

BLOC 7 : ÉLÉMENTS FONDAMENTAUX DU DROIT

CAS PRATIQUE MISIX

Daniel, trader dans un établissement bancaire et Léa, responsable des ressources humaines se sont mariés en 1995 sans établir de contrat de mariage préalable. Ils ont eu deux enfants : Rami et Christophe âgés de 17 et 25 ans. Au décès du père de Daniel en 2019, le couple décide de quitter leurs emplois respectifs et leur appartement à Paris afin de reprendre l'exploitation familiale à Fontenay le Comte en Vendée. En tant que fils unique, Daniel a hérité de l'ensemble de l'exploitation agricole dénommée « GAEC O'ptit grains ».

Il a décidé de diversifier l'activité du GAEC en se lançant dans l'agritourisme. Pour cela, il a fait édifier un gîte en limite de propriété avec le terrain de son voisin. Quelques mois après l'achèvement des travaux, ce dernier a fait intervenir un géomètre-expert et a constaté que le gîte de Daniel dépasse de quelques centimètres sur sa propriété. Il a alors menacé Daniel de saisir la justice afin d'obtenir la démolition de la construction.

Malade et n'ayant plus le temps de s'occuper de l'appartement parisien, Daniel, avec l'accord de Léa, décide de le vendre. La SCI « CRAIG » s'est rapidement portée acquéreur et la vente a été signée. La SCI constate que le système de climatisation présent lors des visites précédents l'achat a disparu. Daniel l'a effectivement retiré de l'appartement pour l'installer dans le gîte, aucune disposition concernant ces appareils ne figurait dans l'acte de vente.

La santé de Daniel s'est très vite dégradée, il décède quelques semaines plus tard. Léa et les enfants, héritiers du GAEC, envisagent de vendre l'ensemble de l'exploitation. Elle est désormais composée de terrains céréaliers, d'un cheptel de moutons, d'un verger, d'un entrepôt abritant du matériel agricole et du gîte. Pour accéder aux terrains, matériels et bâtiments, il faut traverser la cour de la maison familiale que Léa souhaite continuer d'habiter.

Lors du règlement de la succession, elle a en effet opté pour un exercice de ses droits en usufruit sur la totalité des biens de Daniel. Quelques mois plus tard, une violente tempête a fortement endommagé la toiture de l'entrepôt. Léa laisse les jours passer sans accomplir les démarches pour effectuer les réparations nécessaires. Par ailleurs, pour l'anniversaire de son nouveau compagnon, James, elle lui a offert une voiture de sport grâce aux liquidités recueillies dans la succession de Daniel. Rami et Christophe sont furieux.

À partir de vos connaissances, du Code civil, des annexes et en respectant la méthodologie de résolution du cas pratique, vous répondrez aux questions ci-dessous après avoir qualifié les faits.

Questions :

- 1) Déterminez si le voisin peut contester la construction du gîte de Daniel.
- 2) Expliquez si Léa et Daniel étaient en droit de déplacer les systèmes de climatisation dans leur gîte avant la vente de l'appartement ?
- 3) Précisez si l'absence d'une route pour accéder à l'exploitation agricole empêche sa vente ?
- 4) Déterminez si Rami et Christophe peuvent reprocher à leur mère de ne pas avoir réparé la toiture de l'entrepôt et d'avoir utilisé les liquidités pour offrir une voiture à James.

PROPOSITION DE CORRECTION

Il n'est pas attendu de l'étudiant l'ensemble des éléments indiqués. L'objectif est ici de démontrer l'étendue du travail qu'il est possible de mener avec les étudiants en termes de qualifications et de mobilisation de connaissances.

L'état de la progression du bloc 7 mais également celle des blocs 2 et 3 doit être prise en compte.

A – ANALYSE DE LA SITUATION

Faits résumés et qualifiés :

Daniel et Léa, (personnes physiques majeures et capables) mariés sous le régime légal de la communauté des biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union en 1995, ont eu deux enfants : Rami (personne physique mineure) et Christophe (personne physique majeure et capable).

Daniel, seul héritier du 1^{er} ordre et du 1^{er} degré a recueilli dans la succession de son père, ascendant privilégié, le GAEC « O'ptit grains », (personne morale). Cette société civile agricole se compose des biens suivants :

- Des terres agricoles : immeubles par nature ;
- Un cheptel de mouton, être doués de sensibilité selon les termes du Code civil et soumis au régime des immeubles par destination ;
- Un verger (immeuble par nature) et un entrepôt (immeuble par nature) abritant le matériel agricole (immeuble par destination).

Daniel a décidé de construire un gîte (immeuble par nature) mais ce dernier empiète de quelques centimètres sur la parcelle voisine entraînant un conflit avec le propriétaire, personne physique majeure et capable.

