



Séminaire IDEFIE HANOI VIETNAM

27 et 28 mai 2014

EXPERTISE DU CONSEIL SUPERIEUR DU NOTARIAT

FRANCAIS

DANS LE DOMAINE DE L'URBANISME

ET DE LA CONSTRUCTION DES IMMEUBLES

Dominique LORENTZ
Conseil Supérieur du Notariat
FRANCE

15/04/2016

2

Le Conseil Supérieur du Notariat Français, représente les 9000 notaires de France, qui sont des **juristes** au service de la paix sociale, de la défense des intérêts privés des citoyens.

Ces juristes apportent ainsi une aide efficace à la prévention des conflits

Ils réduisent la tâche judiciaire de l'Etat.

Un partenariat soutenu existe entre le Conseil Supérieur du Notariat Français le Ministère de la Justice du Vietnam :

Pour la mise en place de la première loi notariale au Vietnam en 2006

Pour la réforme de la loi notariale en cours et qui devrait être votée au cours de la présente législature de l'Assemblée Nationale.

Dans ce cadre le Ministre de la Justice Mr HUA CONG a été accueilli en visite au CSN en février dernier. Nous avons renouvelé une fois de plus la convention de partenariat qui nous lie.

Nous participons avec l'Académie Judiciaire à la formation des notaires du Vietnam dans le cadre du Plan à horizon 2020 défini par le MOJ pour la formation de 2000 notaires.

Nous collaborons avec le Ministère de la Justice à la réforme du Code Civil.

Nous partageons avec Ministère de la Justice notre expérience française en ce qui concerne nos textes législatifs.

Les experts du CSN ont conduit une session sur ce sujet en novembre dernier et je présenterai à la fin de cette semaine le droit des successions français devant les experts du Ministère de la Justice

Le CSN a soutenu le Vietnam pour son admission à l'UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT LATIN, (UINL) réalisée à Lima au Pérou en octobre 2013.

La représentante du Ministre de la Justice assistait à cette cérémonie.

Le CSN et UNION INTERNATIONALE organisera à HANOI les 12 et 13 décembre prochain avec l'appui du Ministre de la Justice du Vietnam, une conférence Internationale sur « la Sécurité Foncière au service du Développement Durable »

Les Ministères MOC et le MONRE seront associés à cette Conférence

**L'aide que les juristes français peuvent apporter à l'Etat
Vietnamien et en particulier au profit du Ministère de la
Construction, peut se déployer dans quatre domaines :**

LOIS SUR L'URBANISME – CODE DE L'URBANISME

CONSTRUCTION D'IMMEUBLES NEUFS

LOIS SUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS

VOLUMES IMMOBILIERS

L'URBANISME :

Le Notariat Français est le défenseur des droits de propriété privée selon le système législatif de la France, mais de plus en plus la conception absolue du droit de propriété est limité par l'existence des **règles de droit public** qui régissent l'urbanisme.

Dans leurs activités quotidiennes les notaires de France sont confrontés avec la législation sur l'Urbanisme.

Les mutations immobilières doivent prendre en compte la situation des immeubles au point de vue des règles de l'urbanisme pour les immeubles et pour les immeubles non bâtis.

Les notaires de France sont formés au droit de l'Urbanisme, et ont dans leurs rangs un certain nombre de spécialistes de la matière.

Ces **juristes de haut niveau** peuvent apporter eu Vietnam leur expertise, dans le respect de règles en vigueur dans le pays.

LES VENTES SUR PLANS (Ventes d'immeubles à construire)

Dans les années 1960 la France a été confrontée aux problèmes des ventes d'immeubles sur plans, parce que, à l'époque, en l'absence de législation précise et protectrice de nombreux scandales sont arrivés :

Les constructeurs :

- promettaient de construire,
- percevaient des acomptes très importants
- et les immeubles n'étaient pas réalisés.

Au surplus quand ils étaient réalisés, les immeubles n'étaient pas conformes aux promesses faites et de nombreuses malfaçons existaient

Une loi de 1971, mise en place à l'initiative de la profession notariale, a réglementé très strictement les ventes d'immeubles à construire avec un double objectif de **SÉCURITÉ** :

Pour le promoteur

Pour l'acquéreur

Le promoteur sera payé au fur et à mesure de la construction selon un échelonnement des versements prévu par la loi.

Cela permet au promoteur de financer pour partie sa construction sans avoir un recours total au financement bancaire

Les acheteurs sont **sécurisés** :

-Dans la consistance du bien qu'ils achètent

-Dans le paiement au fur et à mesure de l'avancement de la construction.

