



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches
La propriété foncière et tréfoncière

Rapport sud-coréen
Partie 1- La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

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

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 ?

Il n'existe pas de définition légale de la propriété en droit civil coréen, mais L'article 211 du Code civil Coréen définit le contenu de la propriété comme suit. « Le propriétaire a, sous réserve des restrictions apportées par les lois et ordonnances, le droit d'user, de jouir et de disposer librement de sa chose ». Cet article énumère les trois prérogatives (usage de la chose, perception des fruits et pouvoir de disposer) dont dispose le propriétaire. Les trois prérogatives (*usus, fructus, abusus*) peuvent être regardées comme les utilités que la chose donne au titulaire du droit de propriétaire.

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

Le droit de propriété, surtout le droit de propriété foncière est soumis à un certain nombre de restrictions légales. Le droit de propriété est un des droits fondamentaux. L'article 23 de la Constitution de la République de Corée dispose que « Le droit de propriété de tous les citoyens est garanti. Son contenu et ses limites sont déterminés par la loi. L'exercice du droit de propriété doit être conforme au bien-être public. L'expropriation, l'utilisation ou la restriction des droits de propriété pour cause de nécessité publique et l'indemnisation pour cette expropriation sont déterminées par la loi, mais une juste indemnisation doit être versée ».

En ce qui concerne la propriété immobilière, elle n'est pas l'objet d'une définition spécifique. Or, l'article 99 du Code Coréen prévoit que « les terrains et leurs accessoires sont des biens immobiliers, tous les objets autres que les immeubles sont meubles ». En combinant les articles ci-dessus, il en résulte que « la propriété immobilière est le droit le droit d'user, de jouir et de disposer librement de ses biens immobiliers, sous réserve des restrictions apportées par les lois et ordonnances ».

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

En droit coréen allemand, une propriété coutumière n'existe pas.

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

Oui, le propriétaire peut, bien entendu, limiter ses pouvoirs d'usage et de jouissance de son bien. Il peut, par exemple, donner son bien en location, le grever de droits réels d'usage, etc. D'ailleurs, Il est possible de limiter le droit de disposition du propriétaire par contrat en Corée. Dans le cas d'un contrat de vente immobilière, les parties peuvent limiter le droit de disposition de l'acheteur en concluant une clause spéciale interdisant la revente (clause de rachat ou promesse unilatérale de revente). Afin de ne pas créer un droit de propriété perpétuellement inaliénable, « la faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant dix ans. Si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme » (art. 564). Une clause de rachat, si elle est publiée, peut être opposable à des tiers. Si elle n'est pas publiée, le rachat ne peut pas être opposé à des tiers et les tiers peuvent acquérir le droit de propriété. La clause de rachat sont utilisées pour limiter la revente à court terme, surtout dans le cas où des autorités publiques vendent des logements à des prix relativement raisonnables.

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, ...)) ?

Oui, en droit coréen, la propriété immobilière du sol peut appartenir aux personnes privées. Actuellement, la partie importante des sols du Corée appartiennent aux personnes privées. Selon les statistiques publiées par le ministère du territoire, des infrastructures, des transports et du tourisme en 2022, 25.5 % des terres appartiennent à l'État, 8.5 % aux préfectures et municipalités, 49.7 % à des personnes physiques privées, 7.4% à des personnes morales privées, 8.4 % à des personnes privées (en dessous du seuil d'exonération de l'impôt foncier) et 0.5 % à d'autres propriétaires.

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 ?

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

De plus, un contrat de fiducie(trust) permet à un constituant de conférer le droit de propriété foncière à un fiduciaire dans un but déterminé au profit d'un bénéficiaire. Les fiducies sont souvent utilisées par des entreprises immobilières ou financières pour des opérations de grands projets d'exploitation immobilière. Lorsque le contrat de fiducie prend fin par la survenance du terme, Lorsque le contrat de fiducie prend fin, la propriété est transférée au bénéficiaire, mais il est important de noter que le constituant (celui qui a créé la fiducie) peut également être bénéficiaire. Les droits du bénéficiaire d'une fiducie peuvent être aliénables, si le fiduciaire autorise l'aliénation conformément aux termes du contrat. Cette opération constitue, en réalité, un transfert de propriété foncière, sans les complications des règles de la publicité foncière et souvent plus avantageux sur le plan fiscal que le transfert de propriété immobilière. La technique de propriété volumétrique n'est pas connue en droit coréen.

