

Droit des biens - cas pratique

Par **experiment**, le **25/03/2007** à **12:04**

Bonjour, j'ai ce cas pratique à faire pour vendredi et je m'égare dans mes raisonnements, je ne sais pas par où commencer.

Pierrette, personne délicate et attentive à son voisinage, a toujours été la protégée de Raoul. Quelle surprise pour elle de découvrir après le décès de Raoul qu'il lui a légué toute une fortune immobilière qu'on ne lui soupçonnait pas de son vivant.

Les biens légués sont:

- un vieil appartement dans le vieux Lille que Raoul n'habitait pas puisqu'il était locataire de son logement dans la banlieue
- un domaine comportant des champs et une ferme dans le Limousin

Pierrette entre rapidement en conflit avec d'autres personnes concernant l'existence ou l'étendue de la propriété qui lui est revenue.

1_ en ce qui concerne l'appartement lillois, elle s'oppose à une seconde héritière, Marie, à qui, occupant aujourd'hui l'appartement que son oncle lui avait prêté tout meublé depuis son divorce, revendique la propriété de l'ensemble des biens mobiliers qui s'y trouvent et dont la valeur justifie que Pierrette approfondisse la question.

2_ en ce qui concerne le domaine limousin, Pierrette est confrontée aux prétentions de Constant, qui estime être l'incontestable propriétaire des terres et de la ferme.

Effectivement Constant s'est toujours occupé du domaine après l'avoir acquis en 1983 à un certain M.Corneille. Ce dernier se présentait lui même comme le propriétaire au moment où Constant a commencé à s'intéresser au domaine. Ils ont enregistré leur contrat sous seing privé chez le notaire.

Constant n'a cessé d'améliorer le domaine, l'entretenant, construisant des dépendances nouvelles. Admettant avoir eu ensuite un doute (mais tardivement) sur la qualité de véritable propriétaire de M.Corneille, il a, comme il le dit, "fait établir en 2004 un titre cette fois notarié de reconnaissance de son usucapion pour confirmer la vente"

Constant présente aujourd'hui ce titre comme la preuve parfaite de sa propriété.

Afin de montrer sa détermination à être reconnue comme la véritable propriétaire, Pierrette s'installe avec son camping car sur le terrain litigieux tous les week ends. Son meilleur ami fait de même par solidarité.

On nous demande de déterminer les contentieux qui pourraient découler de cette situation en précisant dans chaque cas: le fondement approprié, les modalités de la preuve et tous les résultats concrets des actions envisagées vis à vis des parties qu'elles mettraient en cause.

Deux problèmes envisagés pour le moment:

- qui est le propriétaire des meubles ?
- Qui est le véritable propriétaire du domaine du Limousin au jour d'aujourd'hui ?

J'ai commencé à rédiger, mais est ce que je dois séparer mes deux raisonnements ou les faire à la suite ?

Faits:

Une particulière Mme P. a hérité d'une fortune immobilière comprenant un appartement et un domaine comportant des champs et une ferme dans le Limousin.

Mme P. rencontre quelques problèmes: en ce qui concerne l'appartement, elle s'oppose à une seconde héritière Mme M. qui occupe l'appartement tout meublé du légataire depuis son divorce et qui revendique la propriété de l'ensemble des droits mobiliers.

Pour le domaine limousin, M.C estime qu'il est le propriétaire des terres et de la ferme. En effet, il s'est toujours occupé du domaine après l'avoir acquis en 1983 de M.Co qui se présentait comme le propriétaire. Ils ont enregistré leur contrat sous seing privé chez le notaire.

M.C a amélioré le domaine, mais ayant eu ensuite un doute sur la qualité de véritable propriétaire de M.Co, il a fait établir en 2004 un titre notarié qui reconnaît son usucapion.

M.C présente ce titre comme la preuve de sa propriété.

Je pense avoir mis tous les éléments qui nous intéressent.

1er problème de droit:

Qui est propriétaire des biens meubles de l'appartement ?

Règles applicables:

Il existe des conditions d'efficacité de la possession.

La possession doit être utile et de bonne foi.

La bonne foi est "décrite" par l'article 550 qui dispose que le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus.

