immobilier en vertu de ce contrat n'a pas le droit, jusqu'au décès de l'aliénateur, de vendre, de donner, de modifier le bien transféré en vertu du contrat de viager, de conclure un contrat de gage sur ce bien ou de le transférer dans la propriété d'une autre personne sur la base d'une autre transaction.

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, ...)) ?

Le droit de propriété foncière peut appartenir à l'État, ainsi qu'aux personnes physiques et morales et aux collectivités territoriales (article 374).

Les citoyens ukrainiens acquièrent le droit de propriété sur des parcelles de terrain sur la base de ce qui suit

- a) acquisition en vertu d'un contrat de vente, de location, de donation, de don, d'échange et d'autres accords de droit civil ;
- b) transfert gratuit de terres appartenant à l'État et aux communes ;
- c) de la privatisation de parcelles de terrain qui leur ont été précédemment fournies pour utilisation ;
- d) l'acceptation de l'héritage ;
- r) l'attribution en nature (sur le terrain) de la part de terre (unité) qui leur appartient.

Certaines restrictions sont établies en ce qui concerne l'acquisition de droits de propriété foncière par des citoyens étrangers.

Selon le code foncier ukrainien (article 81), les étrangers et les apatrides peuvent acquérir le droit de propriété sur des parcelles non agricoles situées dans des zones habitées, ainsi que sur des parcelles non agricoles situées en dehors des zones habitées, sur lesquelles se trouvent des objets immobiliers leur appartenant en vertu d'un droit de propriété privée.

Les personnes susmentionnées acquièrent le droit de propriété sur les parcelles en cas de :

- a) d'acquisition en vertu d'un contrat de vente et d'achat, de location, de donation, de don, d'échange et d'autres accords de droit civil ;
- b) rachat de terrains sur lesquels se trouvent des objets immobiliers leur appartenant en droit de propriété ;
- c) l'acceptation de l'héritage.

Les terres agricoles héritées par les étrangers et les apatrides doivent être aliénées dans un délai d'un an.

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 ?

Oui, l'un des mécanismes mentionnés est le droit de propriété fiduciaire, qui naît sur la base d'un contrat. À partir du moment où la propriété fiduciaire est établie, le droit de propriété de la personne qui a transféré son bien dans la propriété fiduciaire cesse (article 597 (1) - 597 (13), articles 1029 - 1045 du code civil ukrainien, article 89 (1) du code foncier ukrainien).

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.

Actuellement, la propriété fiduciaire est utilisée comme méthode d'exécution des obligations (article 317 (1) du code civil ukrainien).

En vertu de l'accord sur l'établissement de la propriété fiduciaire, une partie (le fiduciaire) transfère un bien à l'autre partie (le fiduciaire) sur la base du droit de propriété fiduciaire afin de garantir l'obligation du débiteur en vertu du contrat de crédit, du contrat de prêt.

Le droit de propriété fiduciaire en tant que méthode de garantie de l'exécution des obligations est un type de droit de propriété, selon lequel le créancier qui a reçu le bien en propriété fiduciaire (fiduciaire) n'a pas le droit d'aliéner ce bien indépendamment, sauf pour le saisir, ainsi que de le racheter pour des besoins publics conformément à la procédure établie par la loi.

En outre, la propriété fiduciaire est utilisée comme mécanisme de gestion immobilière sur la base d'un contrat (articles 1029 à 1045 du code civil ukrainien).

Dans le cadre d'un contrat de gestion immobilière, une partie (l'installateur de gestion) transfère à l'autre partie (le gestionnaire), pour une certaine période, le bien à gérer, et la seconde partie s'engage, contre rémunération, à gérer ce bien en son nom propre dans l'intérêt de l'installateur de gestion ou d'une personne désignée par lui (le bénéficiaire).

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 ?

Oui, les biens immobiliers peuvent être détenus par des personnes publiques. Le régime juridique de l'utilisation des biens immobiliers n'est pas différent du régime juridique de l'utilisation des biens immobiliers par les personnes privées. Dans ce cas, le droit social se fonde sur les particularités de l'utilisation des biens immobiliers en général, sans tenir compte du statut des personnes. La Constitution ukrainienne garantit l'égalité de toutes les personnes devant la loi (article 24 de la Constitution ukrainienne).

