



— UNIVERSITE DE MONTPELLIER —
FACULTE DE DROIT



LICENCE EN DROIT – 3^{ÈME} ANNÉE
DROIT CIVIL – GROUPES A & B
DROIT DES BIENS
2015 - 2016

Cours
Mme HUGON
Mme TARDIEU-GUIGUES

Equipe pédagogique : J. FERRANDO
A. LE DANTEC

Séance n°1 : La classification des biens

TRAVAIL A FAIRE :

- ✓ Lire l'arrêt de la Cour de cassation du 31 mars 2009
- ✓ Commenter l'arrêt de la Cour de cassation du 26 juin 1991

I- Lire l'arrêt rendu par la chambre commerciale de la Cour de cassation le 31 mars 2009, n° de pourvoi 08 -14.180:

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 février 2008 n° 06/15800), que la société Jesta Fontainebleau (la société Jesta), adjudicataire d'un ensemble immobilier saisi au préjudice de la société Noga hôtels Cannes (la société Noga) qui y exploitait un hôtel, l'a assignée en paiement d'acomptes sur des réservations effectuées postérieurement à l'adjudication ;

Attendu que la société Noga fait grief à l'arrêt d'avoir rejeté sa demande tendant à la reconnaissance de sa qualité de propriétaire du fonds de commerce et d'avoir en conséquence accueilli la demande de la société Jesta, alors, selon le moyen :

1°/ que le fonds de commerce est une universalité qui, de par sa nature mobilière, ne peut faire l'objet d'une saisie immobilière ; qu'en affirmant que l'exploitant d'un fonds de commerce en avait perdu la propriété, après avoir seulement constaté que, par l'effet de l'adjudication du bail à construction et de l'immeuble dans lequel ledit fonds était exploité, l'adjudicataire était devenu propriétaire des droits réels immobiliers détenus par le propriétaire du fonds, la cour d'appel a violé les articles 544 et 545 du code civil, L. 141-5 du code de commerce ainsi que 1er du premier Protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme ;

2°/ que l'immobilisation par destination du mobilier affecté à l'exploitation d'un fonds de commerce ne s'étend pas au fonds lui-même, lequel a la nature d'un meuble incorporel ; qu'en déniant à l'exploitant d'un fonds de commerce la qualité de propriétaire de ce fonds en raison de l'adjudication de l'immeuble dans lequel il était exploité, au prétexte que le mobilier affecté à son exploitation était réputé compris de plein droit dans la saisie de l'immeuble, la cour d'appel a violé les articles 524 du code civil, L. 141-5 du code de commerce ainsi que 1er du premier Protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme ;

3°/ qu'en outre, la volonté du propriétaire d'affecter les meubles au service de l'immeuble doit être prouvée ; qu'en affirmant que les meubles affectés à l'exploitation commerciale des locaux à usage d'hôtel constituaient des immeubles par destination, quand, en matière de bail à construction, le bailleur devient propriétaire par accession des seuls immeubles, de sorte que aucune intention du preneur d'affecter au service de l'immeuble les biens meubles composant son fonds de commerce ne pouvait être présumée, la cour d'appel a violé l'article 524 du code civil ;

4°/ qu' en toute hypothèse, les créances et les disponibilités, même nées de/ou relatives à l'exploitation du fonds, sont exclues des éléments corporels et incorporels le constituant ; qu'en énonçant que les sommes remises à l'exploitant du fonds de commerce au titre de la réservation de chambres l'avaient été pour le compte de l'adjudicataire de l'immeuble dès lors qu'elles avaient trait à la réservation de chambres dont la prestation avait été supportée par le second, quand le transport du fonds entre les mains du propriétaire de l'immeuble n'emportait pas cession des liquidités appartenant à l'exploitant, la cour d'appel a violé l'article L. 141-5 du code de commerce ;

5°/ qu'enfin, la force de chose jugée attachée à une décision judiciaire dès son prononcé ne peut avoir pour effet de priver une partie d'un droit tant que cette décision ne lui a pas été notifiée ; qu'en retenant que l'adjudicataire avait droit à la jouissance du fonds dès le 9 février 2006, date du jugement d'adjudication de l'immeuble, quand ledit jugement avait été signifié le 23 octobre 2006 au débiteur saisi, la cour d'appel a violé les articles 502 et 503 du code de procédure civile ;

