La possession

Par **moko**, le **13/03/2004** à **20:44**

bonsoir, j'ai un cas pratique à résoudre , je résume :

[b:1svubmx2]17/07/1963[/b:1svubmx2] : A et B concluent un [u:1svubmx2]bail de 10 ans [/u:1svubmx2]portant sur un terrain. A l'issue de cette période, B, le locataire, ne quitte pas les lieux. A, le propriétaire ne lui réclame aucun loyer et ne lui délivre aucun congé (contrairement je crois aux règles applicables au bail).

[b:1svubmx2]18/07/2003[/b:1svubmx2], B saisit le tribunal qui lui reconnait le bénéfice de la [u:1svubmx2]prescription acquisitive trentenaire[/u:1svubmx2]. B souhaite interjeter appel et vous consulte. !arrow: Que lui conseiller ?

j'ai trouvé les fondements : art. 2262 Cciv, loi du 6 juillet 1989.
Il y a aussi les art. 2229 et suiv. pour étudier si oui ou non la demande de B était valable.

Mais je n'arrive pas à comprendre comment A peut-il vraiment se défendre ? Il a pourtant commis des erreurs au bénéfice de B ... Comment pourrait-il se rattraper? En prouvant que la démarche de B est non-fondée ?

Ensuite, la fin du cas précise :
"l'avocat de B vous fait part d'un fait nouveau : son client a payé l'[b:1svubmx2]impôt foncier[/b:1svubmx2] sur le terrain durant les 30 années qui ont suivi l'expiration du bail (cad jusqu'au 17/07/2003).

!arrow: Ce fait modifie-t-il la solution précédente ?
Je suppose que si la question est posée, la réponse est OUI mais pourquoi cette info supplémentaire empêcherait-elle A de faire appel ?

Merci de m'éclaircir car je tourne en rond depuis des heures ...
[img:1svubmx2]http://www.macadsl.com/copicon/1/sm117.gif[/img:1svubmx2]

Par **jeeecy**, le **13/03/2004** à **23:39**

[quote="moko":157kanm5]B souhaite interjeter appel et vous consulte. [/quote:157kanm5]
je pense que ca doit etre A qui veut interjeter appel car on ne forme pas un appel quand on a

gagne un procès...

sinon la possession est composée de 2 éléments : un matériel, le fait d'occuper les lieux en l'espèce et un intentionnel, le fait de se comporter comme si on est propriétaire

ainsi la solution change si le locataire a paye les impots ou non. En effet dans le premier cas l'élément intentionnel lui fera défaut donc il ne sera pas considéré comme possesseur donc ne pourra pas bénéficier de la prescription acquisitive trentenaire

dans le second cas le locataire s'est considéré comme propriétaire puisqu'il a payé les impôts relevant normalement du propriétaire. Dans ce cas il pourra bénéficier de la prescription acquisitive trentenaire

voila
Jeeecy

Par **moko**, le **14/03/2004** à **00:15**

Oui en effet, c'est bien A qui veut interjeter appel.

:wink:

Merci pour l'explication, c'est tout de suite plus clair. Image not found or type unknown Donc le fondement de l'article 2262 et insuffisant si je comprends bien. Il faut que je trouve celui qui indique que le propiétaire est celui qui paye les impots fonciers, non? [/code]

Par **Olivier**, le **14/03/2004** à **01:17**

Deux petites remarques

1) jeeecy, on ne forme pas appel, on interjette appel ! Ca sert un petit rappel de première année des fois !

2) Pour ton dernier post moko, en fait c'est un peu plus compliqué. En fait, le principe est l'acquisition de la propriété par le possesseur utile et de bonne foi d'un bien immobilier au bout de trente ans (2262). Une exception plus favorable existe au profit du possesseur utile et de bonne foi qui peut prescrire par 10 à 20 ans (2265).
Il faut donc deux conditions ici : une possession utile (cumul élément matériel (4 conditions de l'article 2229) et élément intentionnel qui est présumé (2268))
Donc ici il faut dans ton raisonnement dire que l'élément matériel est prouvé (à mon avis par application des critères de la possession de 2229) et discuter ensuite la bonne foi (avec le problème des impôts) en te plaçant du côté de l'appelant, donc du propriétaire originaire, puisque tu le sais la présomption entraine renversement de la charge de la preuve (cf cours d'intro droit).