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

Le droit de propriété des biens immobiliers s'étend à la couche superficielle (sol) à l'intérieur des limites de la parcelle, aux plans d'eau, aux forêts, aux plantations pérennes qui s'y trouvent, ainsi qu'à l'espace au-dessus et au-dessous de la surface de la parcelle, avec la hauteur et la profondeur nécessaires à la construction de bâtiments et d'ouvrages résidentiels, industriels et autres.

Les biens immobiliers peuvent appartenir à une ou plusieurs personnes. Conformément à l'article 355 du code civil ukrainien, les biens immobiliers qui appartiennent à plusieurs personnes en vertu d'un droit de propriété deviennent la propriété commune de ces personnes.

Le bien peut appartenir à des personnes en vertu d'un droit de propriété partagée ou d'un droit de propriété commune.

La propriété de deux ou plusieurs personnes avec détermination des parts de chacune d'elles dans le droit de propriété est une propriété commune partagée.

Le droit de propriété commune est exercé par les copropriétaires avec leur consentement.

Les copropriétaires peuvent convenir de l'ordre de possession et d'utilisation du bien qui est leur propriété commune.

Chacun des copropriétaires a le droit d'obtenir la possession et l'utilisation de la partie de la propriété commune en nature, qui correspond à sa part dans le droit de propriété commune. Si cela est impossible, il a le droit d'exiger des autres copropriétaires qui possèdent et utilisent la propriété commune une compensation matérielle appropriée.

Si l'accord entre les copropriétaires sur l'ordre de possession et d'utilisation du bien commun en fonction de leur quote-part dans le droit de propriété commune est notarié, il est contraignant pour la personne qui acquiert ultérieurement une quote-part dans le droit de propriété commune de ce bien.

La propriété commune de deux ou plusieurs personnes sans déterminer la part de chacune d'elles dans le droit de propriété est une copropriété commune.

Les sujets du droit de propriété commune peuvent être des personnes physiques, des personnes morales, ainsi que l'État, les collectivités territoriales, sauf si la loi en dispose autrement.

Les biens acquis par les époux pendant le mariage sont leur propriété commune, sauf disposition contraire de la convention ou de la loi.

Les biens acquis à la suite d'un travail commun et pour les fonds communs des membres de la famille sont leur propriété commune, à moins qu'un accord écrit n'en dispose autrement.

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.) ?

La propriété ne peut appartenir à personne. Cette conclusion découle de l'analyse des articles 335 du code civil ukrainien.

Un bien qui n'a pas de propriétaire est un bien sans propriétaire. Un bien sans propriétaire est un bien qui n'a pas de propriétaire ou dont le propriétaire est inconnu.

Les biens immobiliers sans propriétaire sont pris en compte par l'organisme chargé de l'enregistrement des droits sur les biens immobiliers, à la demande de l'administration locale sur

le territoire de laquelle ils sont situés. L'enregistrement des biens immobiliers sans propriétaire fait l'objet d'une annonce dans la presse écrite.

Après un an à compter de la date d'enregistrement des biens immobiliers sans maître, ceux-ci peuvent être transférés par décision de justice dans la propriété communale à la demande de l'organisme autorisé à gérer les biens de la collectivité territoriale concernée. En d'autres termes, le propriétaire d'un bien sans maître devient la collectivité territoriale.

Une personne qui a pris possession d'un bien meuble, que le propriétaire a abandonné, acquiert le droit de propriété de ce bien à partir du moment où elle en a pris possession.

Une personne qui a trouvé une chose perdue (article 338 du code civil ukrainien) en acquiert la propriété à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la déclaration de la découverte à la police nationale ou à un organe du gouvernement local, sauf si :

1) le propriétaire ou toute autre personne ayant le droit d'exiger la restitution de l'objet perdu n'est pas identifié ;

2) le propriétaire ou la personne qui a le droit d'exiger la restitution de la chose perdue ne déclare pas son droit à la chose à la personne qui l'a trouvée auprès de la police nationale ou de l'administration locale.

Si la personne qui a trouvé l'objet perdu soumet à l'organe local d'autogestion une déclaration écrite de refus d'acquiescer le droit de propriété sur l'objet, celui-ci est transféré à la propriété de la collectivité territoriale (article 338 du code civil ukrainien).

Les véhicules trouvés sont remis à la police nationale pour être stockés, et une annonce est faite dans la presse écrite.