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

En ce qui concerne la protection de locataire, l'utilisation de fiducies pour le logement est rare. Le concept de la propriété divisée n'est pas au courant en Corée. Les baux du logement sont très courants en Corée. Depuis 1981, le législateur crée une série de législations spéciales pour protéger les locataires. La loi actuelle sur les baux de maisons protège fortement des locataires par des dispositions impératives. (i) La durée de bail de logement est au moins de 2 ans. (ii) Le locataire peut demander un renouvellement du contrat (iii) Pour refuser la demande de renouvellement, le propriétaire doit présenter une raison légitime telle que l'utilisation personnelle du logement.

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 personnes publiques peuvent être propriétaires de biens immobiliers en Corée.

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

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

Oui, la propriété immobilière peut être collective en droit coréen. Le Code civil coréen contient les dispositions relatives à l'indivision ordinaire dans son troisième livre sur le droit des biens. Premièrement, on n'est pas obligé de rester dans l'indivision. « Chaque indivisaire peut demander, le partage de la chose indivise. Toutefois, les indivisaires peuvent convenir de rester dans l'indivision pendant un délai n'excédant pas cinq ans. Lorsque cette convention peut être renouvelée, la durée de l'indivision qui en résulte ne peut excéder cinq ans à dater du renouvellement » (art. 268). Deuxièmement, les modifications à la chose indivise requièrent le consentement de tous les indivisaires. « Un des indivisaires ne peut apporter de modifications à la chose indivise sans le consentement des autres indivisaires » (art. 264). Troisièmement, chacun peut faire l'aliénation de sa quote-part de la chose indivise, mais l'aliénation entière de la chose indivise requiert le consentement de tous les indivisaires. Quatrièmement, « l'administration de la chose indivise peut être décidée à la majorité du prix des parts indivises, mais l'acte de conservation peut être fait par chaque indivisaire » (art.265).

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.) ?

L'alinéa 2 de l'article 251 du Code civil coréen prévoit que « les immeubles qui n'ont pas de maître appartiennent à l'État ». Si le sol qui n'appartient à personne propriétaire (immeuble sans maître) appartient à l'État.

II. Acquisition, certification et contrefaisabilité de la propriété immobilière II. Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière

1. Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise-t-il solo consensu ou est-il subordonné à des formes ou formalités particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?

Le contrat de vente, c'est-à-dire l'accord sur l'obligation de transférer la propriété d'un bien immobilier, doit être subordonné à l'inscription pour le transfert à titre particulier de la propriété immobilière. Les conditions préalables au transfert sont (1) un accord dit « réel » qui s'ajoute à l'accord sur le contrat de vente, et (2) l'inscription du changement de propriétaire au livre foncier. Ce n'est qu'alors que le transfert prend effet. Le livre foncier est un registre public, désormais électronique, qui fournit des informations sur la situation juridique des biens immobiliers. L'inscription est effectuée par l'office du registre foncier, qui fait partie du tribunal d'instance local.

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

Oui, il est possible de stipuler une clause de réserve de propriété en droit coréen. Cette clause permet au vendeur de garder la propriété de la chose vendue jusqu'au paiement intégral du prix d'achat. Le droit de propriété est conservé par le vendeur, mais la chose vendue est livrée, avant le paiement complet du prix, à l'acheteur qui peut l'utiliser à sa guise. La propriété est retenue au vendeur à titre de garantie. Elle est utilisée dans les transactions des choses mobilières, surtout celles de voitures.

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) ?

En ce qui concerne le transfert des risques, le droit civil coréen repose sur *le principe du débiteur-payeur*. L'article 537 du code civil dispose que « Si l'obligation d'une partie à un contrat bilatéral devient inapplicable pour des raisons non imputables à l'une ou l'autre partie, le débiteur ne peut réclamer l'exécution par l'autre partie. » Il existe toutefois une exception à cette règle : « Si la dette de l'une des parties à un contrat bilatéral devient inexécutable pour des raisons dont le créancier est responsable, le débiteur peut demander l'exécution à l'autre partie » (art. 538, alinéa 1). Il en va de même « si la dette devient inexécutable pour des raisons dont aucune des parties n'est responsable pendant que le créancier tarde à recevoir le paiement ».

