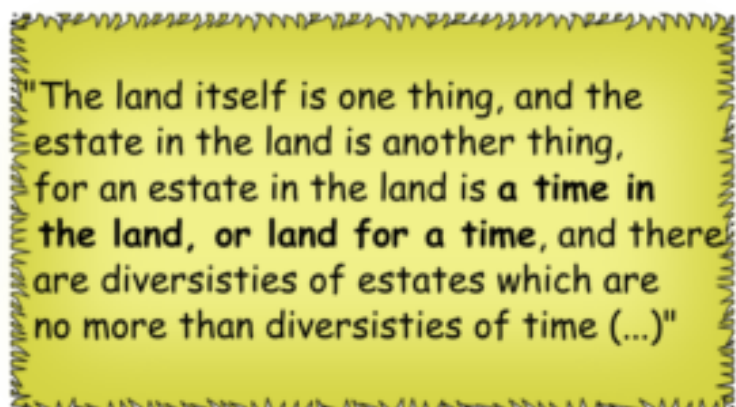


Histoire du droit immobilier anglais (II) : la doctrine des estates

Le droit immobilier anglais actuel est fondé à l'origine sur deux doctrines issues de l'époque féodale : celle des tenures (voir l'article précédent [\[1\]](#)) et celle des *estates*. Les tenures renvoient au mode de concession de la terre après la conquête de l'Angleterre par Guillaume le Conquérant en 1066. Le monarque, devenu l'ultime propriétaire de toutes les terres du Royaume, a conféré des terres à des tenanciers. A la différence de la doctrine des tenures tombée en désuétude, celle des *estates* reste pleinement d'actualité. Elle permet en effet de comprendre les spécificités du droit anglais et ce que détiennent concrètement les tenanciers, en bref, ce que signifie être propriétaire d'un *estate in land* [\[2\]](#).

L'*estate in land*



"The land itself is one thing, and the estate in the land is another thing, for an estate in the land is a time in the land, or land for a time, and there are diversities of estates which are no more than diversities of time (...)"

Walsingham's Case (1573), *Court of King's Bench*

L'*estate* peut être défini comme le droit du tenancier sur un bien immobilier pendant une période de temps donnée [\[3\]](#). Il est présenté dans l'affaire *Walsingham* en 1573 comme «un temps sur la terre, ou la terre pour un temps» («a time in the land,

or *land for a time*»). Le tenancier n'est pas, *en théorie*, directement propriétaire de l'immeuble qu'il tient de la Couronne. Il ne détient qu'une entité abstraite appelée «*estate*» [4].

La particularité de la doctrine des *estates* est qu'il est possible de fractionner les droits détenus sur un bien immobilier en fonction de leur durée. L'élément temporel est donc essentiel [5]. Ainsi, un même bien immobilier peut faire l'objet simultanément de plusieurs *estates*, intégrant à la fois les droits issus de la possession présente (*estates in possession*) mais aussi future (*estates in expectancy*) du bien [6].

La doctrine des *estates* classifie ainsi les droits des tenanciers sur les biens immobiliers en fonction de leur durée [7].

La classification des *estates*

Avant 1925, le droit immobilier anglais connaît trois types de *freehold estates* (c'est-à-dire les droits des hommes libres sur la propriété immobilière) reconnus par les règles du *common law* : le *fee simple*, le *fee tail* et le *life estate* [8]. Les *freehold estates* ont la particularité de ne pas avoir une durée certaine, clairement déterminée dans le temps.

- Le ***fee simple*** (fief simple) était le droit le plus étendu que pouvait détenir un tenancier. Il était potentiellement illimité dans le temps et transmissible du vivant du tenancier ou après son décès à tous ses héritiers. Son titulaire bénéficiait de l'ensemble des droits attachés à la propriété, y compris celui d'aliéner son bien.
- Le ***fee tail*** (fief taillé) était un droit reçu en héritage. Le titulaire de ce droit n'était pas libre d'aliéner son bien qui ne pouvait être transmis qu'à ses

héritiers après sa mort (souvent à une catégorie particulière d'héritiers comme les héritiers mâles en ligne directe descendante). Le bien ne pouvait être ni vendu, ni loué, ni modifié. Le droit subsistait tant que le tenancier ou un de ses descendants était vivant. L'objectif de ce droit était concrètement la conservation des biens immobiliers au sein des familles. Ce type d'*estate* s'est développé en Angleterre au cours du 13ème siècle. Le *fee tail* et les problèmes qu'il engendrait sont évoqués dans plusieurs romans comme *Pride and Prejudice* (1813) de Jane Austen [8] ou dans une série TV anglaise récente comme *Downton Abbey* (2010-2015) [8].