-Dans la garantie que le bien sera achevé.

- Et qu'il sera dans le temps (10 ans) conforme aux prévisions.

La loi française a mis en place :

L'obligation pour les promoteurs de produire aux acquéreurs :

- une description précise du bien qui est vendu sur plan, avec une notice descriptive des ouvrages qui seront réalisés

- La Garantie financière d'achèvement (GFA), répond à l'obligation légale et donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti.

Une assurance de responsabilité civile décennale garantit les défaut pour une durée de 10 ans à compter de l'achèvement.

Tous les documents justificatifs de ces obligations sont impérativement à produire à la signature des actes d'acquisition, et un **professionnel juriste** (en France c'est le Notaire) doit vérifier la production de ces pièces :

en sa qualité d'officier public, il engage sa responsabilité professionnelle.

La législation très stricte sur les ventes d'immeubles à construire à **mis fin a toutes difficultés depuis de longues années**, au service des citoyens français

LES IMMEUBLES COLLECTIFS.

- Le Vietnam connaît de nombreux problèmes en ce qui concerne les immeuble collectifs et notamment en ce qui concerne les parties communes des immeubles.

De tels problèmes n'existent pas en droit français.

La loi vietnamienne dispose d'une loi dite « Housing law »(No: 56/2005/QH11) qui pourrait faire l'objet d'amendements, destinés à supprimer les nombreux contentieux qui empoisonnent la vie des citoyens vietnamiens;

L'exemple de la législation française pourrait être partagé avec le Vietnam pour apaiser les sources de conflits possibles

LES VOLUMES IMMOBILIERS :

Les principes fondamentaux de la propriété collective affirmés au Vietnam par la Constitution et la loi Foncière de 2003 modifiée récemment, ne précisent pas si cette propriété porte sur le sous sol et ce qui est au dessus du sol.

L'étendue du principe de la propriété collective au sous sol et au dessus du sol pourrait être précisée,

Le Vietnam pourrait partager l'expérience française du système mise en place
Et pourrait prendre en compte

« la DIVISION EN VOLUMES DES IMMEUBLES »

QUELQUES MOTS SIMPLES D'EXPLICATION



15/04/2016

21

L'article 552 du Code Civil français précise :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.
Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions prévues au titre
Des servitudes et Services Fonciers

Il peut faire au dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police »

De ce texte, la pratique de juristes notaires a tiré l'idée que l'on pouvait découper la propriété immobilière en volumes en partant de la référence de base qui est le niveau de la mer, niveau zéro.



↑
INFINI



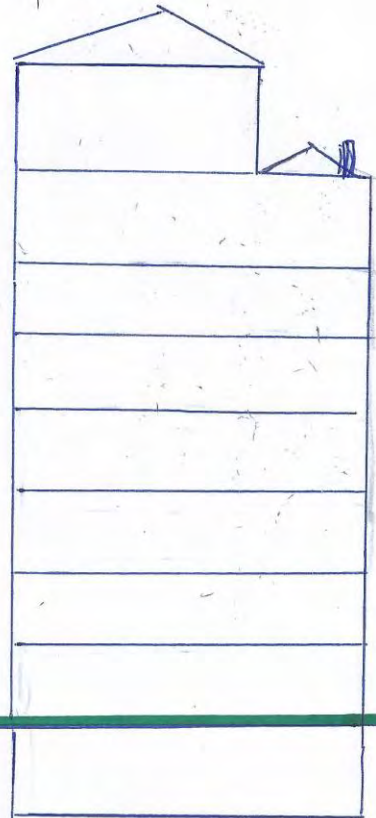
QUI EST PROPRIETAIRE? ⇒

AO DESSUS
DU SOL

PROPRIETE DE L'ETAT

- CONSTITUTION
- LOI FONCIERE

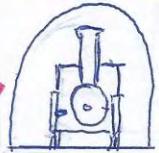
SOL



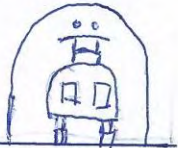
QUI EST PROPRIETAIRE ?

