

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 6 : L'usufruit

En juillet 2013, M. Lassalle, un riche propriétaire terrien, s'est enfin décidé à tirer profit d'une immense propriété dont il avait hérité quelques années plus tôt. Il s'agit d'un domaine de plusieurs milliers d'hectares, comprenant des bois, des étangs mais aussi plusieurs bâtiments, la plupart propre à l'habitation humaine. Plutôt que de le laisser à l'abandon, M. Lassalle a décidé d'exploiter une grande partie de ce domaine ainsi : en ce qui concerne un immense corps de ferme de 700 m², il a formé une convention d'usufruit avec M. Lenoir, pour une durée de 5 années ; pour ce qui est d'un étang compris dans le domaine, il a formé une convention d'usage avec M. Leblanc, pour 5 années également ; enfin, concernant une belle futaie qui menaçait de n'être plus qu'un champ de ronces, il a formé un contrat de vente d'arbres sur pied avec un bûcheron de la région. Pour permettre à ce bûcheron, M. Lerouge, de venir entretenir les arbres, mais aussi, sinon surtout, d'en couper certains et de déplacer les billots, il a aussi formé avec lui une convention de servitude, dont l'objet est de permettre à M. Lerouge (qui habite à plusieurs kilomètres de là) de venir sur les lieux aussi souvent qu'il serait nécessaire.

Des ennuis sont récemment venus : M. Lenoir a loué un garage, en décembre 2016, à un M. Levert, par un bail civil d'une durée de 50 années. Or, le 1^{er} janvier 2018, M. Lenoir est décédé subitement. M. Lassalle voudrait savoir s'il peut demander à M. Levert de quitter immédiatement les lieux, ou s'il doit continuer le bail (jusqu'à la fin) que M. Lenoir a formé sans son autorisation. Qui plus est, un malheur n'arrivant jamais seul, M. Leblanc est lui-même décédé, le 2 mars dernier : M. Lassalle voudrait savoir s'il peut interdire aux enfants, cousins et amis de feu M. Leblanc de venir pêcher dans son étang, alors que ces derniers en avaient, semble-t-il, pris l'habitude. Quant à Monsieur Lerouge, il apparaît qu'il se rend à toute heure du jour et de la nuit sur le domaine, ce que M. Lassalle voudrait voir cesser (M. Lassalle peut-il, désormais qu'il a appris ces allers et venues incessantes, l'en empêcher ?). M. Lassalle, en effet, souhaite vendre une partie de son domaine à une association de chasse, déjà propriétaire de plusieurs chasses (et qui souhaiterait en acquérir une nouvelle, à savoir l'actuel domaine de M. Lassalle). Dans cette perspective, M. Lassalle voudrait bien que son domaine soit, à nouveau, libre de toute présence étrangère. Que pouvez-vous lui indiquer ?

Par ailleurs, depuis le décès de son père, la mère de M. Lassalle dispose d'un droit d'usufruit sur une maison de gardien attenante à la propriété (M. Lassalle est nu propriétaire). Cette dernière, âgée de 95 ans, n'arrive plus à entretenir le bien. M. Lassalle s'interroge sur les suites à donner. Il ne voudrait pas que la maison déperisse.

