juristudiant
forum des étudiants en droit

Cas pratique les modalités d'acquisition de la propriété

Par **lolo7**, le **22/10/2013** à **13:04**

Cas pratique

A son décès, Jean lègue à Pauline, une voisine qui lui a rendu de nombreux services :
-un vieil appartement dans le vieux Lyon que Jean n'habitait pas puisqu'il était locataire de son logement à Paris
-un domaine comportant des champs et une fermette en Bourgogne

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

1.En ce qui concerne l'appartement lyonnais, elle s'oppose à une certaine Marie qui occupe aujourd'hui l'appartement que son oncle lui avait prêté tout meublé depuis son divorce. Marie revendique la propriété de l'ensemble des biens mobiliers qui s'y trouvent et dont la valeur justifie que Pauline approfondisse la question.

2.En ce qui concerne le domaine bourguignon, Pauline est confrontée aux prétentions de Constant qui estime être propriétaire des terres et de la fermette.
Constant a acheté le domaine en 1992 d'un certain M.Racine qui se présentait comme propriétaire des lieux. Ils ont enregistré un contrat sous seing privé chez le notaire.
Constant n'a cessé d'améliorer le domaine, l'entretenant, construisant des dépendances nouvelles. Admettant avoir eu un doute (mais tardivement) sur la propriété de M.Racine, il a, comme il le dit, "fait établir en 2013 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 reconnu comme la véritable propriétaire, Pauline s'installe avec son camping car sur le terrain litigieux tous les weeks ends.

Question 1 : qui est le propriétaire des meubles ?
Question 2 : qui est le véritable propriétaire du domaine de Bourgogne au jour d'aujourd'hui.

(C'est un cas pratique qui devra être présenté à l'oral)

Mes idées
Question 1
-les qualités indispensables de la possession :

article 2229 du code civil

-le caractère continu

-le caractère paisible
-le caractère public

-le bonne foi du possesseur :

l'établissement de la bonne foi

article 2268 du code civil

définition de la bonne foi

C'est la croyance par le possesseur qu'il est titulaire du droit réel qu'il exerce. La personne croit qu'elle a un titre régulier or ce titre a peut-être été détruit, annulé, révoqué au entaché d'un vice. Mais ce possesseur ne sait pas que son titre n'existe plus au est entaché d'un vice.

Question 2

il s'agit de l'acquisition de la propriété par la possession prolongée

conditions de la prescription acquisitive :
-biens pouvant être prescrits
-conditions relatives aux localités de la possession
(il faut une possession véritable)
-conditions relatives au délai
durée du délai :
avant
-prescription trentenaire
article 2262 du code civil
-prescription de 10 à 20 ans ou prescription abrégée (c'est celle-ci qui est applicable au cas pratique enfin je crois)

depuis la réforme des prescriptions
-la procédure dite normale
l'occupant du bien immobilier doit prouver que pendant toute la période il s'est occupé du bien par l'exercice d'actes matériels (le corpus), et qu'il avait l'intention de se comporter en tant que propriétaire (l'animus domini). C'est la possession (pouvoir de fait sur la chose).
la possession doit être utile, exempte de vices (publique, non équivoque, paisible et continue), et à titre de propriétaire.

Alors seulement, après une période de trente années pendant laquelle le propriétaire légal ne s'est pas manifesté (bien que les actes du propriétaire de fait aient été apparents, non clandestins, non équivoques, etc.), l'occupant peut devant le tgi déclarer l'usucapion et ainsi devenir propriétaire du bien. Mais le TGI ne peut prendre sa décision qu'en collégialité.

-la prescription abrégée
La prescription abrégée quant à elle s'acquiert après 10 ou, anciennement, 20 ans selon la domiciliation du propriétaire légal, et ce uniquement pour les possesseurs a non domino (qui ont acquis le bien d'une personne autre que le propriétaire, souvent un détenteur précaire) de bonne foi (ils ont cru traiter avec le véritable propriétaire).

La justification de l'usucapion abrégée explique l'existence de deux conditions distinctes et

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

essentielles : le juste titre et la bonne foi

le juste titre
-titre réel
-titre valable
-titre translatif

la bonne foi

La bonne foi, au sens de l'article 2265, consiste, pour l'acquéreur, dans la croyance que son titre lui a bien fait acquérir le droit réel qui en est objet. Elle consiste, pour le possesseur, par exemple pour l'acheteur, a croire fermement que son vendeur était le propriétaire et que la vente l'a rendu propriétaire, qu'il s'agisse d'une erreur de fait ou d'une erreur de droit. D'une jurisprudence assez rigoureuse, il résulte que le simple doute sur ce point est exclusif de la bonne foi (8 août 1870, chambre des requêtes)

L'article 2269 dispose « il suffit que la bonne foi ait existée au moment de l'acquisition », par exemple lors de la vente. La connaissance que le possesseur a eue ultérieurement, serait-ce dès la prise possession, des droits du revendiquant, est sans incidence sur l'appréciation dès lors qu'elle est postérieure à l'acquisition.

Le temps requis pour la prescription prévue à l'article 2267 est de dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé ; et de 20 ans s'il est domicilié en hors dudit ressort. Le législateur a pensé que, dans ce dernier cas, le propriétaire étant éloigné de son immeuble, il lui était plus difficile de le surveiller et d'interrompre la prescription ; il convenait de le protéger en imposant au possesseur un délai plus long pour prescrire.

régime du délai
Le délai de l'usucapion abrégée est de dix ans dans le cas où le propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel où est situé immeuble.

effets de la prescription acquisitive

Lorsque les conditions de la prescription acquisitive sont réunies, il n'en résulte pourtant pas une acquisition automatique de la propriété par le possesseur. Il n'y a pas d'automatisme légal.
On estime généralement que, dès que les conditions de la prescription sont réunies, le possesseur acquiert non pas la propriété de la chose, mais le droit de se prévaloir de la prescription acquisitive.

Effets de la prescription acquisitive lorsque les conditions ne sont pas remplies:
- restitution du bien au véritable propriétaire
- lorsque le possesseur est de bonne foi, il a le droit de garder des fruits et produits du bien.
Art 555 : le possesseur doit avoir possédé comme un propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignorait les vices.
L'essentiel est la bonne foi, le titre est secondaire. On admet que le possesseur qui a un titre putatif peut récolter les fruits.

Je sais que pour ma 2ème partie sur la question 2 est longue, donc je vous demande si c'est

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

trop long ? Bien sûr j'appliquerai en l'espèce. Donc je voulais savoir si vous être d'accord sur ce que j'ai mis ? Ou sinon corrigez.

Merci.

PS : pour la 2ème question c'est Constant le propriétaire mais j'ai des doutes.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés