

3^e année licence droit
Cours de A à K + Salariés

DROIT DES BIENS - Pratique

Durée de l'épreuve : 3 heures.

SUJET : Les étudiants résoudre le cas pratique suivant :

Le 4 mars 2018, Albert Legrand a acheté, aux époux Moisard, un manoir situé en Normandie. Préalablement à la signature de l'acte de vente, lors d'une visite des lieux, Albert Legrand avait été particulièrement séduit par la présence de trois tableaux, qui étaient enchâssés dans les boiseries de la bibliothèque, elles-mêmes attachées au parquet. Or, lorsqu'Albert a pris possession des lieux, le 8 avril 2018, il a été fort désagréablement surpris de constater que les époux Moisard avaient enlevé les tableaux de la bibliothèque en quittant les lieux, le 5 mars 2018. Contacté par Albert, ceux-ci prétendent qu'ils n'ont jamais eu l'intention de vendre les tableaux avec le manoir. D'ailleurs, postérieurement à la vente du manoir, les époux Moisard ont cédé l'un des tableaux à un antiquaire parisien pour un prix de 30 000 €. Albert Legrand vous précise que l'acte de vente ne contient aucune mention particulière relative au sort des tableaux mais que, dans son esprit, il était persuadé d'en devenir propriétaire en faisant l'acquisition du manoir. A ce jour, il aimerait récupérer ces tableaux et se demande quelle action en justice entreprendre.

De plus, Albert Legrand vous précise également que lorsqu'il s'est installé dans le manoir, il existait déjà à proximité de ce bâtiment, une ferme exploitée par un voisin. A l'époque, l'activité de cette ferme restait très raisonnable de sorte que ce voisinage n'était pas dissuasif. Cependant, ambitieux, ce voisin a décidé d'augmenter considérablement son exploitation. Alors qu'il accueillait moins d'une dizaine de cochons au jour de l'installation d'Albert, ce fermier, qui exerce son activité conformément aux lois et règlements en vigueur, élève désormais une cinquantaine de porcs, ce qui est devenu pour Albert une source de désagréments considérables, notamment en raison des nuisances olfactives et sonores ainsi occasionnées. Albert aimerait savoir s'il peut exercer une action en justice contre son voisin pour le contraindre à limiter son activité.

Enfin, le 10 avril 2014, Albert a reçu, par donation, la nue-propiété d'une maison à Rouen. L'acte de donation comporte une clause qui interdit à Albert d'alléner ce bien tant que le donateur, l'oncle d'Albert qui s'est réservé l'usufruit de cette maison, sera en vie. Actuellement très âgé, l'oncle d'Albert vit dans un établissement spécialisé. N'étant plus entretenue, la maison se dégrade rapidement. Albert vous demande s'il peut envisager de la vendre.

Doc n° 177

UNIVERSITE DE STRASBOURG
FACULTE DE DROIT, DE SCIENCES POLITIQUES ET DE GESTION
ANNEE UNIVERSITAIRE 2018-2019

Cours de Madame le Professeur Alice TISSERAND – MARTIN

M. Nicolas ALTEIRAC
Mme Delphine OTT

LICENCE DROIT – 3^e ANNEE – AMPHI A-K
DROIT DES BIENS

GALOP D'ESSAI

Samedi 23 mars 2019 – Code civil autorisé
Durée : 1h30

Résolvez au choix le sujet théorique OU le sujet pratique

1^o) SUJET THEORIQUE : QUESTION DE COURS

Vous traiterez la question suivante (une rédaction intégrale est attendue) :

Le droit de propriété et ses restrictions

2^o) SUJET PRATIQUE : CAS PRATIQUE

Résolvez le cas pratique suivant (une rédaction intégrale est attendue):

Philippe Thebest, âgé de 25 ans et jeune chef cuisinier, vient vous consulter au sujet de plusieurs problématiques lui causant de nombreuses nuits blanches. En effet, un véritable cauchemar juridique le ronge.

Tout d'abord, il a reçu par donation de ses parents en 2010, en pleine propriété, une magnifique villa dans la région bordelaise au beau milieu de la campagne. Cette villa, typique des constructions de la région, s'étend sur un immense terrain arboré, un véritable écrin de verdure. Cependant, en raison de ses nombreuses obligations professionnelles qui l'obligent à parcourir la France entière pendant une grande partie de l'année, il a décidé de louer cette villa à son ami Michel Marrant en vertu d'un contrat de bail qui arrive à terme au mois de juin 2019. Lors d'une visite cordiale, Philippe a constaté que Michel avait fait construire sur son terrain une dépendance de plus de 100 m² destinée à accueillir les amis de Michel. Michel a déboursé la somme de 120 000 € pour la construction, coût des matériaux et de la main

d'œuvre inclus. Cela a apporté une plus-value estimée à environ 70 000 € à la résidence de Philippe. Philippe se demande quels sont ses droits quant à la construction.

En outre, Michel attire l'attention de Philippe sur le fait qu'Hélène Delarose, son ancienne petite-amie, a ouvert un restaurant dans la bâtisse qui se trouve juste à côté de la villa. Il se plaint du fait que le restaurant est ouvert très tard le soir, jusqu'à 2h du matin, tous les soirs de la semaine, et que les clients qui sortent fumer, ainsi que la terrasse bondée du restaurant, génèrent énormément de bruit qui empêche Michel de plonger dans les bras de Morphée. Cela lui a causé un énorme retard de sommeil qui le rend particulièrement désagréable et l'empêche de travailler correctement, lui qui se lève à 6h tous les matins pour effectuer les préparations dans son restaurant. Michel se demande s'il peut agir contre Hélène afin de faire cesser ces désagréments car son ami, Philippe, n'a pas l'air véritablement concerné par ce problème, d'autant plus que ce dernier est en froid avec Hélène depuis qu'elle l'a ridiculisé dans l'émission culinaire Topi Chef.