Civ., 3^{ème}, 8 septembre 2016

N° de pourvoi: 14-26953

Publié au bulletin **Rejet**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 septembre 2014), rendu sur renvoi après cassation (3^e Civ. 31 octobre 2012, pourvoi n° 11-16.304), que, par acte des 7 avril et 30 juin 1932, la Société des auteurs et compositeurs dramatiques (la Société) a acquis un ensemble immobilier de la Fondation Maison de poésie (la Fondation) ; que l'acte précisait, d'une part, que n'était pas comprise dans la vente la jouissance ou l'occupation par la Fondation des locaux où elle était installée dans l'immeuble, d'autre part, qu'au cas où la Société le jugerait nécessaire, elle pourrait demander la mise à sa disposition des locaux occupés par la Fondation, à charge d'en édifier dans la propriété d'autres de même importance, avec l'approbation de la Fondation ; que, devant l'accroissement de ses activités, la Société a demandé à recouvrer l'usage des locaux occupés en proposant diverses solutions de relogement de la Fondation ; que, devant les refus de celle-ci, la Société l'a assignée en expulsion ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la Société fait grief à l'arrêt de dire la Fondation titulaire d'un droit réel lui conférant la jouissance spéciale des locaux pendant toute la durée de son existence, alors, selon le moyen, qu'en cas de cassation, l'affaire est renvoyée devant une autre juridiction de même nature que celle dont émane l'arrêt ou le jugement cassé ou devant la même juridiction composée d'autres magistrats ; qu'est recevable devant la cour de cassation le moyen pris de la composition irrégulière d'une juridiction dès lors que celle-ci ne pouvait pas être connue à l'avance par le justiciable, qui ne pouvait donc l'invoquer en temps utile ; qu'en l'espèce, Mme B..., qui avait été membre de la formation ayant rendu l'arrêt cassé, a été chargée de la mise en état de l'affaire devant la cour d'appel de renvoi, a présidé les différentes audiences de mise en état, signé l'ordonnance de clôture et établi le rapport lu à l'audience ; que la Société n'a pas été en mesure d'avoir connaissance de la désignation de Mme B... comme conseillère de la mise en état devant la juridiction de renvoi, avant l'ordonnance de clôture de l'instruction qui a été rendue le 22 mai 2014 ; qu'en effet, l'affaire, initialement distribuée au pôle 4, chambre 4 de la cour d'appel de Paris, a été ensuite redistribuée au pôle 4, chambre 1, dont fait partie Mme B..., sans que les mandataires de la société soient destinataires d'une ordonnance de changement de distribution ; qu'ils n'ont donc pu faire état de l'impossibilité pour Mme B... de participer à la procédure de renvoi qu'au jour de l'audience, sans pouvoir par conséquent remettre en cause sa désignation en tant que juge de la mise en état, l'instruction étant close ; que le fait que Mme B... ait été finalement remplacée au début de l'audience par un autre conseiller ne rend pas la composition de la cour de renvoi pour autant régulière, puisqu'il demeure que l'affaire a été instruite par un magistrat qui avait été membre de la formation ayant rendu l'arrêt cassé ; qu'en conséquence, l'arrêt attaqué a été rendu en méconnaissance des articles 430 et 626 du code de procédure civile, L. 431-4 du code de l'organisation judiciaire, ensemble l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Mais attendu que, ni dans ses conclusions ni dès l'ouverture des débats, la Société n'a soulevé de contestation afférente à l'instruction de l'affaire, de sorte qu'elle n'est, en application des dispositions de l'article 430, alinéa 2, du code de procédure civile, pas recevable à le faire devant la Cour de cassation ;

Sur le second moyen :

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de dire la Fondation titulaire d'un droit réel lui conférant la jouissance spéciale des locaux pendant toute la durée de son existence, alors, selon le moyen :

1°/ que, d'une part, il résulte des articles 544, 619, 625 et 1134 du code civil que le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien ; que la durée de ce droit, qui ne peut être perpétuelle, doit avoir été stipulée par les parties dans la limite de trente ans prévue par les articles 619 et 625 du code civil s'agissant d'un droit conféré à une personne morale ; que ces textes d'ordre public ont en effet vocation à s'appliquer aussi bien aux droits réels de jouissance générale qu'aux droits réels de jouissance spéciale ; qu'en retenant cependant en l'espèce que le droit réel de jouissance spéciale conféré à la Fondation par l'acte de vente de 1932 avait été consenti pour la durée de l'existence de cette Fondation et qu'aucune disposition légale ne prévoyait la limitation à trente ans de la durée d'un tel droit, la cour d'appel a violé l'ensemble des textes susvisés ;