Daniel et Léa, propriétaires, décident de vendre leur appartement (immeuble par nature). Ils ont, avant, la signature de l'acte vente, retiré les systèmes de climatisation, l'acquéreur (personne morale) conteste ce retrait.

Daniel décède. La succession est dévolue de la manière suivante : Léa, conjoint survivant, recueille de la totalité du patrimoine du de cujus en usufruit, tandis que Rami et Daniel se

partagent la nue-propriété. L'indivision successorale souhaite céder à titre onéreux le GAEC mais les parcelles n'ont pas d'accès direct à la voie publique, il est nécessaire de traverser la cour privative de la maison (immeuble par nature) habitée par Léa.

Enfin, une tempête a endommagé la toiture du hangar (immeuble par nature) et Léa n'a pas effectué les réparations. Elle a également utilisé les liquidités recueillies dans la succession de Daniel dont elle a le quasi-usufruit pour effectuer la donation d'une voiture (meuble par nature) à son ami.

Branches de droit concerné :

Droit civil, droit des biens, droit de la famille.

Tribunal compétent :

Tribunal judiciaire du lieu du domicile du défendeur et du lieu de situation du bien.

Problèmes de droit :

- 1) La demande en démolition pour un empiètement minime d'un immeuble constitue-t-elle un abus du droit de propriété ?
- 2) Quelle est la nature juridique d'un système de climatisation ?
- 3) Un bien immobilier enclavé peut-il faire l'objet d'une vente ?
- 4) Quelles sont les obligations de l'usufruitier concernant les biens dont il a la jouissance ?

B – RESOLUTION DU CAS PRATIQUE

1) La demande en démolition pour un empiètement minime d'un immeuble constitue-t-elle un abus du droit de propriété ?

Majeure :

En droit, plusieurs textes consacrent le droit de propriété et son caractère absolu :

- L'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 le hisse au rang de droit inviolable et sacré. Seul l'intérêt public peut conduire à l'écarter.
- L'article 545 du Code civil rappelle ce principe.

La jurisprudence apporte néanmoins des nuances au caractère absolu du droit de propriété. L'abus du droit de propriété a été consacré par la Chambre des requêtes dans le célèbre arrêt Clément-Bayard (Cass., req., 3 août 1915, Coquerel c/ Clément-Bayard, n° 00-02.378). Cet abus de droit peut notamment être caractérisé dès que la personne titulaire du droit de propriété en outre passe l'exercice dans le dessein de nuire à autrui ce qui conduit à le détourner de sa finalité ou encore lorsque le titulaire invoque un droit de manière inutile.

Une jurisprudence constante de la Cour de cassation a par ailleurs récemment rappelé (Civ. 3ème, 4 mars 2021, n°19-17.616) que la "défense du droit de propriété ne saurait dégénérer en abus". Il résulte de cet arrêt que la démolition de la construction litigieuse est la seule sanction légitime de l'atteinte à la propriété.

Mineure :

En l'espèce, Daniel décide de diversifier son activité professionnelle en proposant l'hébergement à la ferme. Une construction est édiflée en limite de propriété. Un géomètre-expert mandaté par le propriétaire de la parcelle contigüe conclut à un empiètement de la construction.

Solution :

La bonne foi de Daniel et le caractère minime de l'empiètement important peu. Le propriétaire de la parcelle voisine peut effectivement prétendre à la démolition du gîte empiétant sur sa propriété sans que cette demande ne soit considérée comme un abus de son droit de propriété.

Daniel peut néanmoins proposer de passer par la signature d'un acte authentique de vente constatant la cession de la bande de terrain mais cette solution reste subordonnée à l'accord du propriétaire voisin.

2) Quelle est la nature juridique d'un système de climatisation ?

Majeure :

En droit, la qualification d'immeuble est exclusive de celle de meuble. Soit les biens sont meubles, soit ils sont immeubles (article 516 du Code civil).

Par ailleurs les biens sont immeubles soit par leur nature, leur destination ou l'objet auquel ils s'appliquent (article 517 du Code civil). Les immeubles par destination sont des meubles par nature qui perdent leur caractère mobilier parce qu'ils sont l'accessoire d'un immeuble.

Deux conditions sont nécessaires à la qualification d'immeuble par destination :

- > le meuble et l'immeuble doivent appartenir au même propriétaire
- > le meuble doit être au service de l'immeuble.

La Cour de cassation recherche le caractère indissociable du meuble le liant au bien immeuble (Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 23 janvier 2002, 99-18.102) et à la notion d'atteinte à l'intégrité du bien immeuble en cas d'enlèvement.

Mineure :

En l'espèce, la SCI, acquéreur d'un bien immobilier constate après la signature de l'acte authentique de vente que des éléments d'équipement de l'immeuble ont été retirés préalablement par Daniel et Léa, vendeurs. Aucune clause de l'acte ne faisait référence à une obligation pour les vendeurs de maintenir le système de climatisation en place.