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 ?

En principe, le transfert de propriété, en tant que transfert d'un droit réel produisant des effets erga omnes, peut être invoqué de la même manière à l'égard de tous. La bonne foi des tiers n'est protégée que dans la mesure où le nouveau statut de propriétaire ne ressort pas du livre foncier. Mais comme le transfert contractuel n'est valable que si elle a été enregistrée (cf. ci-dessus), la bonne foi basée sur le livre foncier n'est pas prise en compte.

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 coréen, la vente des droits d'autrui est également un acte juridique valable, et le propriétaire du bien n'est pas nécessairement la seule personne qui peut conclure un contrat de vente pour ce bien. Si une personne vend un bien immobilier dont elle n'est pas propriétaire, le contrat de vente est valable, mais si le droit qui fait l'objet de la vente appartient à une autre personne, le vendeur est tenu d'acquérir ce droit et de le transférer à l'acheteur (art. 569). Si le vendeur n'est pas en mesure d'acquérir et de transférer le droit à l'acheteur, ce dernier peut résilier le contrat. Toutefois, si l'acheteur sait que le droit n'appartient pas au vendeur au moment du contrat, il ne peut prétendre à des dommages et intérêts (art. 570). Toutefois, le droit coréen ne reconnaît pas l'acquisition de bonne foi d'un bien immobilier.

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) ?

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

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

7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété (propriété répartie par lots, avec partie privative et quotes-parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

L'article 215 du code civil coréen dispose seulement que, en ce qui concerne la propriété séparée d'un bâtiment, « lorsque plusieurs personnes possèdent des parties séparées d'un bâtiment, la partie commune du bâtiment et ses dépendances sont présumées être leur part, et les coûts et autres charges de conservation de la partie commune sont partagés proportionnellement à la valeur de leurs parties respectives ». « La loi sur la propriété et la gestion des bâtiments collectifs » prévoit des relations juridiques détaillées et particulières sur les contrats de vente de l'immeuble en copropriété. Conformément à la loi le propriétaire d'un immeuble en copropriété dispose de trois types de droits. (i) le droit de propriété sur le lot (partie privative, qui est réservée à l'usage exclusif de chaque copropriétaire), (ii) le droit indivis sur les parties communes du bâtiment et (iii) le droit indivis sur le site (le droit indivis de propriété du sol ou droits indivis du droit au bail du sol). Les trois droits sont, en générale, indissociables. La quote-part est déterminée par le pourcentage de la surface de chaque lot, quel que soit le prix du lot. Dans le cas

d'un contrat de vente, (i) constitue l'objet principal du contrat, (ii) et (iii) sont considérés comme accessoires.

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

Non, il n'y a pas des règles particulières quant au transfert d'un immeuble à construire ou en voie de construction en droit coréen.

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

Oui, la propriété d'un bien immobilier peut être acquise par prescription en droit japonais. Le Code civil coréen prévoit deux délais de prescription pour la propriété de bien immobilier : à long terme et à court terme. L'article 245 du Code civil dispose que « (1) quiconque occupe un bien immobilier manière pacifique et ouverte, et de bonne foi avec l'intention d'en être propriétaire pendant vingt ans acquiert la propriété par inscription. (2) lorsque celui qui s'est inscrit comme propriétaire d'un bien immobilier acquiert la propriété lorsqu'elle a occupé le bien de manière pacifique et ouverte, de bonne foi et absence de faute pendant dix ans avec l'intention d'être propriétaire. »