2°/ que, subsidiairement, à supposer même que les parties puissent contractuellement conférer à un droit réel de jouissance spéciale octroyé à une personne morale une durée supérieure à trente ans, cette durée ne saurait en tout état de cause être perpétuelle, sous peine d'être réduite à la durée de trente ans prévue par les articles 619 et 625 du code civil ; que revêt nécessairement un tel caractère perpétuel le droit réel de jouissance spéciale conféré à une fondation reconnue d'utilité publique pour toute la durée de son existence, dès lors que ce type de fondation étant à vocation perpétuelle, la durée du droit est par conséquent illimitée ; qu'en retenant cependant en l'espèce que le droit réel de jouissance spéciale octroyé à la Fondation pour la durée de son existence s'éteindrait « par l'expiration du temps pour lequel il a été consenti », sans rechercher, comme l'y invitait la Société, si ce temps, correspondant à la durée de l'existence de la Fondation, dont il était constant qu'elle était reconnue d'utilité publique, n'était pas par définition indéfini et rendait en conséquence perpétuel le droit litigieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544, 619, 625 et 1134 du code civil ;

3°/ que, subsidiairement, conserve un caractère perpétuel le droit réel de jouissance spéciale conféré à une fondation reconnue d'utilité publique pour la durée de son existence, nonobstant l'attribution au propriétaire du bien de la faculté contractuelle de proposer des locaux de remplacement lui appartenant au titulaire du droit réel ; qu'en effet, si une telle faculté peut éventuellement - sous réserve qu'elle ne soit ni au pouvoir potestatif de l'autre partie, ni impossible à mettre en oeuvre - permettre au propriétaire de recouvrer la pleine propriété du bien originellement grevé du droit réel de jouissance spéciale, elle entraîne cependant une simple modification de l'assiette d droit réel en cause en reportant celui-ci sur un autre bien du propriétaire, sans que son caractère perpétuel soit remis en cause ; qu'en relevant en l'espèce que les parties avaient entendu conférer à la Fondation, pendant toute la durée de son existence, la jouissance ou l'occupation des locaux où elle était installée « ou de locaux de remplacement », la cour d'appel, qui a statué par un motif impropre à écarter la perpétuité du droit litigieux, a derechef violé les articles 544, 619, 625 et 1134 du code civil ;

4°/ que, plus subsidiairement, à supposer même que la faculté contractuelle, dont dispose le propriétaire du bien grevé du droit réel de jouissance spéciale de proposer des locaux de remplacement lui appartenant au titulaire du droit réel, puisse avoir une incidence sur la perpétuité de ce droit réel, ce n'est qu'à la condition que la mise en oeuvre de cette faculté ne soit pas susceptible d'être paralysée par le refus potestatif du titulaire du droit réel d'accepter

les locaux de remplacement ; qu'en effet, dans une telle hypothèse, il ne dépendrait que de la volonté discrétionnaire de ce dernier de prolonger de façon perpétuelle le droit réel lui ayant été conféré ; qu'en l'espèce, l'acte de vente des 7 avril et 30 juin 1932 prévoyait qu' « au cas où [la Société] le jugerait nécessaire, elle aura le droit de demander que ledit 2e étage et autres locaux occupés par la Fondation soient mis à sa disposition à charge pour elle d'édifier dans la propriété présentement vendue et mettre gratuitement à la disposition de la Fondation et pour toute la durée de la Fondation, une concession de même importance, qualité et cube, et surface pour surface. Les plans de l'aménagement intérieur devront être soumis à l'approbation de la Fondation, de manière à assurer la meilleure utilisation des locaux. En cas de désaccord, la question sera tranchée par arbitres. (...) la Fondation continuera d'avoir la jouissance exclusive et toujours gratuite du deuxième étage et du grenier jusqu'à la réalisation des conditions qui viennent d'être arrêtées » ; qu'en se bornant à énoncer, pour retenir que cette clause était dépourvue de toute potestativité, que la faculté permettant à la Société de substituer aux locaux litigieux d'autres locaux constituait seulement une modalité d'exécution de la convention, sans rechercher si la Fondation était contrainte d'accepter des locaux de remplacement répondant aux conditions contractuellement définies ou si elle avait au contraire toute latitude pour les refuser même dans cette hypothèse, ce qui renforçait par là même le caractère perpétuel du droit réel litigieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544, 619, 625 et 1134 du code civil ;