SOUS-SOL

TRAIN

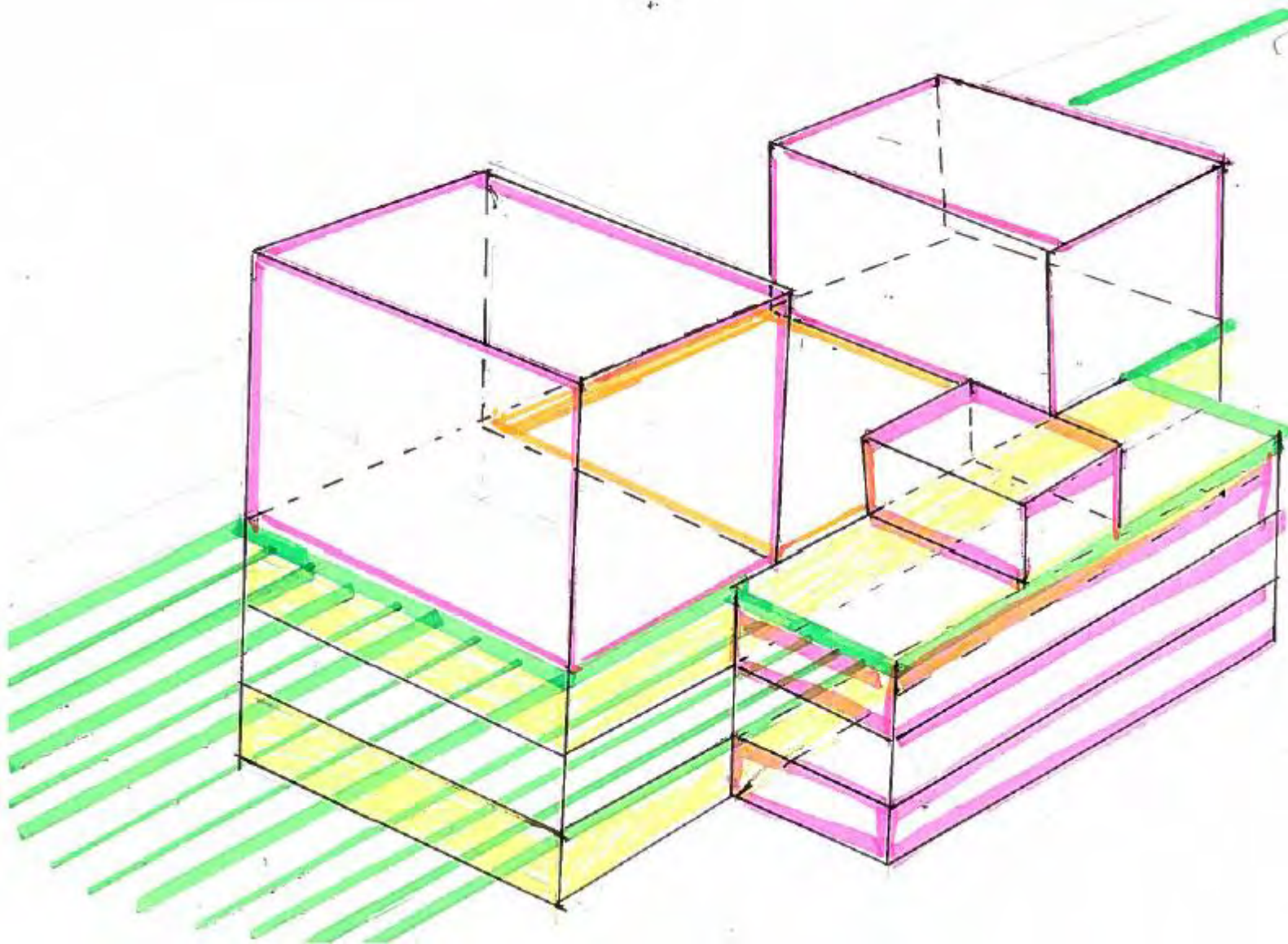


METRO



INFINI
↓

Définition de volumes immobiliers



Un tel système ne porte pas atteinte au principes fondamentaux du Droit vietnamien de la propriété collective réaffirmé par la constitution et la loi foncière de 2003 modifiée récemment.

Au contraire il conforte ces principes fondamentaux.

Ce système a été mise en place il y a 50 ans en France, à l'occasion de la création du nouveau quartier dit de « La Défense » à l'Ouest de Paris, qui devait prendre en compte :

Le passage du métro,

Le passage des lignes de chemin de fer, et des routes

La propriété des immeuble à construire

La propriété des espaces publics et privés qui se chevauchent et s'enchevêtrent.

Ce système est couramment utilisé aujourd'hui et cela permet d'éviter des situations lourdes et complexes, pouvant générer des contentieux

Ce système serait particulièrement apte à fonctionner dans le cadre des principes fondamentaux du droit foncier vietnamien :

Construction du métro de Hanoi,

Construction de centres commerciaux

Chevauchement entre propriété publique et propriété privée.

Le CSN est prêt à apporter son expertise en ce qui concerne la mise en place d'une telle législation

Xin cảm ơn quý vị



15/04/2016

29