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession à titre de propriétaire. « A titre de propriétaire » est présumée (art. 197 al. 1^{er}). Par conséquent, une personne qui invoque le jeu de prescription acquisitive n'a pas besoin de prouver sa possession à titre de propriétaire. À l'inverse, celui qui conteste la prescription est chargé de prouver que la possession n'était pas « à titre de propriétaire ». Par exemple il doit prouver que la possession était basée sur un contrat de bail. Pour pouvoir prescrire, il faut une possession « de manière pacifique et ouverte ». Cette condition est également présumée (art. 197 al. 1^{er}). Donc, celui qui conteste le jeu de prescription acquisitive doit prouver que la possession a été initiée et maintenue par voie de fait, ou que la possession était dissimulée etc. Pour prescrire par la possession de 10 ans, il faut de « bonne foi » et « absence de faute » au début de la possession. La « bonne foi » est présumée (art. 197 al. 1^{er}), mais l'« absence de faute » ne l'est pas. Par conséquent, celui qui invoque le jeu de prescription à court terme de 10 ans doit prouver qu'ils ne sont pas en faute.

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

Non, conformément à l'article 245 du Code civil coréen, la seule condition formelle au sens large pour la prescription acquisitive est que le propriétaire soit enregistré comme propriétaire au livre foncier.

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

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

L'alinéa de l'article 162 du Code civil coréen relatif à la prescription extinctive prévoit qu'« Les droits patrimoniaux autres que les droits de créance ou de propriété, s'éteignent par le fait qu'ils n'ont pas été exercés pendant vingt ans. »

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

Oui, l'expropriation, l'utilisation ou la restriction des droits de propriété pour cause de nécessité publique et l'indemnisation correspondante sont déterminées par la loi, mais une juste indemnisation doit être versée.

L'article 23 al. 1 de La Constitution de la République de Corée garantit la propriété, mais souligne également, à l'alinéa 2, que l'exercice du droit de propriété doit être conforme à l'intérêt général. C'est pourquoi l'expropriation, c'est-à-dire la privation totale ou partielle du propriétaire de ses droits pour l'accomplissement en vue du bien commun est en principe possible en vertu de l'article 23 al. 3 de La Constitution de la République de Corée, mais doit satisfaire aux exigences de l'article ci-dessus. Selon ces exigences, l'expropriation ne peut être réalisée que par une loi formelle ou sur la base d'une telle loi comme "loi sur l'acquisition et la compensation de la perte de terrains publics."

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 attestée par son inscription au livre foncier (article 3 de la loi sur l'enregistrement des biens immobiliers). Cette inscription est présumée correcte. Mais, le pouvoir de présomption de l'enregistrement des biens immobiliers a été reconnu par la jurisprudence sans aucune disposition explicite. Le pouvoir de présomption de l'enregistrement immobilier a un effet important sur la répartition de la charge de la preuve dans le droit du contentieux, car le propriétaire enregistré n'a pas à revendiquer et à prouver qu'il est le véritable propriétaire dans le cas d'une demande d'extinction de la propriété immobilière en raison de la nature de la présomption légale des droits.

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 ?

Il n'y a pas de hiérarchie formelle entre les modes de preuve susmentionnés. Comme expliqué en haut, celui qui conteste la justesse de l'inscription au livre foncier porte la charge de la preuve, mais il peut s'en acquitter par n'importe quel moyen de preuve admis par le Code de procédure civile (p.ex. documents, témoins, avis d'experts...). Le juge se prononce selon sa libre conviction ; la loi ne l'oblige pas à donner à l'un de ces moyens de preuve une valeur plus forte ou plus faible que l'inscription au livre foncier.

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, l'étendue horizontale de la propriété immobilière est, notamment la délimitation matérielle par des clôtures telles que murs, palissades, haies, fossés, est réglementée, par le Code civil coréen. Premièrement, les propriétaires de terrains contigus peuvent installer des bornes ou des murs communs à leurs frais, et les frais prévus à l'alinéa précédent sont supportés par les deux parties. Toutefois, les frais d'arpentage sont supportés proportionnellement à la superficie du terrain (art. 237). Deuxièmement, mitoyenneté des bornes et des murs. Les signes de délimitation, les clôtures, les murs et les fossés, établis sur la ligne séparative des fonds, sont

présupposés appartenir en commun à chacun des propriétaires limitrophes (art. 239). Troisièmement, la distance entre des bâtiments. Quiconque veut construire un bâtiment doit laisser une distance de cinquante centimètres au moins de la ligne séparative. Lorsqu'une personne veut élever des constructions contrairement à cette règle, le propriétaire du fonds voisin peut s'y opposer ou faire modifier ces constructions, sauf le cas où les constructions se trouvent achevées. Il ne peut alors demander que la réparation du dommage qui lui est causé (art. 242). Quatrièmement, la rareté des murs mitoyens. En Corée du Sud, les bâtiments ne sont pas collés les uns aux autres ; au contraire, le code civil exige que si vous installez une fenêtre ou un plancher qui vous permet de voir à l'intérieur de la maison de votre voisin à moins de deux mètres de la limite, vous devez installer un écran approprié (art. 243).