- Le **life estate** était une concession viagère, perdurant le temps du vivant du tenancier (*estate for life*) ou d'une autre personne (*estate «pur autre vie»*). Il n'était pas transmissible par voie de succession. Le tenancier pouvait uniquement céder le droit viager. Au décès du titulaire du droit, le bien retournait au propriétaire du droit initial.

Avant 1925

Freehold estates

Fee
simple

Fee
tail

Life
Estate

La réforme du droit de la propriété de 1925

En 1925, le législateur anglais décide de simplifier le droit immobilier (*Law of Property Act 1925*). Il réduit à deux le

nombre d'*estates in land* reconnus par les règles de *common law* (ou *legal estates*) : le *fee simple absolute in possession* et le *term of years absolute*. Les autres *estates* ne relèvent plus que des règles de l'*equity*. On ne parle d'ailleurs plus de *fee tail* et de *life estate* mais d'*entailed interest* et de *life interest*.

▪ La dualité du droit de propriété

Les droits sur les biens immobiliers peuvent avoir dès lors plusieurs origines selon qu'ils émanent des règles de *common law* ou de celles de l'*equity*. Celui qui possède un *legal estate* a un titre de propriété reconnu par les règles de *common law*, enregistré désormais dans un registre foncier, appelé *HM Land Registry*, et opposable à tous. Le bénéficiaire d'un *equitable estate* ou plus exactement d'un *equitable interest* dispose quant à lui d'un droit protégé par l'*equity*.

Ces deux types de droits peuvent parfaitement coexister. Ils peuvent être entre les mains de la même personne ou des personnes différentes, mais aussi concerner le même immeuble.

▪ Les *legal estates* :

Le *fee simple absolute in possession* est devenu en 1925 le seul *freehold estate* reconnu par les règles de *common law*. Il n'a pas de durée limitée. Son titulaire bénéficie d'un droit absolu et perpétuel sur le bien immobilier.

Le *term of years absolute* est le second type d'*estate* existant en *common law*. Il consiste en une tenure à bail (*leasehold estate*). Il accorde à son titulaire un droit exclusif et temporaire sur le bien immobilier en échange du paiement d'une rente. Le bail est en général établi pour une durée se situant entre 99 ans et 125 ans, voire 999 ans. Les *leaseholds* n'ont pas toujours été considérés comme des *estates*. Ils étaient à l'époque féodale assimilés à des contrats.

Près d'un bien immobilier sur cinq en Angleterre est détenu en

leasehold. La proportion est même de 53% à Londres et de 46% à Manchester. Les appartements détenus en *leasehold* sont estimés à près de 3 millions. Une nouvelle forme de propriété se rapprochant de la copropriété, le «*commonhold*» a été introduite en 2002 en Angleterre et entrée en vigueur en 2004. Elle vise la gestion et l'entretien des parties communes des immeubles. C'est à ce jour un échec cuisant.

Après 1925

Legal estates

Fee simple
absolute
in possession

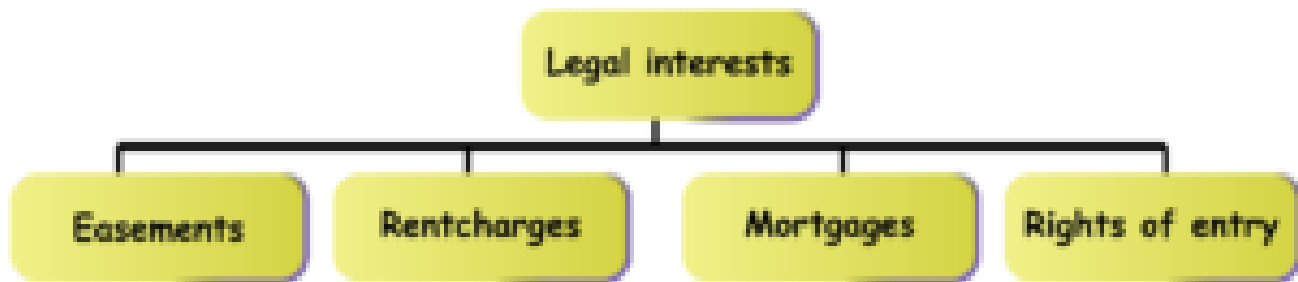
Term of years
absolute

Commonhold

▪ Les *interests in land*

Les *interests in land* sont des droits moindres que ceux résultant d'un *estate*, portant sur un bien immobilier. On distingue les *legal interests* des *equitable interests*.

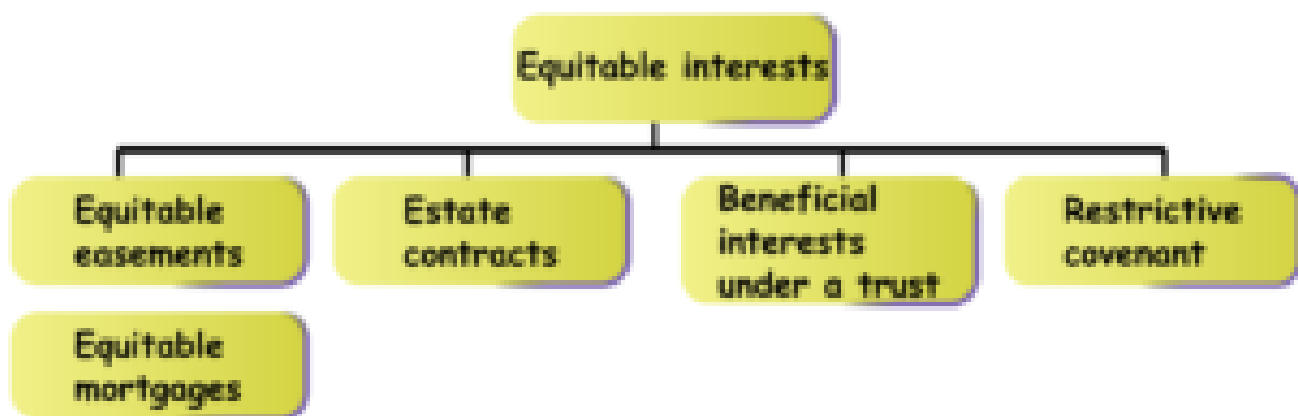
Les **legal interests** sont énumérés dans la loi sur la propriété de 1925. Ils sont au nombre quatre : les *easements* (servitudes), les *mortgages* (hypothèques), les *rentcharges* (rentes foncières) et les *rights of entry* (droits d'entrée).



Les **equitable interests** correspondent à tous les autres droits pouvant porter sur un bien immobilier qui ne sont pas reconnus par les règles de *common law*. Leur nombre n'est pas limité. Ils trouvent leur source dans un contrat et relèvent de l'*equity*.

Les **equitable interests** les plus fréquents sont :

- les *easements* ou *mortgages* ne répondant pas aux conditions prévues en *common law* ;
- les *restrictive covenants* (clauses restrictives) ;
- les *estate contracts* (contrats portant création ou transfert d'un *legal estate*) ;
- les *beneficial interests under a trust* (droits de jouissance conférés en vertu d'un trust).



On retrouve au sein des *equitable interests* les *life interests* et les *entailed interests* évoqués précédemment. Les *life interests* sont mis en place en général dans le cadre d'un trust. Les *entailed interests* ont en grande partie disparu. En effet, depuis 1997, la création de nouveaux «*entailed interests*» n'est plus autorisée (*Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996*).

-
1. [\[↑\]](#) Voir l'article précédent [Histoire du droit immobilier anglais \(I\) : la doctrine des tenures](#).
 2. [\[↑\]](#) Voir l'ouvrage *Elements of Land Law*, de Kevin Gray et Susan Francis Gray, 2009, page 56.
 3. [\[↑\]](#) Voir la définition dans le Oxford Dictionary Law, 2015 ; idem Kevin Gray et Susan Francis Gray, 2009, page 57.
 4. [\[↑\]](#) Idem Kevin Gray et Susan Francis Gray, 2009, pages 57-58.
 5. [\[↑\]](#) Idem Kevin Gray et Susan Francis Gray, 2009, page 58.
 6. [\[↑\]](#) Voir *The Commentaries on the Laws of England* (1765-1769), William BLACKSTONE, livre 2 paragraphe 1.
 7. [\[↑\]](#) Idem Kevin Gray et Susan Francis Gray, 2009, page 56.
 8. [\[↑\]](#) Idem Kevin Gray et Susan Francis Gray, 2009, pages 59-60.
 9. [\[↑\]](#) Voir l'article [A Funhouse Mirror of Law: The Entailment in Jane Austen's Pride and Prejudice](#), de Peter A. Appel, *The Georgia Journal of International and Comparative Law*, 41, 2012, page 609.
 10. [\[↑\]](#) Voir l'article [The Tale of the Fee Tail in Downton Abbey](#), *Vanderbilt Law Review*.

.