Donc en l'espèce trois solutions :

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

-Si tu retiens l'absence de possession, alors la prescription ne joue pas (on peut le retenir en disant que cette possession n'est pas à titre de propriétaire si les impots n'ont pas été payés) : le bien appartient à A

-Si la MF est prouvée, alors la prescription acquisitive abrégée ne joue pas et la prescription trentenaire de 2262 s'applique : le bien appartient à B depuis 10 ans déjà

- Si la possession de BF est prouvée, alors on peut appliquer l'art 2265 et sa prescription abrégée : la prescription est acquise par 10 à 20 ans selon le lieu de résidence du propriétaire originaire (2266 je crois) : B est propriétaire depuis un bout de temps déjà !

Voilà en gros ce que j'aurais fait dans ce cas, mais je peux me tromper

Par **moko**, le **14/03/2004** à **11:21**

[quote:2b3tyiby]Donc en l'espèce trois solutions :
-Si tu retiens l'absence de possession, alors la prescription ne joue pas (on peut le retenir en disant que cette possession n'est pas à titre de propriétaire si les impots n'ont pas été payés) : le bien appartient à A

-Si la MF est prouvée, alors la prescription acquisitive abrégée ne joue pas et la prescription trentenaire de 2262 s'applique : le bien appartient à B depuis 10 ans déjà

- Si la possession de BF est prouvée, alors on peut appliquer l'art 2265 et sa prescription abrégée : la prescription est acquise par 10 à 20 ans selon le lieu de résidence du propriétaire originaire (2266 je crois) : B est propriétaire depuis un bout de temps déjà !
[/quote:2b3tyiby]

Ok, si la bonne foi du possesseur pourrait donc se prouver par le paiement de ces impôts, comment celui-ci auraut-il pu être de mauvaise foi? (doit-on dire dans quel cas il pourrait l'être ou préciser que c'est aux juges de décider?)

[quote:2b3tyiby]-Si la MF est prouvée, (...) le bien appartient à B depuis 10 ans déjà
[/quote:2b3tyiby]

Certes A a laissé son ex-locataire sur les lieux sans lui demander de loyer et sans lui demander de partir mais ce n'est pas lui qui a voulu le procès. Ainsi, A serait plutot de bonne foi .
Finalement, j'en reviens même à me demander pourquoi B a fait un procès à A parce que pour lui, tout semblait "marcher" puisqu'il occupait les lieux et ne payait pas de loyer (juste les impots fonciers).

Y aurait-il une lanterne pour éclairer la grotte obscure qu'est mon esprit ?
Merci d'avance de votre réponse...

PS: Merci à Olivier d'avoir répondu à 1h17 du matin tout de même.. Cela prouve que même à

cette heure avancée, les grands esprits ne s'éteignent jamais ...

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

:lol:

Image not found or type unknown

Par **jeeecy**, le **14/03/2004** à **11:28**

[quote="moko":2yfvdci6]Ok, si la bonne foi du possesseur pourrait donc se prouver par le paiement de ces impôts, comment celui-ci auraut-il pu être de mauvaise foi? (doit-on dire dans quel cas il pourrait l'être ou préciser que c'est aux juges de décider?)[/quote:2yfvdci6]
justement le paiement des impôts va prouver la bonne foi du possesseur et donc il pourra bénéficier de la prescription abrégée

[quote="moko":2yfvdci6]Certes A a laissé son ex-locataire sur les lieux sans lui demander de loyer et sans lui demander de partir mais ce n'est pas lui qui a voulu le procès. Ainsi, A serait plutot de bonne foi .
Finalement, j'en reviens même à me demander pourquoi B a fait un procès à A parce que pour lui, tout semblait "marcher" puisqu'il occupait les lieux et ne payait pas de loyer (juste les impots fonciers).