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

Oui, l'étendue horizontale de la propriété immobilière est déterminée par son inscription au registre foncier. La désignation des immeubles dans le livre foncier est déterminée par les registres officiels, les données géographiques desquels sont reprises. La détermination des limites d'un immeuble en ce qui concerne les droits réels sur celui-ci, en particulier la propriété immobilière, se fonde sur le livre foncier (basé sur le cadastre) ; la foi publique se réfère également aux limites cadastrales. Le démarquage physique des limites n'est en conséquence que déclaratoire - il sert à faire reconnaître les limites existantes. En ce sens, il a une valeur probante en ce qui concerne le tracé de la frontière réel ; dans certaines circonstances, il peut même ébranler l'effet de présomption de la foi publique.

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 ?

Oui, l'article 212 du Code civil coréen, à l'instar de l'article 552 du Code civil français, dispose que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ». C'est ainsi que la propriété foncière s'étendait non seulement à la surface et au sous-sol, mais aussi à l'air. En règle générale, la propriété foncière s'étend aux minéraux, aux roches et aux eaux souterraines dans le sol. Toutefois, la propriété foncière ne s'étend pas à certains minéraux désignés par la loi sur les mines.

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

Alors que le Code civil français contient de nombreuses dispositions sur l'accession, y compris sur celle naturelle (art. 551 à 577), le Code civil coréen ne contient qu'un seul article sur l'accession immobilière. L'article 256 du Code civil dispose, d'une manière laconique, que « le propriétaire d'un immeuble acquiert la propriété des choses qui y sont unies comme accessoires, sans préjudice des droits de toute personne qui les y aurait adjointes en vertu d'un titre ».

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 coréen ne connaît pas une présomption comme l'article 553 du Code civil français. Toutefois, la jurisprudence a longtemps considéré que lorsque les cultures sont cultivées sur des terres appartenant à un tiers, les cultures sont effectivement la propriété de la personne qui les a cultivées.

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 ?

En droit coréen, il n'existe qu'un registre foncier pour les terrains sans bâtiment, mais s'il y a un bâtiment sur le terrain, il existe un registre foncier et un registre des bâtiments distincts. Par conséquent, si vous construisez sur votre propre terrain en utilisant les matériaux de quelqu'un d'autre, la question devra être réglée par contrat et il n'existe pas de disposition telle que l'article 554 du code civil français.

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 ?

Le propriétaire d'un bien immobilier a, en principe, le droit de faire disparaître et de faire cesser toute atteinte à son bien ou à son titre en vertu de l'article 214. Toutefois, les règles relatives aux nuisances prévoient un devoir d'abstention du propriétaire dans les cas suivants. Tout d'abord, le propriétaire est tenu de prendre des mesures raisonnables pour s'assurer qu'aucune fumée, aucun gaz chaud, aucun liquide, aucun son, aucune vibration ou quoi que ce soit d'autre ne gêne l'utilisation du terrain voisin ou ne cause de détresse aux occupants voisins, mais les occupants voisins sont obligés de citer les événements susmentionnés s'ils sont raisonnables pour l'utilisation ordinaire du terrain voisin (art. 217). Ensuite, un propriétaire peut passer sur le fonds d'autrui pour y faire passer une canalisation d'eau nécessaire, des conduites d'eau, des caniveaux, des fils, etc. Il doit toutefois choisir l'endroit et la manière qui causent le moins de dommages et indemniser le propriétaire de l'autre fonds pour les dommages subis, à sa demande (art. 218). En outre, un propriétaire foncier ne doit pas entraver l'écoulement naturel des eaux provenant du fonds de son voisin, ni le propriétaire d'un terrain élevé entraver l'écoulement naturel des eaux provenant du fonds de son voisin dans la mesure de son propre usage légitime.