Mais attendu, en premier lieu, qu'après avoir constaté que par le seul effet de l'adjudication, la société Jesta était devenue propriétaire de l'ensemble immobilier édifié en exécution du bail à construire, précédemment détenu par la société Noga, et relevé que les meubles affectés à l'exploitation commerciale de l'hôtel et placés dans cet immeuble par cette dernière lorsqu'elle en était propriétaire pour le service du fonds de commerce, l'arrêt retient exactement qu'ils constituaient des immeubles par destination en application de l'article 524 du code civil dont les conditions se trouvaient ainsi réunies et que la société Noga qui n'était pas locataire mais propriétaire de l'immeuble où était implanté le fonds de commerce, était dépourvue de titre lui permettant de poursuivre son exploitation et de justifier de son maintien dans les locaux acquis par la société Jesta qui n'était pas tenue de lui consentir un bail commercial ;

Et attendu, en second lieu, que l'arrêt ne retient pas que la société Jesta avait droit à la jouissance du fonds de commerce dès la date de l'adjudication ni que le fonds de commerce lui a été cédé, mais qu'elle est entrée en jouissance de l'immeuble et pouvait donc l'exploiter à cette date en sorte que les sommes perçues depuis lors au titre des réservations hôtelières par la société Noga qui occupait encore les locaux, lui étaient dues ; qu'ainsi la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen, qui manque en fait en sa cinquième branche, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Noga hôtels Cannes aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Noga hôtels Cannes à payer à la société Jesta Fontainebleau la somme de 2 500 euros et rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un mars deux mille neuf.

II- Réaliser l'étude de la décision rendue par la 3ème chambre civile de la Cour de cassation le 26 juin 1991, n° de pourvoi 89-18.638 :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 517 du Code civil ;

Attendu que les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 8 juin 1989), que les époux X... ont conclu avec la société Union pour le financement des équipements techniques et thermiques (UFITH) un contrat de location-vente leur accordant un prêt pour le financement de la construction de trois vérandas sur leur immeuble, moyennant une redevance mensuelle ;

Attendu que pour débouter les époux X... de leur demande d'annulation du contrat et de remboursement des mensualités versées, l'arrêt retient que la clause de réserve de propriété, jusqu'au paiement intégral du prix entre les mains du prêteur, conduit à considérer que les vérandas conservent, jusqu'au règlement de la dernière mensualité du prêt, un caractère mobilier et n'appartiennent pas aux époux X..., propriétaires du fonds dont elles deviendront ensuite l'accessoire, permettant de les considérer alors comme immeubles par destination ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la nature, immobilière ou mobilière, d'un bien est définie par la loi, et que la convention des parties ne peut avoir d'incidence à cet égard, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 juin 1989, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; 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 de Lyon

Séance n°2 : La classification des biens (bis)

TRAVAIL A FAIRE :

- ✓ Lire les arrêts suivants:
 - Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 7 janvier 1998
 - Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 10 novembre 1999
- ✓ Commenter l'arrêt de la Cour de cassation du 7 avril 1998

I- Lire les arrêts suivants

A- Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 7 janvier 1998, n° 95-20785

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 2 octobre 1995), que par acte du 29 septembre 1992, Mme A..., locataire de parcelles à vigne appartenant à Mme X..., est convenue avec cette dernière de la résiliation amiable de son bail sous la condition suspensive de l'obtention d'une préretraite agricole ; que, par acte du 4 novembre 1992, Mme X... a consenti un bail sur ces parcelles à Mme Y... ; que Mme A... ayant renoncé à la préretraite a sollicité la caducité de l'acte de résiliation du bail, l'expulsion de Mme Y... et subsidiairement la condamnation de Mme X... à procéder à l'arrachage des vignes qu'elle avait plantées sur ces parcelles ;

