

droit des biens, cas pratique

Par **experiment**, le **28/03/2006** à **16:39**

Bonjour, je suis en première année de droit, et comme beaucoup je n'ai pas cours et ce depuis 3 semaines.

Toutefois, je dois rendre mes travaux de td mais sans cours cela est difficile.

J'ai un cas pratique à faire et après quelques recherches voici ce que j'ai établi:

- Le problème central : le droit de propriété : art 544 du code
- Les principales questions à se poser : y-a-t-il prescription acquisitive pour les parties, y a -til une erreur commune ?

Je ne suis pas du tout sûre de moi, et je ne pense pas avoir pris tous les articles qui me seront utiles ici.

Pourriez-vous m'aider? Merci d'avance

Cas Pratique Fifi.

Nous sommes à Paris, au milieu des années 1960. De nombreux jeunes gens, épris de liberté et avides de grands espaces, sont néanmoins contraints par leurs parents à suivre de pénibles études, obligés de supporter le vacarme incessant et l'irritante pollution de la capitale. C'est le cas de Fifi, jeune fille d'une petite vingtaine d'années, inscrite en première année de droit à la Sorbonne.

Fifi veut partir.

Un jour, elle apprend que son vieil oncle d'Amérique, qu'elle n'a jamais connu, lui a légué une importante somme d'argent. C'est décidé: Fifi s'en va! Auto-stoppeuse de talent, Fifi part pour la Normandie, pour Trouville. On lui a parlé de ces deux immenses fermes à vendre pour une bouchée de pain.

Les transactions vont bon train devant le notaire de Trouville et, le 14 mai 1965, la voici propriétaire de deux terrains gigantesques, au beau milieu des champs!

Fifi s'installe dans le plus grand des deux, sur lequel est construite la plus belle ferme, l'autre étant dans un sale état... Rapidement, Fifi rencontre de nombreux jeunes gens de son âge. Et, très vite, tous s'installent dans la vieille bâtisse: c'est la vie en communauté.

Les jours s'écourent, heureux. La petite communauté compte environ une dizaine de jeunes gens. Malheureusement, un sombre jour de 1970, Fifi annonce à tous qu'elle doit partir: elle est tombée amoureuse d'un beau surfeur australien, et part le rejoindre à l'autre bout du monde.

Tant pis, la vie continuera sans Fifi. Mais au fil des années, la vie à la campagne se fait trop dure, l'argent trop rare et finalement au début des années 1980, il ne reste plus que Michel,

l'ancien meilleur ami de Fifi.

En 1985, pris par la maladie, il doit se faire soigner et décide de vendre la ferme, qu'il pense être sienne. Un jeune couple, les Paisible, se dit très intéressé. Pressés par le temps, et, semble-t-il, convaincus de la bonne foi de Michel, ils décident d'ignorer les rumeurs d'une partie de la population selon lesquelles Michel serait un « menteur », qu'il volerait la Fifi. Ils achètent la grande ferme, devant un vieux notaire proche de la retraite, qui omet de procéder aux vérifications d'usage.

Aujourd'hui ce couple réside toujours dans la grande ferme de Trouville. Mais, quelle ne fût pas leur surprise lorsque, l'été dernier, une dame d'une soixantaine d'années vint sonner à leur porte, bagages à la main: elle prétend être chez elle et leur demande de partir. Fifi est de retour.

L'affaire ne devrait pas tarder à être portée devant les Tribunaux.

En attendant de pouvoir retrouver le logement de sa jeunesse, Fifi réside dans la petite ferme, sur le terrain voisin, dont personne ne lui conteste la propriété. Pour autant, elle ne s'y sent pas libérée de tout souci: elle a découvert que de nombreux travaux avaient été effectués sur le terrain depuis son départ, ce qui n'est pas de son goût. En effet, les cousins de monsieur Paisible en avaient fait leur maison de vacances! Ils ont effectué de nombreuses réparations sur la ferme délabrée et en ont fait une bien sympathique résidence d'été, d'autant plus qu'ils ont fait construire une grande piscine! Mais Fifi ne supporte pas tout ce luxe et voudrait que tout redevienne comme avant.

