

**UNIVERSITÉ MONTPELLIER**  
**Année universitaire 2025-2026**

**Droit civil – Droit des biens**  
**L3 – Groupe B**

**Équipe pédagogique**

**Enseignant : Madame Anne Catherine CHIARINY**

**Chargées de TD :**

- **Monsieur Matthieu QUILLERET BOHREN:** [td.quilleretbohren@gmail.com](mailto:td.quilleretbohren@gmail.com)
- **Madame Valérie MAILLOT :** [Valerie.MAILLOT@fr.lactalis.com](mailto:Valerie.MAILLOT@fr.lactalis.com)
- **Monsieur Soren MEDINA:** [soren.medina@hotmail.com](mailto:soren.medina@hotmail.com)

## Séance 2 : La classification des droits

Cette séance contient :

- Un exercice de commentaire d'arrêt à rédiger intégralement.
- Des conseils méthodologiques pour la réalisation d'un commentaire d'arrêt
- Des conseils méthodologiques pour la réalisation d'un cas pratique

### I – EXERCICE

**Préparer par écrit le commentaire de l'arrêt suivant :**

#### **Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 avril 2023, 21-19.851, Inédit**

La société des Auteurs et compositeurs dramatiques (SACD), société civile à capital variable, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° M 21-19.851 contre l'arrêt rendu le 7 mai 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige l'opposant à La Maison de poésie, fondation reconnue d'utilité publique, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thomas-Raquin, Le Guerer, Bouniol-Brochier, avocat de la société des Auteurs et compositeurs dramatiques, de la SARL Ortscheidt, avocat de La Maison de poésie, après débats en l'audience publique du 28 février 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, Mme Andrich, conseiller, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### **Faits et procédure**

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 7 mai 2021) et les productions, la Société des auteurs et compositeurs dramatiques (la SACD) a acquis, de la fondation Maison de poésie (la fondation), un ensemble immobilier, par un acte des 7 avril et 30 juin 1932 stipulant, 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 pour elle d'édifier dans la propriété une construction de même importance que la fondation occuperait gratuitement et pendant toute son existence.

2. Ayant été assignée en constatation de l'expiration de son droit et en expulsion, la fondation a libéré les lieux le 7 octobre 2011 en exécution d'un arrêt du 10 février 2011 qui a été cassé en toutes ses dispositions (3e Civ., 31 octobre 2012, pourvoi n° 11-16.304, Bull. 2012, III, n° 159).

3. Par un arrêt du 18 septembre 2014, rendu sur renvoi après cassation et désormais irrévocable (3e Civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 14-26.953, Bull. 2016, III, n° 105), la restitution des locaux a été ordonnée, la fondation ayant été reconnue titulaire, pour la durée de son existence, d'un droit réel lui conférant une jouissance spéciale, distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil.

4. La SACD ayant été condamnée, en référé, à libérer les lieux et à payer une indemnité d'occupation provisionnelle, la fondation l'a assignée au fond en indemnisation des préjudices matériels et moraux occasionnés par l'occupation persistante des locaux litigieux et en suppression des restrictions à l'exercice de son droit de jouissance, telle l'interdiction de donner en location les locaux concernés.

### **Examen des moyens**

#### **Sur le premier moyen**

Enoncé du moyen

5. La SACD fait grief à l'arrêt de la condamner à indemniser le préjudice de jouissance et le préjudice moral de la fondation, alors « qu'en retenant que la SACD n'a pas exécuté l'arrêt du 18 septembre 2014 ordonnant la restitution des locaux à la Maison de Poésie, puisque précisément elle a mis des obstacles au plein exercice du droit de jouissance ou d'occupation dont la Maison de Poésie doit pouvoir jouir et user librement et que ces obstacles ne sauraient être considérés comme de pure convenance sans préciser quels étaient ces obstacles caractérisant l'atteinte portée au droit de la Maison de Poésie, autrement que par le constat général que la SACD ne peut se satisfaire de permettre l'accès à la Fondation aux conditions d'accès qu'elle impose (horaires, jours, modalités d'accès?), la cour d'appel, qui n'a pas précisément caractérisé les atteintes portées par la SACD aux droits de la Maison de Poésie, a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

#### **Réponse de la Cour**

6. Par une décision motivée, la cour d'appel a constaté qu'en l'absence d'accord entre les parties sur les modalités d'accès aux locaux litigieux, la SACD avait fixé des limitations tenant aux jours et horaires d'ouverture, ainsi qu'au nombre d'occupants admis et installé un dispositif d'entrée par badges.