5°/ que, plus subsidiairement, à supposer même que la faculté contractuelle, dont dispose le propriétaire du bien grevé du droit réel de jouissance spéciale de proposer des locaux de remplacement lui appartenant au titulaire du droit réel, puisse avoir une incidence sur la perpétuité de ce droit réel, ce n'est qu'à la condition que la mise en oeuvre de cette faculté ne se heurte pas à une impossibilité juridique ou matérielle ; qu'en l'espèce, la Société faisait valoir que « l'application de la clause de réinstallation (était) impossible (...), le plan d'occupation des sols et la réglementation en matière d'urbanisme interdis(a)nt que de nouveaux locaux de ce type soient érigés dans la propriété de la concluante » ; qu'en ne répondant pas à ce moyen déterminant des écritures de la Société, de nature à renforcer le caractère perpétuel du droit litigieux, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les parties avaient entendu instituer, par l'acte de vente des 7 avril et 30 juin 1932, un droit réel distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil, la cour d'appel, qui a constaté que ce droit avait été concédé pour la durée de la Fondation, et non à perpétuité, en a exactement déduit, répondant aux conclusions dont elle était saisie, que ce droit, qui n'était pas régi par les dispositions des articles 619 et 625 du code civil, n'était pas expiré et qu'aucune disposition légale ne prévoyait qu'il soit limité à une durée de trente ans ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Séance 8 : L'indivision

Suite à la mort de Marinette, ses enfants, Marcel et Clovis, ont hérité de ses biens. Le partage n'a pas encore eu lieu. Parmi ceux-ci figuraient :

- Un appartement situé à Montpellier, avenue de la Gaillarde,
- Une maison située à Carry-le-Rouet
- Une vieille Jaguar de collection d'une valeur de 50 000 €
- Trois tableaux originaux de Dali, pour lequel Marinette avait posé dans sa jeunesse.

Clovis vient vous consulter en catastrophe, car Marcel est en prison à Panama depuis le mois de janvier 2012, et qu'il n'a aucun moyen de le contacter. Or Clovis aimerait vendre la maison de Carry-le-Rouet, dont un couple d'américains lui propose un très bon prix.

Par ailleurs, Clovis s'est rendu compte que Marcel avait vendu, sans lui en parler, les tableaux de Dali avant son départ à Panama, pour un prix de 100 000 €. Il imagine que son frère est parti avec l'argent.

De plus, Picsou, à qui Marcel a emprunté 50 000 € avant de partir à Panama, aimerait être remboursé. Il menace de saisir la Jaguar, que Clovis conduit tous les jours pour aller au travail et trouver une fiancée.

Enfin, l'appartement de l'avenue de la Gaillarde lui pose quelques problèmes. Clovis aimerait y faire poser la climatisation, mais il faut qu'il perce un mur porteur. Quelles seraient les conditions pour y parvenir ?

Merci de conseiller Clovis sur tous ces problèmes.

Séance 9 : L'accession (et autres questions)

Par acte de vente authentique, daté du 8 juillet 2015, M. A. est devenu l'heureux propriétaire d'un terrain à bâtir, sis dans le 7^e arrondissement de Paris : rare ! Il a, ensuite, formé un contrat d'entreprise avec la SARL B, tous corps de travaux, pour qu'y soit édifiée la demeure dans laquelle il rêvait depuis toujours d'habiter. En août 2017, les travaux ont été achevés, ainsi qu'en atteste un procès-verbal de réception, signé notamment de sa main. Hélas ! M. A. a presque aussitôt été nommé en Algérie, pour assumer les fonctions qui sont les siennes (directeur du développement d'une importante société de forages et d'exploitation de gisements d'hydrocarbures). Pour ne pas laisser son bien inoccupé pendant les cinq années de sa mission à l'étranger, il a décidé de le louer à un couple de ses amis.

