

Possession et prescription aquisitive

Par **anaisdelacombe**, le **15/04/2012** à **19:04**

Bonjour à la communauté des juristes !

J'ai vu récemment une conversation sur la possession et j'ai vu des réponses qui m'ont paru très élaborées. Je me lance donc: si une personne achète une montre (de bonne foi) sur internet mais que le véritable propriétaire revendique cet objet qui lui a été volé, peut-on appliquer simplement l'article 2276 du Code civil ou a t-on besoin d'une jurisprudence spéciale ?

Par **alex83**, le **15/04/2012** à **23:13**

Bonsoir,

2276 suffit s'il est de bonne foi.

Donc pas d'annulation de vente.

Par **Camille**, le **16/04/2012** à **10:15**

Bonjour,

[citation]**peut-on** appliquer simplement l'article 2276 du Code civil ou **a t-on** besoin d'une jurisprudence spéciale ?

[/citation]

Vu par qui ? Par le propriétaire volé ou par l'acheteur de bonne foi ?

Petit rappel : pour qu'un "véritable propriétaire revendique cet objet qui lui a été volé", encore faudra-t-il qu'il ait préalablement porté plainte pour vol, ce qui implique normalement certaines conséquences...

Par **anaisdelacombe**, le **16/04/2012** à **10:38**

oui, le véritable propriétaire avait porté plainte juste après le vol et revendique la chose un mois après, auprès du possesseur actuel de la montre qui l'a acheté sur internet. Je cherche à savoir à qui donner raison et si l'on pourrait utiliser OU l'article 2276 OU l'article 2277

(j'hésite entre les deux)

Par **anaisdelacombe**, le **16/04/2012 à 10:48**

J'ai une autre question: un homme, explorateur, est parti de chez lui en 1977 et il ne revient qu'en mars 2012. Il découvre que son ami a acquis sa propriété en 1999 auprès d'une agence immobilière. L'ami dit avoir reçu mandat de vente d'une personne se présentant comme la fille héritière de l'explorateur suite au prononcé judiciaire de l'acte de décès de son soi-disant père (l'explorateur) en 1996. Mais l'explorateur n'a jamais eu de fille et son décès n'a jamais été déclaré.

Je cherche à savoir comment résoudre cela car l'ami de l'explorateur qui a acheté la propriété "entièrement garnie" a projeté d'en faire un musée à la gloire de l'explorateur qu'il croyait décédé (il est donc de bonne foi). Jusqu'à présent, tout est resté intact dans la maison, jusqu'aux plus petites collections de l'explorateur qui souhaite récupérer sa propriété.

Je sais que nous avons à faire à deux hommes et une agence de bonne foi mais comment régler ce problème où une personne est de mauvaise foi en se faisant passer pour une héritière ?

Par **Camille**, le **16/04/2012 à 11:04**

Re,

[citation]Donc pas d'annulation de vente.

[/citation]

Pourtant, l'article 2276 dit bien :

[citation]En fait de meubles, la possession vaut titre.

[s]**Néanmoins**[/s], celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose [s]peut la **revendiquer** pendant trois ans[/s] à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve[/citation]

et que le codicille

[citation]sauf à celui-ci son recours contre celui duquel il la tient

[/citation]

semble ne concerner que le possesseur actuel ("celui dans les mains duquel il la trouve") et son propre vendeur ("celui duquel il la tient).

Pour moi, l'article 2277 dit seulement :

[citation]

Si le possesseur actuel de la chose volée ou perdue l'a achetée

- dans une foire ou

- dans un marché, ou

- dans une vente publique, ou

- d'un marchand vendant des choses pareilles,

le propriétaire originaire ne peut se la faire rendre qu'en remboursant au possesseur le prix qu'elle lui a coûté.[/citation]

mais, dans tous les autres cas, le propriétaire pourra se la faire rendre sans rembourser au possesseur le prix qu'elle lui a coûté.

Et donc, toujours selon moi, le possesseur devra se retourner (exercer un recours) contre son propre vendeur, comme c'est - apparemment - dit au 2276, pour se faire rembourser.

Pour la notion de "bonne foi" et donc de "pas bonne foi", on a la "complicité de vol et recel", ce qui tombe dans la compétence du code pénal (associée à la plainte pour vol de l'objet en question)...

Selon moi... [smile17]

Par **Camille**, le **16/04/2012** à **11:19**

Re,

[citation]Il découvre que son ami a acquit sa propriété en 1999 auprès d'une agence immobilière. L'ami dit avoir reçu mandat de vente d'une personne se présentant comme la fille héritière de l'explorateur suite au prononcé judiciaire de l'acte de décès de son soi-disant père (l'explorateur) en 1996. Mais l'explorateur n'a jamais eu de fille et son décès n'a jamais été déclaré.

[/citation]

Ben, je dirais que l'ami a été un peu "léger" de ne rien avoir vérifié et d'avoir cru cette dame sur parole, notamment pour le prononcé judiciaire, qui se traduit notamment par une grosse, dont il aurait au moins pu demander copie...

Et je rappelle qu'en matière de succession avec un bien immobilier dans le circuit, notaire obligatoire, avec établissement d'un nouveau titre de propriété au nom de l'héritière en question, notaire devant vérifier la "notoriété" de la prétendue héritière. Titre qui doit être exhibé au notaire chargé de rédiger l'acte de vente ultérieur.

Donc, je ne vois pas trop bien comment toute cette affaire a pu se "goupiller", sans que personne ne se rende compte de la supercherie.

De plus, "ami ayant reçu un mandat de vente" de la prétendue vendeuse/prétendue héritière et acheteur du bien lui-même ? Euh... [smile25]

C'est un cas pratique pondu par un chargé de TD, ça ? [smile17]

Par **marianne76**, le **16/04/2012** à **11:34**

Tout est dit comme toujours par Camille. En ce qui concerne la notion de bonne foi ou de mauvaise foi, je pense qu'on peut se rattacher à l'idée que l'erreur doit être légitime. En tout cas c'est ainsi qu'on appréhende la bonne foi dans le cadre de la vente en ce qui concerne la garantie d'éviction. Quand un tiers revendique un bien comme étant le sien le vendeur est tenu d'une garantie d'éviction et entre autre condition pour que la garantie joue, l'acheteur doit être de bonne foi c'est à dire qu'au moment de la vente il devait ignorer les risques d'éviction et l'ignorance de l'acheteur doit être légitime. Je pense qu'en matière de possession le raisonnement peut être similaire

Par **anaisdelacombe**, le **16/04/2012** à **11:41**

Oui Camille ! Je trouve aussi ça louche: il est aussi dit que le notaire s'est laissé berné. Mais je pense qu'il est plus question de savoir par quels articles du code civil il faudra passer pour résoudre le problème. J'avais pensé à 2272 à 2275 du CC..

Par **marianne76**, le **16/04/2012 à 11:43**

La responsabilité du notaire est bien évidemment à mettre en cause aussi, il a un devoir de se renseigner pour renseigner

Par **Camille**, le **16/04/2012 à 17:45**

Re,

[citation] il est aussi dit que le notaire s'est laissé berné.

[/citation]

Ben je ne vois pas trop bien comment. Pour rédiger son acte de vente, le notaire a besoin d'avoir en main l'acte de propriété du vendeur, qui doit d'ailleurs être annexé à l'acte de vente. Se disant "héritière" d'un bien immobilier, il y avait donc forcément un notaire dans le circuit de la succession, laquelle "héritière" aurait donc dû disposer d'un titre de propriété "en bonnet difforme", rédigé par le notaire chargé des opérations de liquidation de la succession.

Il ne suffit normalement pas de se présenter devant un notaire, en disant "Ben voilà, je suis le propriétaire unique du bien que je mets en vente"...

Et, sauf erreur de ma part, il pouvait/devait se renseigner auprès du bureau de conservation des hypothèques pour savoir si "c'était du lard ou du cochon"...

[citation]Tout est dit comme toujours par Camille.

[/citation]

Oh que non ! Il y a encore sûrement encore un tas de choses à dire ! Sujet quasiment inépuisable !

[smile4]

Par **anaisdelacombe**, le **16/04/2012 à 17:48**

je ne suis qu'en première année donc si on fait abstraction du problème du notaire, quels articles entre 2272 et 2275 seraient à utiliser ? Je conçois bien que ça puisse paraître très étrange comme cas

Par **Camille**, le **16/04/2012 à 18:21**

Re,

[citation]quels articles entre 2272 et 2275 seraient à utiliser ?[/citation]

Pour moi et à vue de nez, vente en 1999, plus 10 = 2009, retour en 2012, c'est râpé pour

l'explorateur fantôme (de 1977 à 2012, ça fait quand même 35 ans sans nouvelles !).
Acheteur de bonne foi et par juste titre (acte notarié), bonne foi ayant existé au moment de l'acquisition...

L'explorateur n'a plus qu'à courir après sa (belle, je l'espère) pseudo-héritière en portant plainte contre elle (elle a quand même dû laisser quelques traces avant de s'envoler pour les Bahamas avec deux grosses valises et une brosse à dents...), engager la responsabilité du notaire responsable de la vente, voire éventuellement celle de l'agence immobilière, et négocier avec le propriétaire actuel le rachat d'une partie de ses biens...

D'autant que le projet de musée à la gloire de l'explorateur défunt, mais pas tant que ça, tombe à l'eau, du coup...

[smile4]

[s]**Selon moi**[/s].

Question toujours amusante à poser à un chargé de TD. Entre 1977 et 1999, donc pendant 22 ans, qui payait la taxe foncière et la taxe d'habitation de cette magnifique villa de 35 pièces avec piscine olympique du côté de Saint-Trop' et jouxtant la Madrague ?

[smile31]

Par **anaisdelacombe**, le **16/04/2012 à 19:16**

un château en fait. Bon merci pour ces réponses, je vais tenter de réussir ce cas pratique bien que, comme tout le monde le dit si bien, il soit très ambigu !

Par **anaisdelacombe**, le **16/04/2012 à 23:19**

Mais j'y ai réfléchi: de toute façon, on peut appliquer le délai de prescription acquisitive de 2272 ?

Par **Camille**, le **17/04/2012 à 08:47**

Bonjour,

[citation]Mais j'y ai réfléchi: de toute façon, on peut appliquer le délai de prescription acquisitive de 2272 ?

[/citation]

Ben oui, mais c'est bien ce que j'ai écrit :

[citation]

vente en 1999, **[s]plus 10 = 2009**[/s], retour en 2012

...

Acheteur **de bonne foi** et par juste titre (**[s]acte notarié**[/s]), bonne foi **[s]ayant existé au moment de l'acquisition**[/s]...

[/citation]

Donc application du 2272... 2e alinéa !
Avec un petit détour par le 2275, pour la bonne forme...