A contrario, il existe une présomption de bonne foi à l'article 2268: la bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver.

Cependant, l'article 1141 précise que si la chose qu'on s'est obligé de donner ou de livrer à deux personnes successivement, est purement mobilière, celle des deux qui en a été mise en possession réelle, est préférée et en demeure propriétaire, encore que son titre soit postérieur en date, pourvu que la possession soit de bonne foi.

L'article 2229 ajoute que pour prescrire, il faut une possession continue, paisible, publique et non équivoque.

S'il y a bonne foi, l'article 2279 s'applique: en fait de meubles, la possession vaut titre. Celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose peut la revendiquer pendant trois ans, à compter du jour de la perte ou du vol.

Si c'est la mauvaise foi qui est retenue, l'acquéreur ne peut bénéficier de la prescription de trois ans, la prescription trentenaire définie par l'article 2262 sera visée.

Application:

En l'espèce, la possession de Mme P semble être utile.

Faute d'éléments contraires, on estime que la bonne foi est présumée. De même, aucun élément ne nous permet de dire que la possession de Mme P est viciée.

L'article 1141 trouve application ici: la bonne foi est présumée, mais c'est Mme M qui a été la première à être mise en possession réelle des meubles.

Cependant, la bonne foi de Mme P ayant été établie, l'article 2279 est visé: Mme P dispose donc de trois ans pour revendiquer les meubles qu'elle a perdu.

Solutions: Mme M dispose de trois années à partir du moment où elle a constaté la perte pour revendiquer les meubles qu'elle a perdu.

Qu'en pensez vous ? Ai-je bien envisager toutes les solutions ?
J'ai quelques doutes quant à mon application.

Second problème de droit: Qui est le propriétaire des champs et de la ferme au jour d'aujourd'hui ?

Ici, est ce que je dois séparer les champs de la ferme ?

Merci.

Par **nicomando**, le **25/03/2007** à **14:19**

Salut il est tordu ton cas.

Bref pour la première question sur laquelle tu as l'air de t'être le plus penché il faut penser à un truc tout se déroule après le décès du principal concerné. Donc il faut s'orienter sur le droit des successions regarde la qualité de chacune des personnes revendiquant la propriété. Il y a t il un testament ou pas ...

Pour ta deuxième question en revanche tu peux appliquer tout le raisonnement que tu as très bien fait.

Bon courage

Par **experiment**, le **25/03/2007** à **14:45**

Merci.

Le problème c'est que je n'ai pas étudié le droit des successions, je n'ai rien du tout à ce sujet, et dans mon cas, il n'y a pas de testament, ou tout du moins, rien qui ne nous y fasse penser.

Par **nicomando**, le **26/03/2007** à **13:02**

Salut

La question de la succession est importante dans la première question car si tu regarde la libellé de la question : elle est confrontée à une autre [b:2kxzgocw]héritière [/b:2kxzgocw]. Ce qui signifie que la question de la propriété sera réglée en répondant à celle-ci : qui à qualité pour succéder à Raoul ?

Si tu as le Code civil jette juste un oeil sur le droit des successions c'est vite fait, tu trouveras la réponse à ta question dans les premiers articles. Comme tu n'a pas vu le droit des successions je vais t'orienter en te disant qu'il y a un testament puisque Mme P n'est qu'une voisine de Raoul et pas un personne de la famille.

Bon courage

Par **Angie**, le **26/03/2007** à **13:31**

perso je ne pense pas qu'il faut regarder les successions surtt que tu n'es qu'en 1ere annee donc en gros tu dis que marie n'est pas reservataire car elle n'est qu'un collateral ordinaire et donc qu'il pouvait tt leguer à un etranger de la famille donc pas de soucis de succession pour moi il faut plus que tu te bases sur la continuité des droits du défunt par son légataire universelle madame P

Par **experiment**, le **29/03/2007** à **16:31**

Bon voilà la suite de ma rédaction.

Faits:

Une particulière Mme P. a hérité d'une fortune immobilière qui comprend un appartement et un domaine comportant des champs et une ferme dans le Limousin.

Mme P. rencontre quelques problèmes quant à l'appartement. En effet, elle s'oppose à une seconde héritière Mme M. qui occupe l'appartement tout meublé depuis son divorce et qui revendique la propriété de l'ensemble des droits immobiliers.

Problème de droit:

Qui est propriétaire des meubles aujourd'hui ?

Règles applicables:

Il existe des conditions d'efficacité de la possession.

La possession doit être utile et de bonne foi.

La bonne foi est "décrite" par l'article 550 qui dispose que le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus.

A contrario, il existe une présomption de bonne foi à l'article 2268: la bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allégué la mauvaise foi à la prouver.

Cependant, l'article 1141 précise que si la chose qu'on s'est obligé de donner ou de livrer à deux personnes successivement, est purement mobilière, celle des deux qui en a été mise en possession réelle, est préférée et en demeure propriétaire, encore que son titre soit postérieur en date, pourvu que la possession soit de bonne foi.

L'article 2229 ajoute que pour prescrire, il faut une possession continue, paisible, publique et non équivoque.

S'il y a bonne foi, l'article 2279 s'applique: en fait de meubles, la possession vaut titre. Celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose peut la revendiquer pendant trois ans, à compter du jour de la perte ou du vol.

Si c'est la mauvaise foi qui est retenue, l'acquéreur ne peut bénéficier de la prescription de trois ans, la prescription trentenaire définie par l'article 2262 sera visée.

Application:

En l'espèce, la possession de Mme P semble être utile.

Faute d'éléments contraires, on estime que la bonne foi est présumée. De même, aucun élément ne nous permet de dire que la possession de Mme P est viciée: elle semble être continue, paisible, publique et non équivoque.

L'article 1141 trouve application ici: la bonne foi est présumée, mais c'est Mme M qui a été la première à être mise en possession réelle des meubles.

Cependant, la bonne foi de Mme P ayant été établie, l'article 2279 est visé: Mme P dispose donc de trois ans pour revendiquer les meubles. Cependant, la bonne foi de Mme P ayant été établie, l'article 2279 est visé: Mme P dispose donc de trois ans pour revendiquer les meubles qu'elle a perdus.

Solution: Mme M dispose de trois années à partir du moment où elle a constaté la perte pour revendiquer les meubles qu'elle a perdus.

Faits: Mme P rencontre des problèmes avec la succession du domaine limousin.

M.C estime qu'il est le propriétaire des terres et de la ferme.

En effet, il s'est toujours occupé du domaine après l'avoir acquis en 1983 de M.Co qui se présentait comme le propriétaire. Ils ont enregistré leur contrat sous seing privé chez le notaire.

M.C a amélioré le domaine, mais ayant eu ensuite un doute quant à la qualité de véritable propriétaire de M.CO, il a fait établir en 2004 un titre notarié qui reconnaît son usucapion.

M.C présente le titre comme la preuve de sa propriété.

Pb de droit:

Qui est propriétaire des champs et de la ferme aujourd'hui ?

Règles applicables:

L'article 516 dispose que tous les biens sont meubles ou immeubles.

Sont considérés comme immeubles les biens immobiliers et comme meubles les biens mobiliers.

Selon l'article 517, les biens sont immeubles ou par leur nature, ou par leur destination ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

Est immeuble par nature toute chose incorporée à la terre. Les immeubles par destination sont des meubles qui perdent leur caractère mobilier parce qu'ils sont l'accessoire d'un immeuble. Enfin les biens qui sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent sont les meubles qui sont indispensables à l'exploitation de l'immeuble.

La possession est constituée de deux éléments et quand elle existe, elle doit remplir certaines conditions pour être pleinement efficace.

Les deux éléments constitutifs de la possession sont la maîtrise matérielle sur la chose (corpus) et l'intention d'agir en propriétaire (animus)

Le corpus c'est l'élément matériel de la possession, c'est donc exercer l'usus, le fructus et l'abusus.

L'animus c'est l'intention de se comporter comme le véritable titulaire du droit réel (animus domini)

L'article 2230 présume l'animus domini.

De plus la possession ne produit des effets juridiques que si elle n'est pas viciée, de même elle produit des effets moins complets si le possesseur est de mauvaise foi.