En outre le vieux fermier Marcel, du village d'à côté laisse paître ses animaux sur le terrain. Pauvre Fifi! Elle ne parvient pas à se débarrasser de ce trouble, et voudrait faire cesser ce remue-ménage.

Par **Olivier**, le **28/03/2006** à **19:14**

Ca c'est un beau cas pratique de première année ! Bon j'ai cerné en gros les problèmes juridiques mais je voudrais savoir ce que tu en penses avant de te donner des pistes de réflexion voire des éléments de réponse, sinon ce serait trop facile...

Donc à toi de nous dire un peu ce que tu penses de ce cas et la solution que tu lui donnerais, ensuite je t'apporterai des éléments de réponse

Par **experiment**, le **29/03/2006** à **11:49**

voici ce que j'ai fait.

Les Faits:

Fifi est majeure. Son oncle lui a légué une fortune et avec cet argent elle décide de partir en Normandie et d'acheter deux fermes. Elle cohabite avec des personnes de son âge.

Quelques temps plus tard, Fifi quitte la ferme et bientôt il ne restera que Michel. Mais Michel tombe malade et veut vendre la ferme. Le couple Paisible est intéressé malgré les rumeurs selon lesquelles Michel serait un menteur. Le couple achète la ferme en passant devant un notaire qui ne prend pas les précautions d'usage.

Quelques années plus tard Fifi revient à la ferme, annonce aux Paisible que cette ferme lui

appartient et met le couple dehors.

Fifi retourne dans une de ses fermes et découvre que plusieurs travaux ont été effectués sur son terrain. En effet, de nombreuses réparations ont été faites et une piscine a été construite. De plus, un fermier voisin fait paître ses moutons sur le terrain de Fifi et cela la dérange. Elle aimerait remettre de l'ordre dans ses fermes.

Problème de droit:

- Michel peut-il vendre le terrain à la famille Paisible ? Si non peut il y avoir anéantissement de l'acte (bonne ou mauvaise foi)
- Fifi peut-elle récupérer sa propriété ?
- Fifi peut-elle faire détruire l'ensemble de travaux effectués ?

Il me manque le cours sur la bonne et mauvaise foi ainsi que celui qui m'aiderait à répondre à la dernière question.

On sait que:

- Fifi est majeure => art 488
- Fifi a eu un leg =< art 1002
- Fifi a conclu un contrat de vente =< art 1582
- Michel a conclu un contrat de vente avec la famille Paisible => art 1582

Je ne peux pas donner la solution au cas, j'ai fait quelques recherches superficielles pour trouver les problèmes, me reste à trouver les cours correspondants sur internet.

Je voulais savoir si au niveau de la présentation il fallait un problème de droit principal ou disposer les divers problèmes à la suite.

DE même, ici je n'ai ni les moyens, ni la procédure.

Je voulais aussi savoir comment je pouvais trouver le sens et les fondements de la décision.

Merci

Par **Olivier**, le **29/03/2006 à 13:04**

Bon alors sur les problèmes juridiques :

- Sur le fait de savoir si Michel peut vendre, le problème est mal posé. Tout le monde peut vendre quelque chose... La question est de savoir si la vente est valable. De plus, Fifi n'est pas confrontée à Michel mais aux époux Paisible qui ont acquis le bien sur Michel... Il convient donc de rechercher si les époux Paisible sont bien propriétaires ou non du bien pour donner un début de réponse. Connais tu des mécanismes juridiques qui permettraient de donner une solution à ce problème (regarde du côté des articles 2262 et suivants du code)
- Sur le fait de savoir si Fifi peut récupérer sa propriété, effectivement le problème se pose, et la solution dépend directement de la réponse à la première question... Une fois le propriétaire connu il conviendra de s'interroger sur le fait de savoir si Fifi peut récupérer sa propriété et par quel moyen (il suffira pour cela de trouver quel moyen permet à un propriétaire évincé de

réclamer sa propriété et d'exposer les différents moyens à sa disposition)

- Sur la question des travaux là encore si Fifi est propriétaire il faudra s'interroger sur la question de savoir si elle peut exiger ou non la démolition, là encore il existe une série de textes du code qui donne des éléments de réponse (regarde du côté de l'article 555)

On pourrait même envisager un quatrième problème (mais je ne pense pas que cela vous soit demandé) sur les conséquences d'une éventuelle annulation de la vente pour Michel, mais également pour le notaire (mais là c'est vraiment du bonus si tu veux faire un beau truc...)