En octobre 2018, de retour pour la première fois en métropole depuis son départ pour l'Afrique, quelle n'est pas la surprise de M. A. lorsqu'il pénètre « chez lui » : ses prétendus amis ont déserté les lieux (sans jamais, cependant, cessé de payer le loyer qu'ils devaient) et M. A., au terme d'une brève enquête de voisinage, en saisit rapidement la raison : dans un premier temps, ses « amis » ont envisagé l'amélioration des lieux (à leur frais, n'en ayant même jamais informé M. A.), par l'aménagement d'une immense piscine gonflable dans le jardin, sur une dalle de béton qu'ils ont fait couler à cet effet. Non contents d'avoir ainsi bétonné une grande partie du jardin, ils ont aussi entrepris de faire recouvrir tous les murs intérieurs de la maison de pierre de Bourgogne (une véritable petite fortune rien qu'en matériau), d'un gris très foncé pour lequel, semble-t-il, eux seuls pouvaient avoir goût... Qui plus est, ils ont fait ajouter dans le jardin un abri (un « pool-house »), près de la piscine gonflable de grande taille et, pour ce faire, ont fait couper trois chênes centenaires (revendus à un ébéniste, exploitant en proche banlieue parisienne) ! Probablement pour « égayer » les lieux, ils ont en revanche fait planter une vingtaine de bambous. Pour couronner le tout, ils ont fait ouvrir une porte dans le mur de séparation (privatif) du terrain de M. A., afin que ses voisins puissent profiter de ladite piscine (ils s'y rendaient trois fois par semaine, depuis avril 2017). Or, ces voisins (qui lui ont laissé entendre qu'ils ne changeraient pas leurs habitudes, malgré son retour) ont – comble du mauvais goût – édifié un immense plongoir depuis leur propre terrain, qui serpente en hauteur jusqu'au bord extérieur de la piscine gonflable : un vrai parc d'attraction en plein Paris... Enfin, d'autres voisins, locataires d'un immeuble proche, se plaignent à M. A. du bruit que la piscine occasionne du printemps à l'automne et des odeurs de chlore qu'ils ont dû supporter pendant toutes ces années. M. A. vient vous demander conseil sur les droits qui sont les siens et, avec regrets, vous demande aussi si ces droits auraient été différents s'il avait non pas loué son bien, mais s'il avait constitué un usufruit conventionnel avec ses « amis »...

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 7 octobre 1998
N° de pourvoi: 96-18748
Publié au bulletin Rejet.**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 19 mars 1996), que les époux X... exposant qu'ils avaient acquis un immeuble comportant une maison d'habitation, un jardin et une remise accolée à l'immeuble des époux Y... ont assigné ces derniers, auxquels ils reprochaient d'avoir transformé le toit de leur remise en terrasse à laquelle ils accédaient par une porte fenêtre et d'y avoir installé une balustrade, afin qu'ils soient condamnés à cesser d'utiliser cette terrasse et à enlever la balustrade ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de dire les époux Y... propriétaires de la terrasse et de la rembarde, alors, selon le moyen, que le droit de propriété étant exclusif, la propriété d'un même immeuble ne peut se diviser, et seuls d'autres droits réels tel que d'usage ou de copropriété peuvent s'exercer sur une partie de l'immeuble ; qu'ainsi, en considérant que les époux Y... avaient pu acquérir par titres et prescription la propriété d'une terrasse située sur le toit d'une remise appartenant aux époux X..., la cour d'appel a violé les articles 544 et 552 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'acte d'acquisition des époux Y... décrivait leur bien avec indication d'une terrasse, qu'ils démontraient qu'eux-mêmes et leurs auteurs possédaient cette terrasse sans interruption depuis 1924, la cour d'appel en a déduit, sans violer les textes visés au moyen, que les époux Y... étaient propriétaires de la terrasse et de la rembarde ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Pour effectuer votre commentaire vous comparerez cette décision à celle rendue en matière de servitude de surplomb. Civ., 3^{ème}, 5 mars 2013, n° 12-12377