7. Elle a pu en déduire qu'en imposant de telles restrictions, la SACD avait manqué à ses obligations contractuelles et ainsi porté atteinte au libre exercice du droit d'occupation et de jouissance dont la fondation est titulaire.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

## **Sur le second moyen**

### **Enoncé du moyen**

9. La SACD fait grief à l'arrêt de juger que la fondation peut occuper elle-même les locaux ou donner à bail les droits qu'elle détient sur ceux-ci, alors :

« 1°/ que le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en l'espèce la cour d'appel a retenu que la clause de la convention du 30 juin 1932, aux termes de laquelle n'est toutefois pas comprise dans la présente vente et en est au contraire formellement exclue la jouissance ou l'occupation par la Maison de la Poésie et par elle seule des locaux où elle est installée actuellement et qui dépendent dudit immeuble, impliquait que la Maison de Poésie pouvait donc en percevoir les fruits, à savoir les loyers, et pouvait donc procéder à une location en raison de l'alternative prévue par la clause entre une jouissance ou une occupation des locaux par la Maison de Poésie ; que la cour d'appel, qui a ainsi donné à la clause un sens et une portée qui aurait été la sienne en l'absence de la précision que la jouissance ou l'occupation des locaux devaient être faites par la Maison de Poésie et par elle seule et a ainsi fait abstraction de cette précision a dénaturé ladite clause en violation du principe précité ;

2°/ qu'en retenant qu'il est d'ailleurs loisible de considérer que le testateur [N] [D] n'a pas spécialement voulu interdire à la Maison de Poésie de poursuivre ses buts en utilisant les fruits de la location du bien attribué si au fil du temps cette façon de promouvoir la poésie lui apparaissait plus fructueuse et que la seule condition a pu être pour lui que ces revenus aillent à la Maison de Poésie et à elle seule dans la réalisation de ses fins, la cour d'appel, qui s'est ainsi fondée sur des motifs hypothétiques, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ qu'en statuant ainsi sans rechercher, comme l'y invitait les conclusions de la SACD, si la stipulation ainsi faite d'un droit de jouissance ou d'occupation par la seule Maison de Poésie ne résultait pas de la volonté du testateur [N] [D] de consacrer à la poésie l'hôtel particulier de la [Adresse 3] qu'il a légué à la fondation constituée en exécution de ses dispositions testamentaires, ce qui excluait que la Fondation Maison de Poésie puisse louer les locaux objet du droit sui generis ainsi convenu pour elle seule, la cour d'appel a encore violé l'article 455 du code de procédure civile. »

### **Réponse de la Cour**

10. Par une interprétation nécessaire et exclusive de dénaturation, la cour d'appel a souverainement retenu que la convention, en prévoyant un droit de jouissance ou d'occupation par la Maison de poésie et par elle seule, offrait une alternative à la fondation qui avait la possibilité soit d'occuper elle-même les locaux soit d'en jouir en en percevant les fruits que constituent les loyers, la condition d'exclusivité imposant, dans l'hypothèse d'une location, que les revenus soient destinés à la seule fondation pour la réalisation de ses fins.

11. Elle a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Société des auteurs et compositeurs dramatiques aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la Société des auteurs et compositeurs dramatiques et la condamne à payer à la fondation Maison de poésie la somme de 3 000 euros.

## II – MÉTHODE DU COMMENTAIRE D'ARRÊT

### **A – Objectifs poursuivis**

- Un jugement ou un arrêt constitue la traduction pratique du droit positif.

Son étude conduit à déterminer avec précision et à comprendre les règles de droit utilisées pour résoudre un litige réel. Dans une bonne étude d'arrêt, l'étudiant fait la preuve de sa compréhension de la décision traitée ainsi que d'une bonne maîtrise du cours.

- Le commentaire d'arrêt consiste, après avoir dégagé :

- les faits et la procédure,
- le problème soulevé,
- la solution donnée,

à discuter, à expliquer, à apprécier la solution.

Afin de vous aider dans ce travail, il est impératif de faire au préalable l'étude d'arrêt, également appelée : analyse ou fiche d'arrêt. Elle représente en fait l'introduction d'un commentaire d'arrêt.

*Elle comporte plusieurs étapes :*

### **B – Plan à suivre pour l'étude d'un arrêt**

L'étude d'un arrêt doit comporter **de manière explicite** et dans l'ordre, ces six parties :

- 1- Références de la décision*
- 2- Résumé des faits*
- 3- Procédure*
- 4- Problème de droit soulevé*
- 5- Prétentions des parties et thèses en présence*
- 6- Analyse de la décision.*

#### **1- Références de la décision :**

Exemple : « La décision que nous avons à étudier est un arrêt de la 2<sup>e</sup> Chambre civile de la Cour de cassation en date du 24 février 2005, relatif à Mlle X, demanderesse, et à Mme Y., défenderesse »

→ Cette question, en apparence simple, suppose de connaître les différentes chambres de la Cour de cassation et de bien identifier les parties au procès.