N'hésite pas à reprendre l'ensemble de ces éléments et à proposer une réponse argumentée à chacun des problèmes que tu as dégagés, je me ferai un plaisir de compléter tes propositions et de te donner quelques conseils rédactionnels (en tant que futur notaire je pourrai te donner quelques tuyaux qui seront utiles à tout le monde)

Pour répondre à tes autres questions :

- Quant aux articles que tu énonces sur la majorité de Fifi, le bénéfice du legs et le contrat de vente conclu par Michel, ils ne sont pas d'une grande utilité dans le cadre de ce cas, je te conseille plutôt de te focaliser sur les articles dont je te parle dans mes remarques...

- Quant au plan à adopter, le cas pratique permet une trame beaucoup plus libre. Le principal est de présenter les problèmes de manière argumentée, mais ici je pense qu'on peut régler le cas en deux parties voire trois:

I) Fifi peut elle récupérer son bien ?

(on recherchera ici le véritable propriétaire du bien et on en tirera les conséquences en énonçant les moyens juridiques de réclamation de la qualité de propriétaire)

II) Conséquences de la solution précédente sur les travaux effectués par les époux Paisible

et Eventuellement III) Régime de la responsabilité notariale et du vendeur

Quant à la question des moyens etc etc, je ne vois pas où est le problème, puisqu'on ne recherche les moyens et la procédure que dans le cadre d'un commentaire de décision, jamais dans un cas pratique... Bref ici en gros imagine que tu es un avocat dans son bureau et que tu dois donner une réponse à Fifi qui se demande comment se sortir de son problème juridique. Il n'y a pas encore de décision de Justice ni même d'action en justice envisagée (d'ailleurs j'avoue ne pas avoir réfléchi à la solution exacte du cas, puisqu'il y a un calcul à faire pour savoir qui est propriétaire et je ne me suis pas amusé à le faire... je le ferai quand j'aurai tes éléments de réponse pour voir si je suis d'accord avec toi !)

Bon courage, mais ceci dit le cas est extrêmement intéressant !

Par **experiment**, le **29/03/2006** à **16:19**

Merci pour votre aide.

J'ai repris à partir des problèmes de droit et j'ai commencé par celui ci:

Qui est le véritable propriétaire ?

=> d'après l'article 544, la propriété est le droit de jouir et de disposer des chose de la manière la plu absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Il existe différents modes d'acquisition de la propriété. Fifi a acquis les fermes, mais tient ses droits de son oncle, elle est l'ayant-droit.

L'ayant-droit doit supporter toutes les charges et droits de la chose.

==> mode d'acquisition dérivé à cause de mort.

==> donation

Bon là ça se corse un peu, vous me parlez de l'article 2262 mais je ne le comprend pas.

J'ai un peu de mal à trouver les cours correspondants au cas pratique sur le net. En cours, nous en étions arrivés à la vie du droit de propriété, le cours dont j'ai besoin pour résoudre le cas.

Sinon, j'ai trouvé les qualités de la possession:

- possession paisible qui se réalise sans aucun acte de violence
- possession publique
- possession continue
- possession non équivoque

Il existe trois éléments pour prouver la bonne foi:

- titre d'acquisition du bien possédé
- vice qui affecte ce titre
- le possesseur ignore le vice affectant le titre

Quant aux travaux effectués par les Paisible ils peuvent demander des indemnités au possesseur des fermes.

Celui qui occupait l'immeuble y a apporté des améliorations dont le propriétaire va finalement profiter. il n'est pas légitime que le propriétaire puisse profiter de ces apports sans rien déboursier. on ne tient pas compte de la bonne ou mauvaise foi du possesseur.

Il existe 3 catégories d'impenses:

- nécessaires
- utiles
- somptuaires

D'après ce qu'on dit dans le cas, il s'agit ici d'impenses somptuaires, impenses inspirées par le goût du luxe.

