

## correction de cas pratique

Par **Ambelex**, le 21/03/2024 à 22:03

Bonjour, j'ai effectué un cas pratique à la maison et j'aimerais bien avoir une correction/ conseils éventuels sur mon devoir. Merci d'avance !!

### SUJET

*Au décès de sa mère, Mathis a reçu en héritage le 1er juillet 2022 une maison à Mougins. Sa mère croyait en être propriétaire pour l'avoir achetée, le 9 mai 2013 de Eddy Teur. En réalité, celui-ci avait habité la maison en tant que locataire mais avait fait croire, en falsifiant des documents notariés, qu'il en était le propriétaire.*

*La mère de Mathis a toujours ignoré son absence de droit de propriété.*

*Or un certain Jean Bonneau se prétendant propriétaire, a intenté une action en revendication contre Mathis. A l'appui de sa prétention il présente un testament olographe daté du 11 mai 1999 mais découvert récemment par lequel son oncle, propriétaire de la maison lui a légué celle-ci.*

*Mathis peut-il espérer triompher dans le litige l'opposant à Jean Bonneau ?*

### DEVOIR

Le cas pratique présente une question relative à la propriété immobilière

**Faits** : La mère de Mathis était propriétaire d'une maison à Mougins. Après son décès, son fils devient héritier de la maison. La mère de Mathis avait acheté cette maison à un locataire qui se faisait passer pour le propriétaire en falsifiant les actes notariés. Le véritable propriétaire de la maison a alors intenté une action en revendication contre l'héritier de la maison

**Pb** : Juridiquement, il convient de déterminer si le véritable propriétaire de la maison peut récupérer son droit de propriété suite à son action en revendication et ce qu'il en adviendra de

l'héritier concernant les droits qu'il peut avoir dessus

**Majeure** : En droit, la possession est un mode d'acquisition du droit de propriété. Pour acquérir le droit de propriété, la possession doit remplir trois critères cumulatifs. Il faut qu'elle soit complète, utile et respecter une certaine durée.

Au regard de l'article 2255 du code civil, la possession complète nécessite la réunion du corpus qui se manifeste par des actes d'occupations réels et de l'animus qui est une intention de se comporter comme le véritable propriétaire.

L'article 2256 du code civil prévoit également que le possesseur est toujours présumé propriétaire par l'action du corpus et par conséquent, présume la présence de l'animus.

Selon l'article 2261 du code civil, la possession utile se caractérise comme une possession continue, publique, non équivoque, paisible et à titre de propriétaire. Elle est continue cad qu'elle ne doit pas s'interrompre, publique cad que les actes matériels ne doivent pas être dissimulés, non équivoque cad qu'on admet aucun doute sur les droits du propriétaire et paisible cad qu'il n'y a pas de violence en entrée de possession

Concernant le délai de prescription, l'article 2272 du code civil prévoit qu'en matière immobilière, le délai de prescription est de 30 ans. Cependant, l'acquisition peut être abrégée est réduite à 10 ans si l'acquéreur est de bonne foi et possède le bien à juste titre qui suppose un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire (Cass., Civ 3e., 30 oct. 1972). Selon l'article 2275 du code civil prévoit qu'il suffit que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition.

Lorsque la possession est viciée, l'héritier succède aux vices de la possession de son auteur. De même pour la possession non viciée (Cass., Civ 1ere., 16 juin 1971)

Le possesseur évincé de bonne foi a le droit aux fruits et n'est pas responsable des dommages alors que le possesseur de mauvaise foi doit restituer en valeur ou en nature les fruits et est responsable des dommages (Cass., Civ 3e., 1er Oct. 2020).

**Mineure** : En l'espèce, la mère de Mathis était propriétaire d'une maison à Mougins depuis le 9 mai 2013. Elle avait acheté ce bien à un certain Eddy Teur qui s'avère être un locataire et non le véritable propriétaire du bien. Lors de son décès, son fils Mathis hérite du bien le 1er juillet 2022. Le véritable propriétaire se manifeste alors au bout de 9 ans pour revendiquer sa propriété. Comme mode de preuve, le véritable propriétaire possède un olographe daté du 11 mai 1999 qui indique que son oncle, propriétaire de la maison lui a légué celle-ci.

Les conditions du droit de propriété étaient en théorie respectées par la mère à savoir une possession complète puisqu'on présume qu'elle possède le corpus et l'animus et une possession utile puisqu'elle possède à juste titre, paisiblement, de façon non équivoque, continue et publique.

Dans l'hypothèse présentée où elle ignorait ses droits de propriété, on présume qu'elle possède le bien de bonne foi grâce au juste titre (acte juridique attestant de l'achat du bien) et

qu'elle peut prescrire pour 10 ans puisque l'acquisition peut être abrégée si l'acquéreur est de bonne foi et possède le bien à juste titre qui suppose un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire.

Malheureusement, le délai de prescription n'est pas atteint puisqu'entre le moment où la mère a acquis le bien (9 mai 2013), le moment où le fils hérite le bien (1er juillet 2022) et le moment où le véritable propriétaire revendique son bien (présumé en 2022 aussi), s'écoulent seulement 9 ans. De plus, le véritable propriétaire dispose de 30 ans pour réclamer son bien et seulement 12 ans se sont écoulés depuis l'olographe de son oncle du 11 mai 1999.

Le véritable propriétaire peut donc récupérer son bien puisque la prescription décennale n'a pas excédé 10 ans et que le véritable propriétaire était encore dans son droit de revendication. Toutefois, en ayant été de bonne foi, celle-ci se transmet à l'héritier. Il pourra donc percevoir les fruits de la chose aussi longtemps qu'il sera de bonne foi.

**Conclusion :** Le véritable propriétaire peut donc récupérer ses droits de propriété sur le bien et l'héritier pourra percevoir les fruits de ce bien puisque sa mère décédée a été de bonne foi lors de l'acquisition du bien et de l'exercice de ses

Par **Isidore Beautrelet**, le **22/03/2024** à **07:24**

Bonjour

Sans même regarder le fond, je sais déjà qu'il y a un problème au niveau de la méthodologie.

En effet, dans votre majeur vous citez plusieurs articles. J'en déduis que vous allez développer plusieurs principes. Or, un raisonnement juridique ce n'est pas seulement une compilation d'articles, c'est aussi et surtout une organisation.

Plus précisément, il faut faire un syllogisme dédié pour chaque principe que vous souhaitez développer.

Ainsi, ce qui ne va pas, c'est que vous faites un seul et unique syllogisme pour vérifier plusieurs éléments.

Il faut subdiviser votre syllogisme.

Régalez déjà ce problème de forme et je tenterais de vous aider pour le fond.