#### **2- Exposé des faits :**

Vous devez faire un compte rendu des faits, c'est-à-dire des événements qui ont conduit les parties devant les tribunaux.

Lorsque les faits apparaissent de façon dispersée dans la décision, vous devez les reconstituer de manière claire et chronologique, de préférence au présent.

Parfois les faits sont très longs ; à vous de les synthétiser, pour en exposer l'essentiel.

Parfois les faits sont exposés en quelques mots ; à vous de les reconstituer et de comprendre ce qui a conduit au procès.

→ Attention ! Votre présentation des faits ne doit pas empiéter sur la question suivante qui concerne la procédure.

### **3- La procédure :**

Vous devez reconstituer, dans l'ordre chronologique, le parcours des parties en présentant les différentes juridictions auxquelles l'affaire a été soumise.

La procédure commence lorsqu'une partie assigne l'autre devant un tribunal de 1<sup>er</sup> degré, elle se poursuit par un arrêt de cour d'appel et s'achève par l'arrêt de la Cour de cassation qui vous est soumis. (sauf exception pour certaines petites affaires pour lesquelles les juges du premier degré statuent en 1<sup>er</sup> et dernier ressort).

Certaines informations sont indiquées, d'autres ne le sont pas.

Ainsi, la juridiction de premier degré (tribunal de commerce, tribunal de grande instance, etc.) est rarement indiquée dans l'arrêt de la Cour de cassation : à vous de proposer cette juridiction en fonction des règles de compétence matérielle. En revanche, n'inventez pas une solution lorsque rien, dans le texte fourni, ne permet de la deviner !

La décision rendue par la cour d'appel doit être indiquée : date, ville, solution de fond et pas uniquement qui gagne ou perd, ainsi que la partie qui forme le pourvoi en cassation.

Le fait d'indiquer sommairement la succession : 1<sup>ere</sup> instance / CA / C. Cass. n'apporte rien à la compréhension de la décision et ne vous rapportera donc aucun point.

### **4- Le problème de droit :**

Le problème de droit doit être posé sous la forme d'une question.

(Il peut également être rédigé sans recours à la forme interrogative. Mais dans ce cas, n'affublez pas votre phrase d'un point d'interrogation !)

Parfois, l'arrêt pose plusieurs questions portant sur des notions distinctes, dans ce cas, il y aura autant de problèmes de droit. Cependant, ce cas n'est pas le plus fréquent.

Le problème de droit est important, c'est une problématique. Il est la question abstraite à laquelle la Cour de cassation – juge du droit – a dû répondre. Il faut donc se situer sur le plan du *droit* et ne pas revenir sur les *faits*.

→ Conséquence : en aucun cas le problème de droit ne doit faire apparaître le nom des parties au procès ou des références aux faits, tels que : « Monsieur Y », « cette société », « dans cette affaire », « ici », « la vente est-elle nulle ? », etc.

### **5- Prétentions des parties et thèses en présence :**

Il s'agit ici d'indiquer les prétentions (ce qu'elles demandent à la cour) et les arguments (pourquoi) soutenus par les parties devant la juridiction dont la décision est étudiée.

Exposez ceux de l'une des parties, puis de l'autre, en les distinguant clairement.

→ Ne confondez pas les thèses des parties et les décisions rendues par la cour d'appel ou la Cour de cassation ! (même si elles se recoupent souvent et que les prétentions de l'un ou de l'autre apparaissent dans la décision).

## 6- L'analyse de la décision :

Il s'agit ici d'indiquer et d'analyser la ou les réponses qui ont été données par les juges.

Dans une décision de justice, on distingue les *motifs* du *dispositif*.

- Les motifs : ils constituent une partie importante de la décision, dans laquelle les magistrats développent leur raisonnement juridique. Une décision de justice doit être motivée<sup>1</sup>.

C'est donc sur votre compréhension et votre analyse de ces motifs que vous êtes évalués.

Il est exigé une véritable explication, une analyse, et non une reformulation, encore moins un résumé.

Vous ne pouvez conduire cette analyse que grâce à la bonne maîtrise de votre cours de droit. Lorsque des notions vues en cours sont abordées dans la décision, il est attendu que vous les expliquiez. Ne vous contentez pas de dire que la Cour de cassation confirme ou s'oppose à ce qu'a jugé la cour d'appel : analysez la solution de la Cour de cassation pour elle-même.