Si, dans un délai de six mois à compter de la date de publication de l'annonce, le propriétaire ou toute autre personne habilitée à exiger la restitution du véhicule n'est pas retrouvé ou ne fait pas valoir ses droits sur le véhicule, la police nationale a le droit de le vendre et de déposer le produit de la vente sur un compte bancaire spécial. Si, dans un délai de trois ans, l'ancien propriétaire du véhicule ne réclame pas le montant du produit de la vente, ce montant est transféré à la société territoriale sur le territoire de laquelle le véhicule a été trouvé.

Si, dans un délai de six mois à compter de la date de la déclaration de détention d'un travailleur négligé ou de bovins et dans un délai de deux mois pour d'autres animaux domestiques, leur propriétaire n'est pas retrouvé ou ne déclare pas son droit sur eux, la propriété de ces animaux est transférée à la personne avec laquelle ils ont été gardés et utilisés (article 341 du code civil ukrainien).

En cas de refus de la personne qui détenait et utilisait l'animal domestique négligé d'obtenir le droit de propriété sur celui-ci, cet animal devient la propriété de la collectivité territoriale sur le territoire de laquelle il a été trouvé.

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 ?

Conformément à l'article 334 du Code civil de l'Ukraine, le droit de propriété sur un bien immobilier est soumis à l'enregistrement public en faisant une inscription sur l'émergence, la modification ou la cessation du droit dans le registre public concerné.

Ce registre est tenu par le ministère de la justice de l'Ukraine. Le droit de procéder aux inscriptions nécessaires est dévolu aux notaires.

Le contrat de vente et d'achat d'un terrain, d'un complexe immobilier, d'une maison d'habitation (appartement) ou d'un autre bien immobilier est conclu par écrit et fait l'objet d'une certification notariale. (Article 657 du Code).

Étant donné que l'accord sur le transfert de propriété est soumis à une certification notariale, au moment de cette certification, le notaire inscrit le droit de propriété dans le registre.

Le moment où le droit de propriété naît est le moment de l'enregistrement du droit de propriété dans le registre.

La mise en œuvre de l'enregistrement de la propriété est régie par la résolution du Cabinet des ministres de l'Ukraine "Sur l'enregistrement public des droits sur les biens immobiliers et leurs charges" datée du 25 décembre 2015 n° 1127.

En d'autres termes, la conclusion d'un simple accord sur le transfert du titre de propriété d'un bien immobilier ne constitue pas une base suffisante pour l'émergence d'un tel droit. La validité du transfert de propriété d'un bien immobilier est associée à la mise en œuvre de formalités juridiques supplémentaires.

Outre le notaire, l'officier de l'état civil est également chargé de procéder à l'enregistrement des droits sur les biens immobiliers.

Il procède à l'enregistrement des droits sur les biens immobiliers nouvellement créés.

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

La législation en vigueur ne prévoit pas de réserve quant à la préservation du titre de propriété lors du transfert du droit correspondant.

Cependant, certains contrats prévoient la possibilité de stipuler le droit d'usage d'un bien immobilier pour une longue durée.

Selon l'article 750 du Code civil de l'Ukraine, dans le cadre d'un contrat d'entretien à vie, l'acquéreur peut être tenu de fournir au cédant un logement dans une maison (appartement) qui lui a été transférée dans le cadre d'un contrat d'entretien à vie.

Dans ce cas, le contrat doit définir précisément la partie des locaux dans laquelle le cédant a le droit de résider.

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) ?

Le transfert de propriété entraîne le transfert des risques que supporte le propriétaire du bien. Selon l'article 323 du Code civil de l'Ukraine, le risque de perte ou de dommage accidentel aux biens est supporté par son propriétaire.

Toutefois, les parties peuvent prévoir dans le contrat, à leur discrétion, une règle différente pour le transfert des risques. Cette règle découle du principe de la liberté contractuelle et ne peut être limitée.

Si la destruction ou l'endommagement d'un bien immobilier survient après la conclusion du contrat mais avant le transfert de propriété, les risques correspondants sont supportés par le propriétaire du bien. Conséquences de l'impossibilité de céder un bien immobilier en raison de son endommagement ou de sa destruction - résiliation du contrat.

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 est possible à l'égard de toute personne, selon les termes du contrat. Cela signifie que le bénéficiaire peut être une personne autre que la partie à la convention.

Le Code civil de l'Ukraine contient une disposition (article 636 du code) relative à un accord en faveur d'un tiers.

Un accord en faveur d'un tiers est un accord dans lequel le débiteur est tenu d'honorer sa dette en faveur d'un tiers, établi ou non dans l'accord.

