

## correction de cas pratique

Par **Ambelex**, le **28/02/2024** à **12:49**

[quote]

Bonjour, j'ai fait un cas pratique en droit des biens et j'aimerais avoir un avis/éventuelles corrections sur mon devoir. Merci ! (le cas pratique doit répondre à 2 questions, je l'ai donc décomposé en 2 parties distinctes)

### Sujet

Xavier et Léna Roman sont de jeunes retraités depuis le 1er septembre 2023. Après toute une

vie d'exploitants agricoles, ils aspirent à un repos bien mérité dans leur maison sur les hauteurs de Nice. Malheureusement le début de leur retraite n'est pas de tout repos. Ils rencontrent en effet plusieurs difficultés.

Xavier a loué les terres de M. Cégneur pendant trente-deux ans en vertu d'un bail rural (renouvelé plusieurs fois) arrivé à son terme le 1er septembre 2023. Les revenus étaient bons mais Xavier n'a jamais souhaité acheter les terres. En revanche, il n'a pas hésité à investir pour

son exploitation. Pour ses animaux et ses machines agricoles, il a construit en 2005 un premier

hangar pour un coût de 75 000 euros. En 2010 il en a bâti un second, beaucoup plus grand et chauffé, pour la somme de 200 000 euros. Il a entièrement rénové ce dernier en 2021 pour le mettre en conformité avec les nouvelles normes de sobriété énergétique. Les travaux de rénovation, en particulier la pose de panneaux solaires, lui ont coûté 80 000 euros.

Les relations avec M. Cégneur se sont dégradées au fil du temps. Le point de rupture a été atteint quand M. Cégneur a refusé, le 1er mai 2023, de recommander Xavier pour intégrer la corporation locale des « Gentils Laboureurs ». Furieux, Xavier a procédé dès le lendemain à la

destruction du second hangar. Il était hors de question que M. Cégneur puisse le récupérer !

Xavier vient de recevoir un courrier de M. Cégneur qui lui intime de lui rembourser la valeur du hangar qui a été détruit. En effet, en tant que propriétaire des terres il estime qu'il était aussi propriétaire des constructions. Xavier invoque l'article 12 de son contrat de bail qui indique expressément que « pendant toute la durée du bail le preneur sera libre d'établir toute construction ou plantation qu'il jugera utile à son exploitation ».

Vous éclairerez Xavier sur ses droits et obligations sur les deux hangars.

Xavier a commencé à nettoyer la maison niçoise et le terrain qui l'entoure. Il a invité plusieurs amis le temps d'un week-end pour l'aider. Chacun a été affecté à une tâche. Son ami Vincent a été chargé de nettoyer le jardin. En déterrants la souche d'un arbre mort, Vincent est tombé sur un vieux coffre. Alerté par son ami, Xavier l'a ouvert et a eu la surprise d'y trouver 300

pièces d'or datant de l'époque Napoléon III. Dans le sac, il y a également un document du 4 avril 1854 désignant l'arrière-grand-père de Xavier comme destinataire de la moitié des pièces. Xavier est ravi. Grâce à toutes ces pièces une retraite dorée s'annonce ! Que pensez vous de cette situation ?

## **Cas pratique**

I)

### **Rappel des faits**

Un preneur tout juste retraité, a loué à un bailleur de terrains agricoles, ses terres pendant 32 ans en vertu d'un bail rural renouvelé plusieurs fois arrivant maintenant à son terme le 1er septembre 2023. Le preneur n'a jamais voulu acheter les terres mais a néanmoins exploité le terrain en bâtissant deux hangars. Il parvient à détruire le deuxième hangar afin que le propriétaire du terrain ne le récupère pas pour cause de mauvaise entente. Le bailleur souhaite être remboursé car en tant que propriétaire des terres, il estime qu'il est aussi propriétaire des constructions.

### **Problème de droit**

Juridiquement, il convient de déterminer si le preneur doit remboursement ou non au propriétaire du terrain pour la destruction du hangar et si le preneur a le droit de disposer/abuser de ses constructions.

### **Règles de droit (majeure)**

En droit, le contrat de bail rural se définit comme un contrat de location conclu entre un propriétaire de terrains agricoles et un exploitant, dont l'objet est l'exploitation agricole de ces terrains. L'activité agricole est définie à l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime comme une activité relevant « de la maîtrise et de l'exploitation d'un cycle biologique végétal ou animal ainsi que les activités exercées par l'exploitant dans le prolongement de ce cycle ».

Au regard de l'article 555 du code civil, si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds. Ainsi, lorsque des plantations, constructions et ouvrages ont été faits sur le terrain d'autrui par un tiers, avec des matériaux

lui appartenant, le propriétaire du fonds en devient, en principe, propriétaire.

Ensuite, l'article 546 du code civil, la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle droit d'accession.