L'article 2229 dispose que la possession ne doit pas être cachée, violente (on apprécie la violence lors de l'entrée en possession), équivoque et discontinuée.

L'absence de vice est, elle aussi, présumée.

La possession doit aussi être de bonne foi. L'article 550 dispose que le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un acte translatif de propriété dont il ignore les vices.

Le possesseur de bonne foi pourra acquérir la propriété par prescription acquisitive.

Pour bénéficier de la prescription trentenaire, il faut justifier que le possesseur possède l'animus, le corpus et que sa possession soit exempte de vice.

La prescription abrégée (10 ou 20 ans si le propriétaire évincé n'est pas domicilié dans le ressort de la CA où est situé l'immeuble) nécessite les conditions de la prescription trentenaire, un juste titre et la bonne foi qui s'apprécie au moment de l'acquisition.

Application:

La ferme est un immeuble par nature et les champs sont un immeuble par destination.

M.C possède le corpus, il a construit des dépendances, et l'animus, il a entretenu la ferme. Au moment de l'acquisition en 1983, C. est de bonne foi, il possède un contrat, et le doute ne s'insinue que plus tard.

De plus la possession semble être paisible, publique, non équivoque et continue.

Les conditions pour prescrire en 30 ans sont donc réunies.

Ici, j'ai un problème: est ce que je dois juger de la bonne foi en 2004 ou en 1983 ?

Si c'est 1983 il possède un juste titre et peut bénéficier de la prescription abrégée: 10 ou 20 ans, on ne sait pas faute d'élément.

Si c'est 2004, il n'est pas de bonne foi donc...

De plus que peut demander Mme P. ?

- la destruction ?

Ce que j'ai fait jusque là était bon et complet ? Ai-je envisagé toutes les solutions ?

Ce cas pratique compte pour 30% de la note finale, donc autant gagner des points ici.

Merci

Par **Katharina**, le **21/05/2007** à **07:20**

(concernant le droit des successions je confirme ; j'ai fait cette erreur en début d'année même si j'avais réussi à dire des trucs corrects la prof m'a dit que tant qu'on a pas étudié le chapitre on ne met rien où l'on met la question des successions n'est pas l'objet d'étude en l'espèce)

Par **fabermu**, le **23/05/2007** à **19:11**

Bonsoir,

Je vais essayer de m'y mettre j'espère que ça t'aidera.

Il s'agit bien ici d'une prescription abrégée puisque cela concerne les immeubles et que la personne doit être de bonne foi et avoir un juste titre (un acte) ce qui est le cas ici. Que ce soit 10 ou 20 ans, il l'a acquis par un acte devant un notaire en 1983 donc + 20 ans ça nous amène à 2003. Donc il est bien propriétaire par usucapion.

Par contre moi je parlerais peut être du problème concernant l'installation de Pierrette avec son camping car si je ne m'abuse Monsieur Constant peut tenter contre elle une [b:15kdhhho]action possessoire [/b:15kdhhho](action en complainte) pour faire cesser le trouble apporté à sa possession. Il faut qu'il le fasse devant le TGI dans l'année du trouble. Qu'en pensez vous ???

Concernant les constructions etc... il aurait fallu en parler [b:15kdhhho]s'il n'avait pas été propriétaire [/b:15kdhhho]car là en effet tu entrais dans le cas d'un [u:15kdhhho]ouvrage nouveau construit sur le sol d'autrui [/u:15kdhhho]555 cc

donc si ça avait été le cas => le véritable proprio ne pouvait pas exiger leur enlèvement puisque le constructeur l'avait fait de bonne foi ; Il aurait dû rembourser soit la plus-value soit les matériaux + la main d'oeuvre.

+ Concernant les améliorations et réparations => application de la théorie des impenses (nécessaires / utiles / somptuaires)

Par **qliou kandé**, le **16/06/2015** à **01:39**

modou et fatou se sont mariés depuis 1971 et ont deux enfants mais quelques années plus tard ils commencent à avoir des problèmes et le mari demande une répudiation mais la femme s'oppose en le code de la famille de 1972 prévoyant le divorce judiciaire. Modou prétend ne pas être concerné par cette loi et demande si sa décision reste valable