L'exécution d'un contrat en faveur d'un tiers peut être exigée aussi bien par celui qui a conclu le contrat que par le tiers en faveur duquel l'exécution est envisagée.

A partir du moment où un tiers exprime l'intention d'exercer son droit, les parties ne peuvent résilier ou modifier le contrat sans le consentement du tiers.

Si un tiers a renoncé au droit qui lui est accordé sur la base d'un accord, la partie qui a conclu un accord en faveur du tiers peut elle-même exercer ce droit, sauf s'il découle autrement de l'essence de l'accord.

Selon la loi, un tiers est tenu d'accepter l'exécution d'une obligation par le débiteur si elle est exécutée dans l'intérêt du créancier et dans l'accord entre le créancier et le 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 ?

En droit privé ukrainien, il existe un principe selon lequel une personne ne peut transférer plus de droits qu'elle n'en a elle-même. Cela signifie qu'en cas de vente d'un bien par une personne non autorisée, le titre de propriété ne revient pas à l'acheteur. Par conséquent, le propriétaire réel a le droit de réclamer le bien à l'acheteur peu scrupuleux à tout moment. Outre le bien de

L'acquéreur peu scrupuleux, tous les produits dérivés du bien qui a été retiré à tort de la propriété doivent également être réclamés.

Une personne qui a acquis un bien d'une autre personne qui n'avait pas le droit de le vendre est considérée comme un acquéreur peu scrupuleux.

L'acquéreur sans scrupules n'a aucun droit. Il a seulement l'obligation de restituer le bien à son propriétaire légitime.

Il existe un certain nombre d'exceptions à cette règle.

L'article 389 du code civil ukrainien prévoit une condition selon laquelle l'argent ainsi que les titres au porteur existant sous forme papier ne peuvent être réclamés par un acquéreur de bonne foi.

Un acquéreur de bonne foi est une personne qui ne savait pas et ne pouvait pas savoir que le propriétaire était illégal.

En outre, l'acquéreur de bonne ou de mauvaise foi a le droit d'exiger du propriétaire du bien le remboursement des dépenses nécessaires à l'entretien, à la sécurité du bien, effectuées par lui depuis le moment où le propriétaire a le droit de restituer le bien ou d'en transférer le produit.

L'acquéreur de bonne foi a le droit de conserver les améliorations apportées au bien, si elles peuvent être séparées du bien sans lui causer de dommages. Si les améliorations ne peuvent être séparées du bien, l'acquéreur de bonne foi a droit au remboursement des dépenses encourues à hauteur de l'augmentation de la valeur du bien.

La législation nationale ukrainienne prévoit également qu'un bien ne peut être réclamé à un acquéreur de bonne foi s'il a été vendu conformément à la procédure établie pour l'exécution des décisions de justice.

Un bien ne peut être réclamé à un acquéreur de bonne foi s'il a été vendu à un tel acquéreur lors d'une vente aux enchères électronique conformément à la procédure établie pour la privatisation des biens de l'État et des municipalités.

Les biens peuvent être réclamés à un acquéreur malhonnête dans tous les cas.

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) ?

Selon la législation nationale de l'Ukraine, les méthodes contractuelles de transfert des droits de propriété sont les suivantes

Contrat de vente et d'achat.

Contrat d'échange.

le contrat de donation.

Étant donné que le contrat de transfert de biens immobiliers est conclu par écrit et qu'il est soumis à une certification notariale, il est exécuté chez un notaire. Le notaire ne se contente pas de certifier l'accord, il procède également à l'enregistrement du transfert de propriété auprès de l'État. Le notaire procède également à l'inscription correspondante dans le registre public de la propriété immobilière. Le transfert des droits de propriété a lieu au moment de l'authentification de la transaction par le notaire.

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 ?

Conformément à l'article 355 du code civil ukrainien, un bien appartenant à deux ou plusieurs personnes (copropriétaires) leur appartient en vertu du droit de propriété commun (propriété commune).

Le bien peut appartenir à des personnes en vertu d'un droit de propriété commune partagée ou d'un droit de propriété commune indivise.

La propriété de deux ou plusieurs personnes avec détermination des parts de chacune d'entre elles dans le droit de propriété est la propriété commune partagée.

Les parts dans le droit de propriété commune sont considérées comme égales, à moins que les copropriétaires n'en décident autrement par accord.

Le droit de propriété commune est exercé par les copropriétaires avec leur consentement.