Attendu que Mme A... fait grief à l'arrêt de déclarer valable la résiliation du bail intervenue le 29 septembre 1992, alors, selon le moyen, 1o que la condition ne peut être réputée accomplie au sens de l'article 1178 du Code civil qu'en cas d'inexécution fautive du débiteur obligé sous cette condition ; que pour déclarer valable la résiliation du bail rural subordonnée à la condition suspensive de l'obtention par Mme Z... de l'allocation de préretraite agricole, la cour d'appel a retenu qu'une fois la demande déposée, Mme Z... est revenue sur sa décision et a sollicité le classement sans suite de son dossier, de sorte qu'elle a empêché l'accomplissement de la condition ; qu'en statuant ainsi, sans retenir aucune faute de la débitrice de l'obligation, la cour d'appel a violé l'article 1178 du Code civil ; 2o que, dans ses conclusions d'appel, Mme Z... faisait valoir que compte tenu, notamment, de l'importance des charges auxquelles elle devait continuer de faire face, les allocations de préretraite agricole ne lui auraient pas permis de vivre décemment ; qu'en s'abstenant de rechercher si cette circonstance ne constituait pas un motif légitime pour Mme Z... de renoncer au bénéfice de la préretraite, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1178 du Code civil ; 3o que, dans ses conclusions d'appel, Mme Z... faisait valoir que la résiliation amiable a été faite sur un formulaire type fourni par la chambre d'agriculture et que ce même formulaire a été adressé par Mme Z... à tous les bailleurs auprès desquels elle était locataire de terrains viticoles, lesdits documents une fois complétés et signés, devant être ensuite transmis aux autorités compétentes pour servir de base au calcul des allocations de préretraite ; qu'en déduisant dès lors que rien n'obligeait Mme Z... à passer par la résiliation du bail pour connaître ses droits éventuels avant de faire ses calculs budgétaires, sans répondre à ces conclusions d'où il résultait que la remise du formulaire de résiliation était une condition nécessaire et préalable au calcul des allocations de préretraite de Mme Z..., la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté que rien n'obligeait Mme A... à consentir à la résiliation du bail sous condition suspensive pour connaître ses droits éventuels et relevé qu'il résultait d'un

courrier de la direction départementale de l'agriculture que Mme A..., après avoir demandé ses droits à la préretraite, était revenue sur sa décision et avait sollicité le classement sans suite de son dossier, la cour d'appel, répondant aux conclusions, a pu en déduire que Mme A... avait empêché la réalisation de la condition et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le deuxième moyen : (sans intérêt) ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que Mme A... fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande tendant à la condamnation de Mme X... à l'arrachage des vignes plantées par ses soins sur les parcelles données à bail, alors, selon le moyen, 1° qu'il résulte des articles 35 et 36 du décret n° 53-977 du 30 septembre 1953 que les droits de plantation sont personnels à leur titulaire, rattachés au fonds planté de vignes et incessibles sauf en fin de bail au bailleur, lui-même exploitant viticole ; que les droits de replantation sont subordonnés à l'arrachage des vignes sur lesquels l'exploitant est titulaire de droits de plantation ; que dès lors le bailleur non exploitant viticole auquel n'ont pas été transférés les droits de plantation à l'expiration du bail, ne peut devenir propriétaire, en vertu de l'article 551 du Code civil, de pieds de vigne dont l'existence serait ainsi illicite ; que pour débouter Mme Z..., preneur, de sa demande tendant à voir condamner Mme X..., bailleur, à arracher les vignes plantées sur les parcelles louées, la cour d'appel a énoncé que faute pour Mme B... d'avoir arraché les pieds de vigne avant la résiliation du bail, Mme X... en était devenue propriétaire par accession ; qu'en se déterminant ainsi, après avoir constaté que Mme X..., non exploitant viticole, n'était titulaire d'aucun droit sur ces pieds de vigne, la cour d'appel a violé l'article 551 du Code civil, ensemble les articles 35-1 et 35-2 du décret du 30 septembre 1953 ; 2o que les pieds de vigne, devenus propriété du bailleur par voie d'accession en vertu de l'article 551 du Code civil, ne peuvent conférer à celui-ci, non exploitant viticole, des droits de replantation dont seul le preneur ayant planté les vignes en vertu d'un droit de plantation nouvelle, peut être titulaire ; qu'en décidant dès lors que faute pour Mme A..., preneur, d'avoir arraché les pieds de vigne avant la résiliation du bail, Mme X..., bailleresse, obtiendrait des droits de replantation du fait de l'arrachage par elle des pieds de vigne dont elle était devenue propriétaire, la cour d'appel a violé les articles 35-2 du décret n° 53-977 du 30 septembre 1953 et 551 du Code civil ;

Mais attendu que les droits de plantation et de replantation étant attachés à l'exploitation, la cour d'appel, qui a alloué à Mme A... sur le fondement des articles L. 411-69 et L. 411-71 du Code rural une indemnité de plantation, en sa qualité de preneur sortant, a retenu exactement qu'elle n'avait pas qualité pour solliciter postérieurement à l'expiration du bail, la condamnation de Mme X... à arracher des pieds de vigne devenus la propriété de celle-ci en application de l'article 551 du Code civil et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

B- Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 10 novembre 1999, n°97-22.503

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 14 octobre 1997), statuant sur renvoi après cassation, que Mme Z..., aux droits de laquelle viennent les consorts Z..., a donné à bail aux époux X... Seconde diverses parcelles dont une terre à vigne ; que les époux Y... ont avec l'accord du bailleur cédé leurs baux à leurs fils Gérard et Pascal Y... ; que les consorts Z... ont obtenu la résiliation des baux pour faute ; que les consorts Y... ont demandé que leur soit reconnu un droit personnel de plantation sur l'une des parcelles et que l'arrachage des vignes plantées par eux soit ordonné ;

