

David RICHARD

De la propriété du sol en volume

Résumé de l'auteur/e. La propriété foncière du Code civil, unitaire par principe, s'accommode difficilement de l'ubiquité du droit de superficie, comme en attestent les incessants débats doctrinaux sur le sujet. Le volume immobilier moderne a répondu aux besoins de division du sol du corps social. Toutefois, en dématérialisant l'immeuble, le volume déstabilise fortement la théorie classique de la propriété. La présente thèse définit un concept de sol appropriable et divisible dans le sens de la hauteur, sans renier la propriété du code. Pour cela, le sol, incluant le dessous et le dessus, est perçu comme relevant du monde tangible. Ce bien est ensuite appréhendé en trois dimensions par un procédé de géométrisation. Le sol volumique correspond à une nouvelle phase plus abstraite de conceptualisation du sol. Cependant, la chose sensible signifiée par le concept, le sol ou fonds de terre selon les juristes demeure la même ; seule sa représentation a évolué. Dans cette perspective, le sol en volume devient individualisable et appropriable sur le modèle du sol parcellisé en deux dimensions, indispensable à une propriété individuelle et exclusive. Ainsi, la propriété du Code civil via ses dispositions actuelles, notamment les articles 552, 518 et 544, s'applique à un volume immobilier comme à une parcelle. Ce modèle de propriété passant de l'unité à la division, est complété par un droit de superficie simple, droit réel fondé sur les articles 553, 543 du Code civil et le droit de jouissance spéciale. Suivant la thèse moniste, la propriété du sol en volume, qui n'est autre que le concept de propriété du code appliqué à un sol tridimensionnel, concilie la théorie classique de la propriété et celle du doyen Savatier.

Principales conclusions (auteur/e). Le Code civil dont l'avènement coïncide avec celle d'une appropriation individuelle de la ressource foncière se développant horizontalement permet aussi une propriété au sens civiliste d'un sol en volume.

Associée à d'autres dispositifs comme le droit réel de jouissance spéciale, la propriété du sol en volume contribue à offrir un large spectre des modes de détention et de développement du sol.

| | |
|-----------------------------|--|
| Mots-clés | Propriété foncière, volume immobilier, unité de sol, fonds de terre, droit de superficie, droit réel de jouissance spéciale, biens corporels et incorporels, théorie de la propriété, propriété foncière, utilisation du sol |
| Accès en ligne | https://docassas.u-paris2.fr/nuxeo/site/esupversions/4b2b121d-dd4a-4f72-881d-2d077bcef226 |
| Articles/WP liés à la thèse | http://politiquedulogement.com/2016/05/le-volume-immobilier-une-alternative-a-la-copropriete/ |
| CV de l'auteur/e | https://www.linkedin.com/in/david-richard-04767919?trk=nav_responsive_tab_profile |
| Université | Paris 2 |
| Discipline | Droit privé |
| Date soutenance | 18-11-2015 |
| Directeur/trice de thèse | Hugues Périnet-Marquet |

Thèmes : Patrimoine foncier et propriété foncière, droit de propriété, utilisation du sol