Les copropriétaires peuvent convenir de l'ordre de possession et d'utilisation du bien qui est leur propriété commune.

Chacun des copropriétaires a le droit d'obtenir la possession et l'utilisation de la partie de la propriété commune en nature, qui correspond à sa part dans le droit de propriété commune. Si cela est impossible, il a le droit d'exiger des autres copropriétaires qui possèdent et utilisent la propriété commune une compensation matérielle appropriée.

Si l'accord entre les copropriétaires sur la procédure de possession et d'utilisation de la propriété commune conformément à leur part dans le droit de propriété commune est notarié, il est également contraignant pour la personne qui acquiert ultérieurement une part dans le droit de propriété commune de la propriété.

Un copropriétaire a le droit de disposer indépendamment de sa part dans le droit de propriété commune.

En cas de vente d'une part dans le droit de propriété commune, le copropriétaire a un droit de préemption sur les autres personnes pour l'acheter au prix annoncé pour la vente et à d'autres conditions égales, sauf en cas de vente aux enchères publiques.

Le vendeur d'une part dans le droit de propriété commune est tenu de notifier par écrit aux autres copropriétaires son intention de vendre sa part, en indiquant le prix et les autres conditions auxquelles il la vend.

Si les autres copropriétaires refusent d'exercer le droit de préemption ou n'exercent pas ce droit dans un délai d'un mois pour les biens immobiliers et de dix jours pour les biens mobiliers à compter de la date de réception de leur notification, le vendeur a le droit de vendre sa part à une autre personne.

Si plusieurs copropriétaires ont exprimé le désir d'acheter une part dans le droit de propriété commune, le vendeur a le droit de choisir l'acheteur.

En cas de vente d'une part dans le droit de propriété commune en violation du droit de préemption, un copropriétaire peut intenter une action en justice pour que les droits et obligations de l'acheteur lui soient transférés. En même temps, le demandeur est tenu de déposer sur le compte de dépôt du tribunal la somme d'argent que l'acheteur doit payer en vertu du contrat.

Un délai de prescription d'un an s'applique à ces demandes.

Le transfert par un copropriétaire de son droit de préemption pour l'achat d'une part du droit de propriété commune à une autre personne n'est pas autorisé.

La propriété commune de deux ou plusieurs personnes sans déterminer les parts de chacune d'elles dans le droit de propriété est la copropriété commune.

Les sujets du droit de propriété commune peuvent être des personnes physiques, des personnes morales, ainsi que l'État, les collectivités territoriales, sauf si la loi en dispose autrement.

Les biens acquis par les époux pendant le mariage sont leur propriété commune, sauf disposition contraire de la convention ou de la loi.

Les biens acquis à la suite d'un travail commun et pour les fonds communs des membres de la famille sont leur propriété commune, à moins qu'un accord écrit n'en dispose autrement.

Les copropriétaires d'un bien en copropriété commune le possèdent et l'utilisent conjointement, à moins qu'un accord entre eux n'en dispose autrement.

L'aliénation d'un bien en propriété commune se fait avec le consentement de tous les copropriétaires

Si l'un des copropriétaires effectue une opération d'aliénation de la propriété commune, celle-ci est considérée comme ayant été effectuée avec le consentement de tous les copropriétaires.

Le consentement des copropriétaires à une transaction sur l'aliénation de la propriété commune soumise à l'authentification et (ou) à l'enregistrement par l'État doit être exprimé par écrit et authentifié par un notaire.

Les copropriétaires ont le droit d'autoriser l'un d'entre eux à effectuer des transactions sur l'aliénation d'un bien commun.

Une transaction sur l'aliénation d'un bien commun effectuée par l'un des copropriétaires peut être reconnue invalide par le tribunal à la demande de l'autre copropriétaire si le copropriétaire qui a effectué la transaction ne dispose pas de l'autorité nécessaire.

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

Construction en cours - objet de construction pour lequel un permis de construire a été délivré, les coûts de construction ont été encourus et l'utilisation n'a pas été acceptée conformément à la législation.

Le titre de propriété d'un nouveau bien immobilier (maisons d'habitation, bâtiments, structures, etc.) naît au moment de l'achèvement de la construction (création du bien).

Si le contrat ou la loi prévoit la mise en service d'un bien immobilier, le droit de propriété naît au moment de sa mise en service.

Si le titre de propriété d'un bien immobilier, conformément à la loi, est soumis à l'enregistrement par l'État, le droit de propriété naît au moment de l'enregistrement par l'État.