- Le dispositif : c'est la partie d'un arrêt ou d'un jugement dans laquelle le juge indique en quelques mots la décision judiciaire qui découle des motifs. Par exemple : « *Par ces motifs, casse et annule l'arrêt rendu par la cour d'appel de X et renvoie les parties devant la cour d'appel de Y* » ; ou encore : « *Par ces motifs, rejette le pourvoi* ». Cet aspect doit être indiqué, mais, s'agissant d'un simple exercice de lecture, vous comprendrez que le cœur de votre réponse consiste à analyser les motifs.

## → Derniers conseils :

- L'évaluation porte sur votre analyse, sur votre propre rédaction et la mise en valeur des notions étudiées en cours.

En cas de besoin, certains passages de l'arrêt peuvent être repris (et cités entre guillemets « ... »), mais il faut que votre écrit reste essentiellement personnel, afin que le correcteur puisse constater votre degré de compréhension de l'arrêt. Inutile de « singer » le vocabulaire de la Cour en recopiant des expressions telles que « par ces motifs », « attendu que », etc. De telles réponses n'ont aucun intérêt et ne peuvent donner lieu à l'attribution de points. En cas de doute, le correcteur ne peut faire autrement que considérer que la solution, mal expliquée, n'est pas comprise.

- Même si un barème précis est établi par le correcteur, celui-ci n'est pas une fin en soi.

---

<sup>1</sup> Article 455 Code de procédure civile : « Le jugement doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens. Cet exposé peut revêtir la forme d'un visa des conclusions des parties avec l'indication de leur date.

Le jugement doit être motivé.

Il énonce la décision sous forme de dispositif. »

N'oubliez pas que le but de l'exercice est la compréhension de la décision de justice. Ce barème peut donc céder lorsque des contresens, des erreurs (procédure, cours), témoignent de lacunes ou de difficultés de compréhension importantes.

### III – MÉTHODE DU CAS PRATIQUE

Alors que l'étude d'arrêt est un exercice très académique, le cas pratique vous place dans le rôle d'un consultant. Un cas pratique n'est pas l'expression de votre avis personnel sur la situation présentée, mais une expertise destinée à apporter des réponses professionnelles, fiables, aux questions posées.

Les deux clés pour réussir un cas pratique sont **l'analyse** et le **sylogisme juridique**.

- **Avant de rédiger : l'analyse.**

Lorsque la situation présentée est complexe, vous devez la décomposer en autant de problèmes simples, puis les résoudre un par un<sup>2</sup>.

Par ex. un cas relatif à un contrat peut vous conduire à identifier des problèmes de : A – preuve, B – validité, C – exécution ET/OU les situations de différents personnages.

- **La rédaction : le syllogisme juridique.**

C'est une manière « infallible » de résoudre un problème juridique en trois étapes. Cette méthode s'inspire du raisonnement syllogistique. C'est ce qui apparaîtra sur votre copie.

*Introduction (court rappel du contexte et identification du problème). Inutile de reprendre les faits.*

*1 - Exposé des règles de droit applicables (majeure) : Loi, jurisprudence, contrat... le correcteur mesure ici votre connaissance du cours et votre discernement. Attention au hors-sujet !*

*2 - Application des règles à l'espèce (mineure) : étant renseigné sur le droit applicable, vous pouvez expliquer comment ces règles s'appliquent aux faits. Le correcteur évalue votre raisonnement : connaître le cours ne suffit plus !*

*3 - Solution (conclusion) : énoncer brièvement la solution retenue, la réponse donnée au « client ».*

#### **NOTA BENE :**

- Lorsqu'un cas présente différents problèmes, il est conseillé de produire un syllogisme pour chaque problème.

---

<sup>2</sup> « ...diviser chacune des difficultés que j'examinerais, en autant de parcelles qu'il se pourrait, et qu'il serait requis pour les mieux résoudre. » (Descartes, Discours de la méthode).

- Il existe des cas pratiques « ouverts » et des cas pratiques « fermés ». Les premiers font appel à votre réflexion, les derniers s'apparentent davantage à des questions de cours qu'à d'authentiques situations pratiques.
- Écueil à éviter : commencer la copie par une affirmation, sans avoir préalablement suivi les étapes du syllogisme. Par ex. « Oui, M. Y peut conclure ce contrat... » ou « Non, Mme Z devra restituer la marchandise livrée... ». En général, les copies qui commencent ainsi finissent mal.
- Autre écueil : chercher à « plaquer » sur un nouvel exercice une solution déjà rencontrée.