En outre, l'article 1768 du code rural et de la pêche maritime indique que le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations/modifications qui peuvent être commises sur les fonds

Enfin, le contrat de bail des deux partis exige à l'article 12 que « pendant toute la durée du bail le preneur sera libre d'établir toute construction ou plantation qu'il jugera utile à son exploitation ».

### **Mineure**

En l'espèce, les partis ont conclu un contrat de vente prenant fin le 1er septembre 2023. Aux termes de ce contrat, le preneur était libre d'établir toute construction ou plantation qu'il jugera utile à son exploitation. La destruction du 2ème hangar le 1er mai 2023 par le preneur constitue un acte illégal car le bailleur agricole est propriétaire du terrain et des constructions effectuées sur celui-ci grâce au principe du droit d'accession. De plus, dans les obligations du preneur, il est indiqué que celui-ci est tenu d'avertir le propriétaire du fonds sur les éventuelles modifications, constructions et améliorations or, dans ce cas, la destruction du hangar par le preneur a été faite sans l'accord du bailleur et impulsé d'un vice.

### **Conclusion**

En conclusion, pour ne pas avoir averti le propriétaire de la destruction du hangar, le preneur doit donc rembourser la valeur du hangar détruit.

II)

### **Rappel des faits**

Un propriétaire organise le nettoyage de sa maison et du terrain qui l'entoure. Pour cela, il convie quelques amis pour l'aider. Un de ses amis, est chargé de s'occuper du jardin. En déterrants la souche d'un arbre mort, celui-ci découvre un coffre où se trouve des pièces d'or et un document destiné au propriétaire.

### **Problème de droit**

Juridiquement, il convient de déterminer la nature de ce coffre découvert ainsi que le véritable

propriétaire de cette découverte.

### **Règle de droit (majeure)**

En droit, il est possible d'acquérir une chose par le seul fait de son occupation. Il peut s'agir des choses sans maître et des choses sans possesseur. Tout le monde peut s'approprier les choses sans maître, on parle de res nullius.

En outre, le trésor est prévu à l'article 716 alinéa 2 du code civil comme étant toute chose cachée ou enfouie sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété, et qui est découverte par le pur effet du hasard.

Ensuite, au regard de l'article 716 du code civil, la propriété d'un trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds ; si le trésor est trouvé dans le fonds d'autrui, il appartient pour moitié à celui qui l'a découvert et pour l'autre moitié au propriétaire du fonds. Ainsi, l'inventeur d'un trésor s'entend de celui qui, par le seul effet du hasard, met le trésor à découvert, serait-il au service d'une entreprise, dès lors que les travaux ayant conduit à la découverte n'ont pas été effectués à cette fin (Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 20 novembre 1990). La personne morale Urano estimait avoir la qualité d'inventeur du trésor et donc était propriétaire pour moitié. Le juge d'instruction a jugé que les seuls inventeurs étaient les inculpés. Ils ont alors été renvoyés au tribunal correctionnel pour vol de la moitié du trésor.

Puis, l'article 516 alinéa 1 du code civil, l'attribution du trésor varie selon la situation dont le bien a été découvert et selon l'inventeur de la découverte. Lorsque le trésor est découvert par le propriétaire du fonds lui-même, il lui appartient. Lorsque le trésor est découvert par un tiers à l'occasion de fouilles ordonnées par le propriétaire, le trésor appartient au propriétaire du fonds. Si la découverte est le fruit du hasard/un tiers, le trésor appartient pour moitié à l'inventeur et au propriétaire du fonds.

### **Mineure**

En l'espèce, la découverte faite par l'ami du propriétaire est un trésor car c'est une chose cachée ou enfouie sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété, et qui est découverte par le pur effet du hasard. Le coffre contient, en plus des 300 pièces d'or, une lettre de l'arrière-grand-père du propriétaire indiquant que celui-ci hérite de la moitié des pièces d'or. Le trésor découvert par un tiers sur la propriété d'une personne de façon hasardeuse permet d'affirmer que l'autre moitié des pièces d'or revient à l'inventeur du trésor.

### **Conclusion**

En conclusion, le bien découvert sur le terrain du propriétaire par son ami se trouve être un



Bonjour

Malheureusement, je n'ai pas lire votre lien.

Il est très inquiétant que l'on ne vous ait pas déjà briffé sur le syllogisme juridique qui est un concept fondamental en droit.

Je vous invite à lire notre fiche méthodologie sur la cas pratique

<https://www.juristudiant.com/forum/methode-du-cas-pratique-t14254.html>

Cela devrait vous aider à y voir plus clair.

Regardez notamment l'exemple du Cas n°2 (je parle bien évidemment de la forme).

Si vous avez des questions sur cette méthodologie, revenez sur ce sujet pour les poser.

Par **Ambele**, le **02/03/2024** à **11:40**

D'accord, merci beaucoup pour votre aide !