D'après l'article 599, alinéa 1, le possesseur ne peut exiger aucune indemnité, mais il peut récupérer les éléments qui constituent cette impense à condition de ne pas dégrader l'immeuble.

En l'espère, le propriétaire des fermes n'a pas la possibilité de récupérer les éléments sans dégrader l'immeuble. (piscine)

Jusque là, est-ce correct ? Est-ce que j'ai les bons éléments du cours ?

Pourriez-vous m'aider quant à la première question ?

Merci

Par **Olivier**, le **29/03/2006** à **18:39**

Bon on reprend parce que le premier problème tu n'y es pas du tout !

La question est de savoir qui est effectivement propriétaire au jour d'aujourd'hui.

Effectivement il est bon de rappeler que la propriété est définie par l'article 544 du code civil (même si ce n'est pas fondamental).

Pour comprendre ce problème il faut revenir aux sources de notre histoire :

- Fifi a acheté la ferme en 1965 avec de l'argent provenant d'un legs de son oncle. L'origine des fonds nous importe peu, ce qui est important ici est de voir que c'est bien Fifi qui a acheté, et qu'un notaire est intervenu, donc visiblement la vente a été régulièrement passée et publiée au fichier immobilier. Notre problème n'existe donc pas à ce niveau là, Fifi est bien propriétaire et possède normalement une copie de l'acte portant mention de publicité foncière lui permettant de le prouver.

Le problème apparaît en fait à partir de 1970, date où Fifi part en laissant ses amis occuper sa ferme. La source réelle du problème actuel se pose véritablement en raison de la vente de 1985, date où Michel, resté dans les lieux, réalise la vente de la ferme aux époux Paisible. En effet, a priori Michel n'est pas propriétaire de la maison puisqu'il n'y a pas eu transfert de propriété du bien du chef de Fifi qui est donc toujours propriétaire.

Il faut donc nous demander si Michel avait un moyen de devenir propriétaire du bien sans que Fifi procède à la mutation du bien. C'est ici que les articles 2262 et suivants vont nous être utiles, la question étant de savoir si Michel peut bénéficier du mécanisme de la prescription acquisitive (on sait en effet que la propriété est un droit qui ne se perd pas par prescription en raison de son caractère perpétuel, mais en revanche ce droit peut s'acquérir par prescription, art 2262s cciv).

Il convient donc de savoir si les conditions de l'article 2262 sont remplies, mais encore convient il en premier lieu de les énoncer et de les expliquer :

- le principe de la prescription acquisitive en matière immobilière nous est donné par l'article 2228 cciv. Pour prescrire, il faut être possesseur du bien, et cette possession doit être paisible, publique, ininterrompue et non équivoque.

Il faut donc d'ores et déjà se demander ce qu'est la possession. La possession se définit comme la maîtrise matérielle du bien par une personne qui agit sur ce bien comme si elle en était propriétaire (définition personnelle et non académique...mais en gros c'est ça). Pour avoir la qualité de possesseur il faut réunir deux conditions : le corpus qui est la maîtrise matérielle de la chose, et l'animus, qui est l'intention de se comporter sur la chose détenue comme un propriétaire.

En l'espèce Michel était dans les lieux au moment de la vente, et il semble bien qu'il se comportait comme un propriétaire puisqu'on nous précise qu'il pensait que la ferme lui appartenait. Il était donc bien possesseur du bien au jour de la vente aux Paisible (et non propriétaire).

Il faut maintenant se demander si sa possession est une possession dite "utile", c'est à dire qu'elle remplit bien les conditions prévues par l'article 2229.

Dans la réponse il faut donc vérifier chaque condition de l'article 2229 après en avoir rappelé la définition. Donc : notre possession doit tout d'abord être paisible, c'est à dire exempte de

violence (pas de problème ici a priori), publique, c'est à dire exercée au vu et su des tiers, encore une fois pas de problème ici puisque Michel habite les lieux, continue c'est à dire qu'elle ne doit pas avoir été interrompue (ce n'est pas non plus le cas en l'espèce visiblement), et non équivoque, à savoir que nul ne doit pouvoir douter que Michel n'était pas propriétaire du bien. c'est sur cette dernière condition que j'aurais certainement posé une discussion puisque les voisins ont prévenu les acquéreurs que Michel était "un menteur" et donc visiblement l'équivoque existait à leurs yeux, et c'est donc je pense un point important à développer.

J'en aurais conclu que Michel ne pouvait prétendre au bénéfice de la prescription acquisitive dans la mesure où sa possession ne répondait pas aux conditions de l'article 2229. De plus le délai prévu par cet article pour devenir propriétaire est de 30 années à défaut de précision contraire, et la possession de Michel n'a pas duré 30 ans mais au plus 15 ans, depuis 1970 date du départ de Fifi...

Donc ici nous avons bien un problème puisque Michel n'était effectivement pas propriétaire lors de la vente, qui n'a donc aucune valeur (on a ici d'ailleurs un magnifique cas de responsabilité du notaire qui aurait du demander communication au vendeur de son titre, et qui de plus aurait du se rendre compte du problème en réalisant l'origine de propriété dans l'acte...)

Néanmoins ceci ne répond en rien à la question posée par Fifi qui est de savoir si elle peut récupérer l'immeuble. En effet, si Michel n'était pas propriétaire, rien n'empêche les époux Paisible d'invoquer à leur tour le bénéfice de la prescription acquisitive. Il nous faut donc reprendre le raisonnement précédent et l'appliquer à la détention du bien par les époux Paisible. C'est parti !

Donc on commence par vérifier qu'ils sont bien possesseurs (art 2228 cciv) : ils ont effectivement le corpus puisqu'ils habitent la chose et ont même réalisé des travaux. L'animus est présumé et il est ici évident que de tels travaux n'auraient pas été réalisés par nos acquéreurs malchanceux s'ils n'avait pas pensé être propriétaires !

Donc nous sommes bien en présence de possesseurs. Il nous faut donc avancer dans le raisonnement et nous interroger sur l'utilité de leur possession. Allons y !

La possession doit être paisible, ici encore une fois pas de problème, publique ce qui ne semble pas poser de souci majeur, continue, encore une fois pas de problème, et non équivoque, ce qui à mon sens ne pose pas de problème majeur sinon le cas perd tout son intérêt, et de toute façon le passant Lambda n'aurait pas pu imaginer que le vendeur des époux Paisible n'était pas propriétaire.

On est donc ici en présence d'une possession utile et on peut continuer à dérouler le raisonnement pour nous interroger sur la durée de détention nécessaire pour acquérir la propriété du bien.

L'article 2229 prévoit une prescription trentenaire. Ici on a un problème puisqu'au jour où Fifi revient, nos époux ne possèdent l'immeuble que depuis 20 ans, et donc a priori ne sont pas propriétaires...

Toutefois il faut évoquer le régime spécial prévu par l'article 2265 qui prévoit que l'acquéreur de bonne foi ET par juste titre bénéficie d'un délai de prescription abrégé qui dure de 10 à 20 années selon le lieu de résidence du véritable propriétaire.

Donc ici deux questions se posent, dans la mesure où on a vu que nous étions en présence de possesseurs pouvant prétendre à la prescription de 2229, afin de savoir s'ils peuvent

bénéficiaire du délai abrégé : Nos amis sont-ils de bonne foi, et de plus possèdent-ils un juste titre ?

Tout d'abord, la bonne foi peut se définir ici comme le fait d'avoir légitimement cru traiter avec le véritable propriétaire de l'immeuble. Il faut savoir que la bonne foi est toujours présumée et donc que c'est au propriétaire véritable de prouver la mauvaise foi des époux Paisible afin de les priver du bénéfice de la prescription abrégée. En l'espèce je pense qu'il faut discuter la bonne foi des époux Paisible en raison d'une part des remarques faites par les voisins sur l'honnêteté douteuse de Michel, et de plus leur notaire aurait dû les avertir du souci que j'ai évoqué plus haut, puisqu'une fois encore il n'a pas pu retrouver le titre de propriété du vendeur et de ce fait engage sa responsabilité...

Donc la bonne foi sera je pense à discuter et pour la suite de la réflexion j'envisagerai les deux hypothèses, mais en soutenant quand même que les époux sont de bonne foi a priori en raison de la présomption légale.