Y aurait-il une lanterne pour éclairer la grotte obscure qu'est mon esprit ?
Merci d'avance de votre réponse...[/quote:2yfvdci6]

La bonne foi est à apprécier au niveau du possesseur et pas au niveau du propriétaire

B a fait un procès à A parce qu'il souhaite obtenir la propriété du bien. Ainsi il pourra le revendre par exemple, ce qu'il ne peut pas faire pour l'instant car en France on ne peut pas vendre un bien appartenant à autrui

Par **Olivier**, le **14/03/2004** à **12:43**

[quote="moko":2ruho93j]Merci à Olivier d'avoir répondu à 1h17 du matin tout de même...Cela

:lol:

prouve que même à cette heure avancée, les grands esprits ne s'éteignent jamais ... Image not found or type unk

[/quote:2ruho93j]

Et pourtant il avait toutes les raisons de s'éteindre compte tenu du nombre de pintes qu'il avait à digérer ! (guiness powaaaaaaaaa)
Celà dit ça aurait été un commentaire de droit administratif j'aurais eu plus de mal de répondre à cette heure là qu'à un petit cas de droit des biens !

Moi j'aurais plutôt tendance à dire qu'il est de mauvaise foi notre locataire, parce qu'il possède un contrat de bail donc il savait très bien qu'il n'était pas propriétaire mais détenteur à titre précaire et il a donc profité de la situation.

De toute façon la réponse est discutable, donc à toi de la discuter. Et à terme ça ne change

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

pas grand chose, que ce soit par prescription acquisitive trentenaire ou par usucapion de 10 à 20 ans, le propriétaire n'a plus qu'à aller chez castorama acheter une corde pour se pendre (de toute façon chez casto y'a tout ce qu'il faut....)

Par **moko**, le **14/03/2004** à **14:03**

Je viens de trouver l'art 2236 qui précise que le détenteur précaire ne peut pas prescrire la chose du propriétaire. :?:

Cela peut-il me servir dans ce cas Image not found or type unknown

Merci

Par **Olivier**, le **14/03/2004** à **14:38**

Le détenteur précaire ne peut pas prescrire puisqu'il n'est pas possesseur. c'est donc bien ce que je te disais : il faut prouver que B est bien possesseur du bien pour appliquer l'article 2262 ou mieux 2265 s'il est de bonne foi !

Par **moko**, le **14/03/2004** à **15:19**

[quote="Olivier":2vi9r8m1]Le détenteur précaire ne peut pas prescrire puisqu'il n'est pas possesseur. [/quote:2vi9r8m1]
Pourtant je croyais que le détenteur précaire est possesseur
cf. art.2236 al.1 "ceux qui [u:2vi9r8m1]possèdent[/u:2vi9r8m1]"
Ich bin verloren...[img:2vi9r8m1]http://blaguebidouille.free.fr/rubicon/1/bonk.gif[/img:2vi9r8m1]

Par **Olivier**, le **14/03/2004** à **15:30**

Le détenteur précaire possède la chose au sens courant (élément matériel) : il détient le corpus de la possession
au sens juridique, le détenteur préciare ne peut pas détenir l'animus de la prescription, puisque même si cet animus est présumé, comme vu plus tôt, le défendeur pourra rapporter la preuve de l'absence d'animus par le titre de détention précaire, en l'espèce le contrat de bail.

Voilà il ne faut pas confondre possession et possession..... la possession au sens courant n'est pas la possession au sens juridique (tout au moins en matière immobilière, puisque tu sais je pense que pour les meubles, le fait de posséder un bien meuble confère sa propriété, art 2279).

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **moko**, le **14/03/2004** à **15:46**

ok, je crois que j'en ai fini pour ce cas ...
[img:1tgfycje]http://www.macadsl.com/copicon/1/smile150.gif[/img:1tgfycje] à tous les 2 pour :))

votre coopération Image not found or type unknown

[img:1tgfycje]http://blaguebidouille.free.fr/rubicon/1/smiley.gif[/img:1tgfycje]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés