

cas pratiques traitant de l'indivision: pas de cours.

Par **experiment**, le **25/04/2006** à **17:00**

Bonjour, je suis en première année de droit et du fait du CPE il me manque énormément de cours en droit des biens.

J'avais 6 cas pratiques à faire et les deux derniers me posent problème, ils traitent de l'indivision, cours que je n'ai pas.

En cours, nous nous sommes arrêtés à « la vie contentieuse du droit de propriété ».

Quelqu'un pourrait-il m'aider à les résoudre et à comprendre le cours surtout ?

Merci d'avance.

CAS n°5:

Voici deux ans qu'Aristide Besançon a donné à ses fils Jules et Ben un immeuble de cinq étages divisé en dix appartements. Le donateur s'est réservé l'usufruit de l'un des appartements en déclarant à ses enfants vouloir s'en servir comme résidence secondaire.

1) Jules étant actuellement au chômage voudrait habiter l'un des appartements. Il s'adresse donc à son père et son frère. Mais le climat familial s'est dégradé et il se heurte à une double opposition à la réalisation de son projet.

Ben estime que l'indivision rend radicalement impossible un usage individuel par l'un des indivisaires.

Aristide prétend être désormais sans droit pour accorder cette jouissance dans la mesure où il vient céder son usufruit à sa sémillante jeune amoureuse dont il entend assurer l'avenir.

Quelle est la valeur de ces arguments et existerait-il des moyens pour Jules de vaincre la résistance ou de son père ou de son frère ?

D'après ce que j'ai lu et compris sur internet, dans l'hypothèse de l'indivision chaque propriétaire a des droits de même nature que les autres, chaque propriétaire a toutes les prérogatives de la pleine propriété, mais ces droits sont attachés à ceux des autres.

Il semblerait donc que Jules ait besoin des accords de ses père et frère pour habiter un des appartements.

2) Juste après la donation, le contrôle obligatoire de présence de plomb dans l'immeuble a démontré la nécessité de refaire en toute urgence les peintures de tous les appartements. Afin d'éviter un quelconque différend avec les locataires, Ben a fait procéder à ces travaux et en a personnellement assuré le paiement.

Aura t il le moyen d'obtenir que cette dépense soit partagée avec son frère et/ ou son père ?
Quand ?

Quant à cette question, j'ai lu quelque chose sur le principe de l'unanimité. Il aurait donc fallu que Ben fasse part de sa volonté d'entreprendre des travaux à son père et à son frère. Il serait donc logique qu'il ne soit pas remboursé, mais la question « quand » me fait penser le contraire.

CAS n°6:

Mme de Mortsauf et Félix de Vandenesse se sont enfin décidés: ils s'installent ensemble en Touraine, au creux d'une belle vallée. Pour ce faire, ils acquièrent ensemble une grande maison.

Deux ans plus tard, la toiture perce de tous côtés. Mme de Mortsauf, sachant son compagnon pingre, préfère prendre les devants. Elle s'arrange ainsi avec le couvreur du coin. Le devis se monte à 10000euros. Félix est furieux et refuse de payer.

La situation se dégrade entre les deux amants. Félix, devenu un joueur invétéré, est malheureusement criblé de dettes. Quant à Mme de Mortsauf, elle commence à trouver le temps long et rêve de déménager à Paris. Aussi lorsque son amie, la duchesse de Langeais lui propose de lui acheter la maison 500 000euros, elle s'empresse d'avertir Félix. Celui-ci avait toutefois d'autres plans: M Vautrin lui en propose 1 000 000 eus. Il refuse de vendre à la duchesse.

Quelques mois plus tard, la situation continue de s'envenimer. Félix décide de s'en aller vivre ailleurs. Un an plus tard, il entend obtenir de Mme de Mortsauf une indemnité correspondant à son occupation des lieux. Par ailleurs, un des créanciers de Félix, joueur heureux, entend se faire rembourser sur la maison.

Ici, je n'ai vraiment aucune idée, je ne sais pas à quel cours ça peut correspondre.

Merci encore de bien vouloir m'expliquer.

Par **Olivier**, le **26/04/2006** à **13:08**

Dans tes recherches, je te suggère de commencer par la lecture des articles 815-1 et suivants du code civil, tout est dedans... Ensuite essaye de nous présenter tes premiers éléments de réflexion de manière structurée, et là je te donnerai mon avis

Pour t'aider, sache que les réponses que tu proposes pour l'instant sont erronées ou incomplètes

Sur le cas n° 6, l'achat a été fait par deux personnes qui sont donc en indivision...

Par **experiment**, le **27/04/2006** à **11:59**

Voilà ce que j'ai fait:

1) Argumentation de Ben:

Définition de l'indivision: coexistence sur une même chose de plusieurs droits réels appartenant à des personnes différentes.

Les indivisaires ont des droits et des obligations.

D'après l'article 815-9, l'indivisaire peut user et jouir des biens indivis à condition de respecter la destination des biens indivis et de ne pas compromettre les droits des autres indivisaires.

En contre partie, l'indivisaire qui use privativement de la chose indivise est redevable d'une indemnité, d'une indemnité d'occupation en l'espèce.

=> L'argument de Ben n'est donc pas valable.

Argumentation d'Aristide:

Est ce que je dois faire référence à l'article 815 alinéa 1 et à l'article 815-14 ?

Pour l'instant, le moyen pour Jules de vaincre les résistances, c'est de payer une indemnité d'occupation comme il est convenu dans l'article 815-9.

2) L'article 815-2 dispose que tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis. Il peut employer à cet effet les fonds de l'indivision détenus par lui et il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers. A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses indivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

Ben peut donc exiger que cette dépense soit partagée avec son père et frère.

Cas n°2:

M. de Vandenesse peut obtenir une indemnité d'occupation des lieux conformément à l'article 815-9.

Quant à M. Vautrin, il ne peut saisir la part de son débiteur dans les biens indivis (Art.815-17 alinéa 2), ni encore les biens indivis.

Mais il peut provoquer le partage au nom du débiteur, intervenir dans le partage provoqué par le débiteur ou inscrire une hypothèque sur la part du débiteur. Cependant son efficacité dépendra du partage.

Est-ce correct ?

Merci d'avance.

PS: je n'ai pas très bien compris la notion de convention, quand apparaît-elle ?

Par **Olivier**, le **27/04/2006** à **12:36**

Ca me paraît très bien tout ça.

Il faudra juste dans le 2e cas discuter la notion de dépense nécessaire et prendre position

pour donner la réponse.

Sinon pour la convention, elle apparaît lorsqu'elle a été conclue par les indivisaires... Il me semble que ce sont les articles 1873 et suivants qui en parlent mais j'ai un doute sur le numéro et je n'ai pas de code sous la main désolé.

Pour le reste tes réponses me paraissent correctes à condition de bien les argumenter sous forme de syllogismes juridiques. Si tu as le courage de taper ta solution rédigée et de nous la soumettre, je te donnerai un avis !

Par **experiment**, le **27/04/2006** à **22:02**

Bonsoir, merci pour votre correction.

Je ne pense pas avoir le temps de recopier les cas pratiques ici, j'ai quelques soucis en droit constitutionnel et je préfère privilégier mes deux dissertations.

Merci encore.