**UNIVERSITÉ MONTPELLIER 1**

**FACULTÉ DE DROIT ET SCIENCE POLITIQUE**

**LICENCE 3 – GROUPE A**

**LICENCE 3 – GROUPE B**

**TRAVAUX DIRIGÉS DE DROIT DES BIENS**

**2018-2019**

***ÉQUIPE PÉDAGOGIQUE :***

**Groupe A :** Stéphane BENILSI

 Marie-Sophie BONDON

**Groupe B :** Louis-Frédéric PIGNARRE

 Marie-Sophie BONDON

**Séance 3 : La délimitation de la propriété immobilière**

**Cas pratique**

Monsieur Paul Hochon et Madame Sophie Fonfec sont tous deux propriétaires de parcelles contigües. Un cerisier se trouve en limite de leurs fonds respectifs. Quand vient le temps des cerises, ils se disputent pour aller cueillir les fruits, chacun prétendant que l’arbre est situé sur son terrain. Las de se disputer, ils viennent vous consulter et vous interrogent sur :

* La propriété des cerises
* Les techniques amiables et judiciaires permettant de délimiter les parcelles
* La prise en charge des frais
* Les conséquences d’une éventuelle disparition des bornes.

Après intervention du géomètre, il s’avère que la ligne séparative passe au milieu de l’arbre. Monsieur Hochon est décidé à le faire couper afin d’édifier un mur de clôture. Sophie, membre de l’association pour la reconnaissance de la personnalité juridique des fruits et légumes, ne l’entend pas ainsi. Pour éviter un arbricide, elle propose à Paul d’établir un nouveau PV de bornage déplaçant la ligne séparative d’un mètre à l’intérieur de sa propriété. Elle vous demande si ce projet est envisageable.

Après avoir écouté vos conseils (bons ou mauvais), elle conclut avec Paul l’acte modificatif. Ce dernier renonce à construire le mur. Quelques mois plus tard, Sophie rencontre Enrico Vert et décide de partir vivre avec lui dans une cabane au fond des bois. Elle vend sa parcelle à Yves Kirsch. Ce dernier considère que les cerises qui poussent vers sa propriété sont à lui. Ce n’est pas du goût de Paul qui invoque l’acte conclu avec Sophie. Qu’en pensez-vous ?

**Séance 4 : Le caractère absolu de la propriété**

**Commentaire d’arrêt**

Civ., 3ème, 10 novembre 2016, n° 15-25113

Publié au bulletin **Cassation partielle**

Sur le moyen unique :

Vu les articles 544 et 545 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 2 juillet 2015), que M. et Mme X..., propriétaires de la parcelle AN 305, et M. et Mme Y..., propriétaires de la parcelle AN 151, ont assigné leur voisin, M. Z..., propriétaire de la parcelle 462, en enlèvement d'un bâtiment constituant un atelier-garage empiétant sur leurs fonds ;

Attendu que, pour ordonner la démolition totale du bâtiment, l'arrêt retient qu'il empiète sur le fonds de M. et Mme X..., que les considérations de l'expert selon lequel l'empiétement représenterait une bande d'une superficie de 0, 04 m ² sont inopérantes au regard des dispositions des articles 544 et 545 du code civil et que cet empiétement fonde la demande de démolition de la construction litigieuse ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si un rabotage du mur n'était pas de nature à mettre fin à l'empiétement constaté, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en qu'il condamne M. Z... à démolir le bâtiment édifié sur sa parcelle 462, ... à Decize (58) et dit que cette démolition devra être achevée dans un délai de six mois de la signification du présent arrêt, sous astreinte de 200 euros par jour de retard passé ce délai, l'arrêt rendu le 2 juillet 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Orléans ;

**Séance 5 : Les limites au caractère absolu de la propriété**

**Commentaire d’arrêt**

Civ., 3ème, 30 mars 2017, n° 15-29341

Non publié au bulletin **Cassation**

Sur le premier moyen :

Vu l'article 809 du code de procédure civile, ensemble les articles 639 et 640 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 29 octobre 2015), statuant en référé, que M. X... et Mme Y..., propriétaires d'une villa surplombée par celle de M. Z..., l'ont assigné en réalisation de travaux de nature à arrêter les écoulements d'eau en provenance de son fonds ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient qu'un procès-verbal de constat dressé à la demande de M. X... et Mme Y... établit l'existence d'un écoulement d'eau quasi-permanent envahissant le pourtour de l'entrée de leur villa et entraînant la formation de flaques provoquant une humidité en partie basse et remontant par capillarité sur les murs de leur maison et que ces désordres sont imputables à une infiltration d'eau en provenance du fonds appartenant à M. Z... et leur causent un trouble anormal de voisinage auquel celui-ci devra mettre fin ;

Qu'en statuant ainsi, sans avoir déterminé si les désordres relevés résultaient de l'exercice de la servitude d'écoulement des eaux ou d'une intervention humaine entraînant un trouble anormal de voisinage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 octobre 2015, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;