Quant au juste titre, il s'agit du titre de propriété qui n'a pour seul vice que celui de ne pas émaner du véritable propriétaire. En l'espèce on ne nous précise pas (et c'est normal en première année) que l'acte notarié contient des imperfections et donc on supposera que le titre a bien pour seul vice le fait de ne pas émaner du véritable propriétaire.

On supposera donc en l'espèce remplies les deux conditions de l'article 2265 et on accordera le bénéfice de la prescription abrégée aux époux Paisible.

Il faut maintenant s'interroger sur le délai nécessaire à leur prescription.

L'article 2265 précise que la durée est de 10 ans si le propriétaire a son domicile dans le ressort de la cour d'Appel, et de 20 ans s'il habite en dehors. En l'espèce notre propriétaire habite a priori en Australie, et donc le délai applicable sera de 20 ans. Le bien a été acheté en 1985, et le retour de Fifi a lieu en 2005 (l'été dernier). Donc il faudra s'interroger sur la date de la vente de 1985. Si la vente a été conclue avant l'été 1985 les époux Paisible sont propriétaires et Fifi ne pourra pas récupérer son bien (mais bénéficiera bien évidemment d'une action en responsabilité contre Michel et contre le notaire qui a passé la vente de 1985...). Dans le cas contraire Fifi est toujours propriétaire du bien et pourra donc exercer une action en revendication pour retrouver la propriété de son bien... On notera ici que les époux Paisible ne seront pas condamnés au remboursement des fruits de l'immeuble perçus durant leur détention en raison de leur bonne foi (j'ai paumé l'article mais il existe, c'est même qui prévoit la présomption de bonne foi en matière de prescription acquisitive)

Voilà ça c'était la réponse au premier problème juridique (c'est long mais au moins tu as un modèle à peu près correctement rédigé dont tout un chacun sur ce forum pourra se réserver, je n'ai pas l'intention de revendiquer mes droits d'auteur dessus ^^)

Juste pour info et pour terminer correctement la question, je préciserais que dans le cas où les époux Paisible sont bien propriétaires, Fifi peut attaquer Michel et le notaire de 1985 pour obtenir réparation de son préjudice, et dans le cas où Fifi est toujours propriétaire, les époux Paisible ont une action contre leur notaire ainsi que contre leur vendeur sur le fondement de la garantie d'éviction de droit commun.

Quant au problème des travaux, il ne se pose que si Fifi est effectivement toujours propriétaire et peut ainsi évincer les époux Paisible de son terrain. Dans cette hypothèse il y aura lieu à application de l'article 555 du code civil, dans la mesure où les constructions ont été édifiées par des tiers sur le terrain d'autrui. De ce fait on peut d'ores et déjà dire que Fifi en est propriétaire par voie d'accession, mais la question se pose d'un éventuel droit à indemnisation des époux Paisible.

L'article 555 al 1 nous donne la solution du problème pour le propriétaire : Fifi peut soit conserver les constructions, soit obliger le constructeur à les enlever. L'alinéa 2 précise que la démolition se fera aux frais du constructeur sans préjudice de l'allocation de dommages et intérêts par le juge en réparation du préjudice causé.

En revanche l'alinéa 3 dispose que si le propriétaire conserve les constructions, il doit rembourser aux constructeurs à son choix une somme égale à la plus value procurée au terrain ou le coût des matériaux et de la main d'oeuvre estimés au jour du remboursement compte tenu de l'état des constructions au jour dudit remboursement.

Enfin et c'est là que se trouve la solution du problème, si les constructions ont été faites par un tiers évincé (c'est le cas en l'espèce) et de bonne foi (c'est également le cas en l'espèce), le propriétaire ne PEUT PAS demander la suppression des constructions et doit indemniser les constructeurs selon les modalités expliquées ci dessus.

Voilà je pense que tu as là une réponse complète et à peu près bien rédigée, n'hésite pas à poser des questions sur la rédaction ou des points qui te sembleraient obscurs. [/list]

Par **experiment**, le **01/04/2006** à **10:54**

Bonjour et merci pour votre aide.

Je vais tout reprendre avec les articles et je reviendrai vous voir si quelque chose me pose problème.

Merci encore