DRM002 - Droit de la propriété immobilière

Mis à jour le 11-06-2026



Code : DRM002

Unité d'enseignement de type cours

8 crédits

Volume horaire de référence (+/- 10%) : **65 heures**

Responsabilité nationale :
EPN14 - Droit et immobilier / Gilles GODFRIN

Contact national :

EPN14 - ICH

2 rue Conté
75003 Paris

ich@lecnam.net

Présentation

Prérequis

L'unité d'enseignement s'adresse à toute personne exerçant ou appelée à exercer une activité professionnelle immobilière ou une activité juridique en lien avec l'immobilier (avocat, juriste d'entreprise…), et qui:

- soit n'a pas de formation ou expérience juridique préalable spécifique en droit de la propriété,
- soit a une telle formation ou expérience mais nécessitant d'être renforcée et actualisée.

Pour profiter au mieux de l'enseignement, des connaissances générales en droit et une bonne culture générale sont utiles.

Objectifs pédagogiques

Connaître les règles fondamentales et les pratiques relatives à la propriété des biens immobiliers, privés et publics.

Compétences

Identifier le propriétaire d'un bien immobilier et les différents titulaires de droits réels sur ce bien. Déterminer les droits et contraintes de chacun. Savoir prévenir ou résoudre les principaux litiges entre eux ainsi qu'avec les tiers (voisins notamment).

Programme

Contenu

Introduction générale

- Biens immobiliers et mobiliers: notions
- Le droit immobilier

Objet de la propriété immobilière

- Bien immobilier élémentaire: sol, dessus et dessous
- Volume immobilier

Prérogatives du propriétaire immobilier: droit de jouir

- Droit de jouir: notion
- Droit de jouir: limites dans l'intérêt privé
- Droit de jouir: limites dans l'intérêt général

Prérogatives du propriétaire immobilier: droit de disposer

- Droit de disposer: notion
- Droit de disposer: limites dans l'intérêt privé
- Droit de disposer: limites dans l'intérêt général

Portée de la propriété immobilière

- Exclusivité: notion, empiétement du voisin
- Exclusivité: constructions ou plantations par un tiers
- Perpétuité et imprescriptibilité

Propriété collective autonome

- Indivision de droit commun: création et extinction
- Indivision de droit commun: régime
- Communauté conjugale

Propriété collective accessoire (ou "indivision forcée")

- Mitoyenneté des murs et clôtures: détermination
- Mitoyenneté des murs et clôtures: régime
- Copropriété des immeubles bâtis (généralités)
- Indivision forcée élémentaire

Servitudes civiles légales

- Servitudes légales d'application générale : distance des vues, distance des arbres, écoulement naturel des eaux
- Servitudes légales applicables en certaines circonstances : passage pour cause d'enclave, 'tour d'échelle", isolation par l'extérieur, chemin d'exploitation, écoulement artificiel et usage des eaux

Servitudes civiles consenties

- Typologie des servitudes consenties
- Création et extinction des servitudes consenties
- Régime des servitudes consenties

Usufruit immobilier et droits réels assimilés

- Usufruit: création et extinction
- Usufruit: régime
- Droit d'usage et droit d'habitation

Droits réels de jouissance

- Baux réels de valorisation : bail emphytéotique, bail à construction
- Baux réels destinés à la production de logements abordables : bail à réhabilitation, bail réel solidaire
- Droits réels de jouissance spéciale

Domaine public: consistance

- Domaine public artificiel: critères, classement et déclassement, limites et délimitation
- Domaine public naturel fluvial et maritime

Domaine public: jouissance

- Utilisation par le public
- Utilisation par les usagers du service public
- Utilisation par des occupants exclusifs

Domaine public: disposition

- Aliénation du domaine public
- Droits réels sur le domaine public: servitudes civiles, droits réels de jouissance
- "Aisances de voirie"

Domaine privé

- Consistance
- Jouissance et disposition

Transfert de la propriété immobilière par l'effet de la loi

- Transfert par accession
- Transfert par succession
- Attribution des biens sans maître

Transfert consenti de la propriété immobilière

- Transfert par contrat: modes de transfert
- Transfert par contrat: interférence des droits de préemption
- Transfert par testament
- Transfert par usucapion

Transfert forcé de la propriété immobilière

- Transfert par expropriation: acteurs, objet, finalité
- Transfert par expropriation: procédure administrative et indemnitaire
- Autres mode de transfert forcé

Modalités de validation

- Examen final

Description des modalités de validation

Épreuve écrite de mise en situation professionnelle, d'une durée de 3 à 4 heures.

La validation de l'UE nécessite en principe une note de 10/20. Toutefois, dans le cadre de la préparation de la licence *Immobilier* de l'ICH, une **compensation** des notes est opérée entre les UE d'un même bloc de compétences. Les notes inférieures à 8/20 ne sont cependant pas compensables. Pour appliquer la compensation, les UE de 3 crédits sont affectées d'un coefficient 1, les UE de 6 ou 8 crédits d'un coefficient 2.