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors, selon le moyen, 1° qu'il résulte des articles 35 et 36 du décret n° 53-977 du 30 septembre 1953 modifié, que les droits de plantation sont personnels à leur titulaire, rattachés au fonds planté de vignes et incessibles, sauf en fin de bail au bailleur, lui-même exploitant viticole ; que les droits de replantation sont subordonnés à l'arrachage des vignes sur lesquelles l'exploitant est titulaire de droits de plantation ; qu'en outre, en vertu de l'article 35-2 du décret du 30 septembre 1953, modifié, les droits de replantation de vignes peuvent être transférés en fin de bail rural, du preneur au propriétaire de l'exploitation sur le fonds de laquelle ils ont été exercés si le preneur n'a pas procédé à l'arrachage de la vigne avant la restitution du fonds ; que dès lors, le bailleur auquel le preneur n'a pas transféré les droits de plantation à l'expiration du bail ne peut devenir propriétaire, en vertu de l'article 551 du Code civil de pieds de vignes dont l'existence serait ainsi illicite ; que dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, après avoir relevé que les preneurs avaient demandé l'autorisation d'arracher les vignes qu'ils avaient plantées à partir de droits de plantation dont ils étaient titulaires, avant de restituer le fonds, ce qui excluait que les bailleurs puissent en revendiquer la propriété, la cour d'appel a violé les articles 551 et 555 du Code civil, ensemble les articles 35-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié ; 2° qu'en statuant comme elle l'a fait, sans répondre aux conclusions des consorts Y... qui avaient fait valoir que le bail ne leur faisait aucune obligation de restituer à la fin du contrat un fonds planté en vignes, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; 3° subsidiairement, que, des pieds de vignes devenus propriété du bailleur par voie d'accession en vertu de l'article 551 du Code civil, ne peuvent conférer à celui-ci des droits de replantation dont seul le preneur ayant planté les vignes en vertu d'un droit de plantation nouvelle peut être titulaire ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait, faute pour les consorts Y... d'avoir arraché les pieds de vignes avant la résiliation du bail, la cour d'appel a violé les articles 35-2 du décret du 30 septembre 1953 modifié et 551 et 555 du Code civil ;

Mais attendu que les droits de plantation et de replantation étant attachés au fonds donné à bail, supportant l'exploitation viticole, la cour d'appel, répondant aux conclusions, a retenu exactement que les preneurs sortants ne pouvaient imposer au bailleur l'arrachage des plants de vigne devenus la propriété de ce dernier par voie d'accession ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

II- Commenter l'arrêt rendu par la première chambre civile le 7 avril 1998, n° de pourvoi 95-20.504

Sur le moyen unique :

Attendu que M. Jean-Pierre X..., commissaire-priseur, fait grief à l'arrêt attaqué (Douai, 19 juin 1995), d'avoir dit que la vente d'un lot de machines dans les locaux d'une usine, organisée par la SCP Gosse, Coornaert, Heurtefeu, notaires à Saint-Dié, était conforme à l'ordonnance du 26 juin 1816, instituant le monopole des commissaires-priseurs en matière de ventes mobilières, alors selon le moyen que le caractère d'immeuble par destination disparaît nécessairement lorsque l'objet immobilisé, institué pour le service de l'exploitation du fonds, se trouve séparé du fonds auquel il était attaché, notamment en cas d'aliénation séparée du fonds ou de l'objet immobilisé ; qu'à cet égard, seule doit être prise en compte la volonté du propriétaire de vendre séparément l'objet immobilisé, sans qu'il soit exigé dans ce cas d'autre signe matériel ; que la cour d'appel ne pouvait donc, pour décider que les machines mises en vente conservaient le caractère d'immeubles par destination jusqu'au moment de la vente, retenir qu'elles n'avaient pas été au préalable matériellement séparées du fonds avant celle-ci, et que la seule volonté du propriétaire de les vendre séparément du fonds, ne pouvait leur faire perdre la qualité d'immeubles par destination sans violer les articles 524 du Code civil et 3 de l'ordonnance du 26 juin 1816 ;

Mais attendu que la cour d'appel a jugé, à bon droit, que la seule volonté du propriétaire ne pouvait faire perdre aux machines en cause leur qualité d'immeubles par destination, laquelle, en l'absence d'enlèvement effectivement réalisé, ne disparaissait qu'après la vente ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.