Conformément à l'article 331 du code civil ukrainien, jusqu'à l'achèvement de la construction (création d'un bien), une personne est considérée comme propriétaire des matériaux, équipements, etc. utilisés dans le processus de construction (création d'un bien).

Si nécessaire, une personne peut conclure un contrat concernant l'objet de construction inachevé après l'enregistrement par l'État du droit de propriété ou du droit de propriété spécial sur cet objet.

Si la construction du bien est achevée, mais que le titre de propriété n'a pas encore été enregistré, le bien peut être vendu en tant qu'objet de construction en cours. Dans ce cas, la procédure de vente est la même que pour un bien immobilier ordinaire.

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

Selon l'article 344 du code civil ukrainien, une personne qui a pris possession du bien d'autrui de bonne foi et qui continue à détenir le bien immobilier de manière ouverte et continue pendant dix ans.

Le droit de propriété par acquisition de la prescription sur les biens immobiliers est acquis par décision de justice.

L'obtention du titre de propriété d'un terrain par prescription acquisitive est régie par une loi distincte. Il s'agit du code foncier ukrainien. Conformément à l'article 119 du code foncier ukrainien, les citoyens qui utilisent un terrain de bonne foi, ouvertement et de manière continue pendant quinze ans, mais qui ne disposent pas de documents attestant de l'existence de leurs droits sur le terrain, peuvent demander au Conseil des ministres de la République autonome de Crimée, à une autorité exécutive ou à un organe local d'administration autonome de transférer ce terrain dans leur propriété.

L'acquisition par les citoyens du droit de propriété d'un terrain en vertu de la prescription d'usage se fait dans l'ordre de la privatisation gratuite des terrains par les citoyens.

Le droit de propriété sur les biens immobiliers soumis à l'enregistrement de l'État naît par prescription à partir du moment de l'enregistrement de l'État.

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

Ces conditions sont définies à l'article 344 du code civil ukrainien et comprennent : l'ouverture (publicité) de la possession et la continuité de la possession.

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

La législation ukrainienne actuelle ne contient pas de dispositions relatives à la résiliation de la propriété d'un bien immobilier en raison de son inutilisation.

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

La législation ukrainienne actuelle ne contient pas de dispositions relatives à la résiliation de la propriété d'un bien immobilier en raison de son inutilisation.

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 d'un bien immobilier est confirmée par la base juridique pertinente (contrat) et les informations du registre de la propriété immobilière.

Les informations du registre peuvent être obtenues par l'obtention d'un extrait du registre. L'information est une reconnaissance publique par l'État du droit concerné, qui n'est pas soumise à une confirmation supplémentaire.

L'authenticité des informations contenues dans le registre est présumée.

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 ?

Seules les informations provenant du registre de la propriété immobilière sont publiquement fiables.

En cas de litige concernant un bien meuble, chaque partie doit fournir des éléments de preuve à l'appui de sa position. Ces preuves sont appréciées par le tribunal. À l'avance, aucune preuve n'est plus valable que les informations du registre de la propriété immobilière.

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 ?

Selon l'article 79 du code foncier ukrainien, une parcelle est une partie de la surface de la terre avec des limites établies, une certaine localisation, avec certains droits sur celle-ci.

Selon la loi ukrainienne "sur la gestion foncière" datée du 22 mai 2003 (n° 858-IV), les limites d'une parcelle sont établies en élaborant une documentation sur la gestion foncière, ce qui implique de fixer les coordonnées géographiques de la parcelle.

Les limites de la parcelle sont établies en fonction des coordonnées enregistrées dans le cadastre national ukrainien. L'établissement d'une clôture n'est pas un enregistrement légal des limites de la parcelle.

Le cadastre national est le seul système national de travaux cadastraux, qui établit la procédure de reconnaissance de l'émergence ou de la cessation du droit de propriété des parcelles et du droit de les utiliser, et contient un ensemble d'informations et de documents sur la localisation et le régime juridique de ces parcelles, leur évaluation, la classification des terres, les caractéristiques quantitatives et qualitatives, la répartition entre les propriétaires fonciers et les utilisateurs des terres.

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

Selon l'article 79 du code foncier ukrainien, une parcelle est une partie de la surface de la terre avec des limites établies, une certaine localisation, avec certains droits sur celle-ci.