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, ...) ?

En droit coréen, s'il y a un bâtiment sur le terrain, il existe un registre foncier et un registre des bâtiments distincts selon l'article 14 de la loi sur l'enregistrement des biens immobiliers. En cas de construction par un tiers non autorisée, le droit privé reconnaît au propriétaire de l'immeuble un droit à la démolition/élimination en vertu de l'article 214 de Coe civil coréen. En outre, si les réglementations en matière de construction ne sont pas respectées, il peut y avoir des conséquences du droit public (mesures administratives : ordre d'élimination, injonction d'arrêt des travaux, interdiction d'utilisation).

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 ?

Connue sous le nom de "République des appartements", la Corée du Sud dispose d'un système de propriété d'appartement bien développé. La propriété d'un appartement est identique à celle d'une maison. La Corée étant confrontée à une pénurie de logements en raison de la densification de la population due à l'industrialisation et à l'urbanisation, le mouvement Saemaul est apparu en 1970 et des appartements ont commencé à être construits dans tout le pays en réponse à la politique du gouvernement visant à améliorer la structure de la communauté. Selon la loi sur la propriété et la gestion des bâtiments collectifs, si plusieurs bâtiments structurellement séparés peuvent être utilisés comme des bâtiments indépendants, chaque bâtiment

séparé peut être utilisé aux fins de la propriété, comme le prescrit la loi. Dans le cas des bâtiments collectifs tels que les appartements, le registre foncier et le registre des bâtiments sont séparés et les droits ne peuvent pas être correctement compris, c'est pourquoi le registre des bâtiments est substitué au registre foncier. Conformément à l'article 61 de la loi sur l'enregistrement des biens immobiliers, après l'enregistrement du titre foncier, l'enregistrement du titre de construction a le même effet que l'enregistrement du titre foncier. Les relations complexes en matière de droits dans le système de copropriété des appartements sont régies par la loi sur la propriété et la gestion des immeubles collectifs.

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

En droit coréen, il y a une distinction entre le fruit naturel et celui civil. L'article 101 dispose que « Sont fruits naturels d'une chose, les produits qu'on retire de cette chose conformément à sa destination. Sont fruits civils, les sommes d'argent et les autres choses que l'on perçoit en compensation de l'usage d'une chose. ». Cependant, il n'y a pas de distinction entre le fruit et le produit en droit coréen, contrairement au code civil français. En droit coréen, les fruits civils sont les loyers des baux, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes. Par ailleurs, l'article 102 prévoit que « les fruits naturels appartiennent à celui qui a le droit de les percevoir au moment de leur séparation de la chose originaire. Les fruits civils s'acquièrent jour par jour pendant le temps que dure le droit de les percevoir. » Les fruits naturels appartiennent à celui qui a le droit de les percevoir au moment de leur séparation. Donc, ils appartiennent, en générale, au propriétaire au moment de séparation. Cette règle est atténuée par la possession. L'article 201 du Code civil dispose que « le possesseur de bonne foi acquiert les fruits qui naissent de la chose possédée ». Quant au possesseur de mauvaise foi, « le possesseur de mauvaise foi est tenu, soit de restituer les fruits en nature, soit de rembourser la valeur, tant de ceux qu'il a déjà consommés ou laissés se détériorer par sa faute, que de ceux qu'il a négligé de percevoir »

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, il y a beaucoup de contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière. Selon l'annuaire judiciaire 2023, un recueil de statistiques sur les litiges publié par la Cour suprême, les affaires civiles les plus courantes déposées devant les tribunaux en 2022 étaient des affaires d'expulsion et de livraison, soit par des propriétaires contre des locataires, soit par des acheteurs contre des occupants après avoir remporté un bien aux enchères. Les litiges de la classe moyenne ont également augmenté, les "affaires concernant le partage des biens hérités" ayant été multipliées par 3,6 en sept ans, en raison de la flambée des prix de l'immobilier sous le dernier gouvernement. Le nombre de "demandes de retour d'héritage" - des litiges juridiques sur des biens hérités - a également augmenté, passant de 663 en 2013 à 1 872 en 2022.