Fatigué par tous ces tracasseries, Philippe Thebest se demande s'il ne serait pas préférable de vendre la villa bordelaise. Il se rappelle que l'acte de donation consenti par ses parents comprenait une clause en vertu de laquelle il lui avait été faite interdiction d'aliéner le bien donné jusqu'à ce qu'il atteigne l'âge de 30 ans. Ses parents lui avaient expliqué qu'ils souhaitaient que cette belle villa reste dans la famille et voulaient protéger Philippe contre son jeune âge et sa prodigalité. Celui-ci dépensait effectivement toutes ses économies dans l'achat de caviar, truffes et autres bouteilles de champagnes de luxe. Cependant, Philippe, qui est d'ores et déjà devenu plus raisonnable, s'est rendu compte que malgré la location de la villa, celle-ci engendre d'énormes charges d'entretien auxquelles Philippe ne peut plus faire face. Un ami agent immobilier parisien, Stephano Pizza, lui a d'ailleurs dégoté un très bon investissement à Paris. Philippe se demande s'il peut, malgré l'interdiction faite par ses parents, procéder à la vente de la villa. Stephano lui indique qu'il a déjà trouvé un acquéreur proposant un prix intéressant.

3^e année licence droit

Cours de A à K

DROIT DES BIENS - Pratique

Durée de l'épreuve : 3 heures.

SUJET RECTO VERSO

Les étudiants commenteront l'arrêt suivant :

Cass. civ. 1^{ère}, 15 juin 1994

N° de pourvoi: 92-12139

Publié au bulletin

Attendu que par acte du 28 juillet 1981, Jean-Baptiste X... et son épouse, ont donné à leur fils, M. Henri X..., par préciput et hors-part, la nue-propriété d'un immeuble dépendant de leur communauté ; qu'il était stipulé une interdiction d'aliéner le bien donné, que celui-ci ferait retour aux donateurs au cas de prédécès du donataire sans postérité et que l'usufruit ne s'éteindrait qu'après le décès des deux donateurs ; que, le 19 février 1986, Jean-Baptiste X... et M. Henri X... ont été condamnés solidairement à payer à la Société Sofal une somme de 12 172 365,50 francs en exécution d'un engagement de caution qu'ils avaient souscrit par acte du 3 février 1981 ; que cette société a fait inscrire une hypothèque judiciaire sur l'immeuble, puis, le 5 mai 1988, a fait délivrer un commandement aux fins de saisie immobilière ; que Jean-Baptiste X... est décédé le 23 juillet 1988 ; que Mme X... et M. Henri X... ont demandé la radiation du commandement en se fondant sur la clause d'inaliénabilité dont ils ont demandé qu'elle soit déclarée opposable à la société Sofal ; que, pour rejeter leurs demandes, l'arrêt attaqué a retenu que la clause d'inaliénabilité n'était pas valable, Mme X... et M. Henri X... ne rapportant pas, comme ils en avaient la charge, la preuve de l'intérêt légitime ;

Sur la première branche du moyen unique :

Attendu que Mme X... et le liquidateur judiciaire de M. Henri X... font grief à la cour d'appel d'avoir, en statuant ainsi, inversé la charge de la preuve ;

Mais attendu que la clause d'inaliénabilité déroge au principe de la libre disposition des biens ; que, dès lors, c'est à bon droit que l'arrêt attaqué énonce qu'il appartient à celui qui se prévaut d'une telle clause de justifier de l'intérêt sérieux et légitime qu'il allègue ;

Mais sur les deux autres branches du moyen :

Vu l'article 900-1 du Code civil ;

Attendu que pour statuer comme il a fait, l'arrêt attaqué se borne à énoncer que les consorts X... n'expliquent pas pour quel motif il était nécessaire, ou utile, dans le contexte familial, de prévoir l'inaliénabilité du bien donné, le droit réel d'usufruit conservé par les donateurs étant déjà de nature à leur en garantir une jouissance paisible la vie durant ;

Attendu, cependant, qu'en ne recherchant pas si, comme les consorts X... le faisaient valoir, la clause était justifiée par le souci des donateurs d'assurer la pleine efficacité du droit de retour conventionnel et alors que le fait que les donateurs s'étaient réservés l'usufruit du bien donné et que ce droit était opposable au tiers acquéreur, n'excluait pas le caractère sérieux et légitime de la clause d'inaliénabilité dont il était soutenu qu'elle avait été stipulée pour garantir aux usufruitiers que le nu-proprétaire serait leur fils plutôt qu'un tiers, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur le moyen relevé d'office dans les formes de l'article 1015 du nouveau Code de procédure civile :

Vu l'article 900-1 du Code civil ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que l'immeuble donné ou légué, affecté d'une clause d'inaliénabilité, ne peut faire l'objet d'une saisie tant que cette clause est en vigueur ;

Attendu que l'arrêt attaqué a rejeté la demande de radiation du commandement de saisie immobilière, après avoir constaté que dans l'acte de donation du 28 juillet 1981, l'immeuble saisi avait été déclaré inaliénable ;

Attendu cependant que, tant qu'elle était en vigueur, cette clause d'inaliénabilité de la donation qui, ayant été publiée, était opposable à la société Sofal, créancier de l'un des donateurs et du donataire, interdisait à cette société de procéder à la saisie du bien objet de la donation ; qu'en statuant comme elle a fait, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 décembre 1991, 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 de Nîmes.

Document autorisé : CODE CIVIL.