Selon la loi ukrainienne "sur la gestion foncière" datée du 22 mai 2003 (n° 858-IV), les limites d'une parcelle sont établies en élaborant une documentation sur la gestion foncière, ce qui implique de fixer les coordonnées géographiques de la parcelle.

Les limites de la parcelle sont établies en fonction des coordonnées enregistrées dans le cadastre national ukrainien. L'établissement d'une clôture n'est pas un enregistrement légal des limites de la parcelle.

Le cadastre national est le seul système national de travaux cadastraux, qui établit la procédure de reconnaissance de l'émergence ou de la cessation du droit de propriété des parcelles et du droit de les utiliser, et contient un ensemble d'informations et de documents sur la localisation et le régime juridique de ces parcelles, leur évaluation, la classification des terres, les caractéristiques quantitatives et qualitatives, la répartition entre les propriétaires fonciers et les utilisateurs des terres.

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 ?

Selon l'article 373 du code civil ukrainien, le titre de propriété d'un terrain s'étend à la couche superficielle (sol) à l'intérieur des limites du terrain, aux plans d'eau, aux forêts, aux plantations pérennes qui s'y trouvent, ainsi qu'à l'espace au-dessus et au-dessous de la surface du terrain, avec la hauteur et la profondeur nécessaires à la construction de bâtiments et d'ouvrages résidentiels, industriels et autres.

Dans d'autres cas, le bien immobilier est déterminé en fonction de sa destination fonctionnelle (chalet, appartement, immeuble d'habitation, etc.).

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

Il n'y a pas de tels cas

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 ?

Le droit de propriété sur un terrain s'étend à la couche superficielle (sol) dans les limites de ce terrain, aux plans d'eau, aux forêts, aux plantations pérennes qui s'y trouvent, ainsi qu'à l'espace au-dessus et au-dessous de la surface du terrain, avec une hauteur et une profondeur nécessaires à la construction de bâtiments et d'ouvrages résidentiels, industriels et autres.

Il s'ensuit que le sous-sol et le terrain à l'intérieur des limites duquel se trouve le sous-sol ne coïncident pas. Il s'agit de deux objets différents. Le propriétaire du terrain n'acquiert pas automatiquement le droit d'utiliser le sous-sol.

Le sous-sol est la propriété exclusive du peuple ukrainien et n'est fourni qu'à des fins d'utilisation. Les accords ou actions qui violent directement ou implicitement le droit de propriété du peuple ukrainien sur le sous-sol sont invalides. Le peuple ukrainien exerce le droit de propriété du sous-sol par l'intermédiaire de la Verkhovna Rada d'Ukraine, de la Verkhovna Rada de la République autonome de Crimée et des conseils locaux.

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 ?

De par leur nature, les matériaux de construction appartiennent à la catégorie des biens consommables (article 185 du code civil ukrainien). Une chose consommable est une chose qui, en raison de son usage unique, est détruite ou cesse d'exister sous sa forme originale.

Ainsi, dans le cas de l'utilisation de matériaux de construction d'autrui pour la construction d'une maison, le propriétaire des matériaux de construction n'a droit qu'à des dommages-intérêts, car son bien a cessé d'exister sous sa forme originale. De son côté, le propriétaire du bien construit n'est pas limité dans son droit d'utilisation, puisque la base de cette restriction est la saisie du terrain d'autrui.

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 ?

Dans ce cas, la structure doit être considérée comme non autorisée. Ces règles sont reprises dans l'article 377 du code civil ukrainien.

Une maison d'habitation, un bâtiment, une structure ou un autre bien immobilier est considéré comme une construction non autorisée s'il est construit sur un terrain non affecté à cet effet, ou sans un document approprié donnant le droit d'effectuer des travaux de construction ou un projet dûment approuvé, ou avec des violations substantielles des normes et des règles de construction. Une personne qui a réalisé ou réalise une construction non autorisée sur un bien immobilier n'acquiert pas le droit de propriété sur ce bien.

Le droit de propriété sur la construction non autorisée d'un bien immobilier peut être reconnu par une décision de justice à une personne qui a réalisé une construction non autorisée sur un terrain qui ne lui a pas été attribué à cette fin, si le terrain est fourni à une personne dans un ordre établi pour le bien immobilier déjà construit.

Si le propriétaire (l'utilisateur) du terrain s'oppose à la reconnaissance du titre de propriété immobilière à la personne qui a réalisé (réalise) une construction non autorisée sur son terrain, ou si cela viole les droits d'autres personnes, le bien est soumis à la démolition par la personne qui a réalisé (réalise) une construction non autorisée ou à ses frais.

À la demande du propriétaire (utilisateur) d'un terrain, le tribunal peut reconnaître son titre de propriété sur un bien immobilier construit sans autorisation sur ce terrain, si cela ne viole pas les droits d'autres personnes.

En cas de déviation substantielle du projet, contraire à l'intérêt public ou violant les droits d'autrui, ou en cas de violation substantielle des normes et règles de construction, le tribunal, à la demande de l'autorité d'État ou de l'organe d'administration locale compétent, peut rendre une décision obligeant la personne qui a réalisé (réalise) la construction à procéder à la reconstruction en question.

S'il est impossible d'effectuer cette reconstruction ou si la personne qui a réalisé (réalise) la construction refuse de l'effectuer, le bien immobilier est démoli par décision de justice aux frais de la personne qui a réalisé (réalise) la construction. La personne qui a réalisé (réalise) une construction non autorisée est tenue de rembourser les frais liés à la remise en état du terrain.

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

Le propriétaire d'un terrain a le droit d'y ériger des bâtiments et des structures, de créer des plans d'eau fermés, d'effectuer des modifications et d'autoriser d'autres personnes à construire sur son terrain.

C'est le propriétaire du terrain qui acquiert le titre de propriété des bâtiments, ouvrages et autres biens immeubles qu'il a construits.

Le droit de construire est exercé par le propriétaire à condition que les normes et règles architecturales, de construction, sanitaires, environnementales et autres soient respectées et que le terrain soit utilisé conformément à sa destination.

Les conséquences juridiques d'un développement non autorisé effectué par le propriétaire sur son terrain sont établies par l'article 376 du code civil ukrainien.

Une maison d'habitation, un bâtiment, une structure ou un autre bien immobilier est considéré comme une construction non autorisée s'il est construit sur un terrain qui n'est pas affecté à cet usage, ou sans un document approprié accordant le droit d'effectuer des travaux de construction ou un projet dûment approuvé, ou avec des violations substantielles des normes et des règles de construction.

Une personne qui a réalisé ou réalise une construction non autorisée sur un bien immobilier n'acquiert pas le droit de propriété sur ce bien.

Le droit de propriété sur la construction non autorisée d'un bien immobilier peut être reconnu par une décision de justice à une personne qui a réalisé une construction non autorisée sur un terrain qui ne lui a pas été attribué à cette fin, lorsque le terrain est fourni à une personne dans un ordre établi pour le bien immobilier déjà construit.

Si le propriétaire (l'utilisateur) du terrain s'oppose à la reconnaissance du titre de propriété immobilière à la personne qui a réalisé (réalise) une construction non autorisée sur son terrain, ou si cela viole les droits d'autres personnes, le bien est soumis à la démolition par la personne qui a réalisé (réalise) une construction non autorisée ou à ses frais.

La personne qui a réalisé une construction non autorisée a droit au remboursement des coûts de construction si le droit de propriété d'un bien immobilier est reconnu au propriétaire (à l'utilisateur) du terrain sur lequel il est situé.

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 ?

Dans ce cas, le code civil ukrainien se fonde sur la question de savoir si le bien est divisible ou indivisible.

Selon l'article 185 du code civil ukrainien, un bien divisible est un bien qui peut être divisé sans perdre sa destination.

Un bien indivisible est un bien qui ne peut être divisé sans perdre sa destination.

En ce qui concerne les biens immobiliers, il est possible de créer une pluralité différente de volumes et de les fixer sur le droit de propriété sans restrictions, à condition que la règle de la divisibilité des biens soit respectée.

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

Conformément à l'article 189 du Code Civil Ukrainien, les produits, les fruits et les revenus appartiennent au propriétaire de la chose, à moins qu'un accord entre eux n'en dispose autrement.

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 ?

Les litiges juridiques liés à la propriété constituent l'un des principaux litiges dans la pratique judiciaire en Ukraine, avec les litiges relatifs à l'exécution de divers contrats.

En général, parmi tous les litiges examinés par les tribunaux, le poids des litiges relatifs aux droits de propriété est de 43%.

Les principaux problèmes sont liés à :

- l'émergence du droit de propriété sur la base d'une décision de justice concernant une construction non autorisée.
- l'acquisition du droit de propriété par prescription acquisitive
- la revendication de la propriété
- les litiges relatifs à la reconnaissance du droit de propriété