Solution :

La vente au profit de la SCI porte sur un bien immobilier (l'appartement) et non sur la vente du système de climatisation. Néanmoins si ce dernier est indissociablement lié à l'immeuble et ne peut être enlevé sans causer de dommage à l'immeuble alors cette installation sera qualifiée de bien immeuble par destination. Si la qualification de bien immeuble est retenue, alors on en déduira que le couple de vendeur ne pouvait valablement retirer le système de climatisation avant la vente du bien immobilier.

L'appréciation du caractère indissociable relèvera de l'appréciation souveraine des juges du fonds.

3) Un bien enclavé peut-il faire l'objet d'une vente ?

Majeur :

En droit, l'article 637 du code civil définit la servitude comme une charge imposée sur un immeuble par nature pour l'usage et l'utilité d'un immeuble par nature appartenant à un autre propriétaire. Pour qu'une servitude soit caractérisée, elle suppose l'existence de 3 éléments constitutifs :

- une pluralité de fonds (deux fonds immeubles par nature au minimum),
- une pluralité de propriétaires (les fonds doivent appartenir à des propriétaires différents)
- et l'existence d'une charge pesant sur le fonds servant au profit du fonds dominant (la charge est attachée à l'immeuble et non à la personne).

La servitude est ainsi un droit réel immobilier, accessoire et à caractère perpétuel (sauf exceptions) et indivisible. Les servitudes peuvent être de différentes nature, la servitude légale résulte de la loi (Il n'y a pas besoin de l'accord du propriétaire pour l'exercer), on y retrouve notamment les servitudes d'utilité privée comme les servitudes de passage pour accéder à un fonds enclavé. L'article 682 du code civil énonce qu'un fonds est enclavé lorsqu'il n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante.

- En cas d'accord des parties, la servitude de passage est établie de manière conventionnelle et son régime sera expressément mentionné dans l'acte de vente.
- A défaut d'accord, le fonds pourra faire l'objet d'une procédure judiciaire de désenclavement, si cette dernière échoue, le bien peut être vendu à condition que son état d'enclave soit expressément mentionné dans l'acte de vente.

Aucune disposition légale n'interdit la vente d'un bien enclavé. La doctrine (Monsieur Bénabent) précise par ailleurs que « si la chose livrée est bien matériellement celle qui a été promise avec les caractéristiques prévues, l'obligation de délivrance est remplie ». Dès lors, si le bien est conforme aux stipulations contractuelles, le vendeur remplit son obligation de délivrance.

Il convient néanmoins de préciser que le droit de passage donne lieu au paiement d'une indemnité par le propriétaire du fonds servant.

Mineure :

En l'espèce, les immeubles (entrepôt, terres et vergers) du « GAEC O'ptits grains » ne possèdent aucune issue directe sur la voie publique. L'acquéreur de ces biens immobiliers devra traverser la parcelle restant la propriété du vendeur.

Solution :

Les immeubles du « GAEC O'ptits grains » répondent aux caractéristiques d'un fonds enclavé au sens de l'article 682 du code civil. Il est alors nécessaire d'établir une servitude légale de passage au profit du GAEC (fonds dominant) sur la cour de la maison (fonds servant). Cette servitude pourra être établie de manière conventionnelle entre l'indivision successorale (Léa

et ses deux enfants) et la SCI « CRAIG ». Elle sera alors mentionnée (en tant que servitude légale) dans l'acte de vente.

Si l'indivision s'oppose à l'établissement de cette servitude légale, une procédure judiciaire de désenclavement pourra être demandée par l'acquéreur. Si cette dernière échoue, la vente pourra avoir lieu à condition que l'état d'enclave des immeubles du GAEC ainsi que les conséquences de cet état soient mentionnées dans l'acte de vente afin.

4) Quelles sont les obligations de l'usufruitier concernant les biens dont il a la jouissance ?

Majeure :

En droit, l'usufruit confère à son titulaire (l'usufruitier) le droit d'utiliser le bien (non - consommable) et d'en percevoir les revenus. Le droit d'en disposer appartient au nu-propriétaire qui a vocation à devenir plein propriétaire à l'extinction de l'usufruit.

Le quasi-usufruit (article 587 du code civil) quant à lui est un usufruit particulier qui porte sur un bien consommable, c'est-à-dire un bien dont on ne peut faire usage sans le consommer.

Dans le cadre de l'usufruit, l'usufruitier est tenu aux réparations d'entretien sur le bien. Les grosses réparations demeurent pour leur part à la charge du nu-propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation d'entretien, auquel cas, l'usufruitier en est également tenu (article 605 du code civil). Les grosses réparations sont celles de gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Dans le cadre du quasi-usufruit, l'usufruitier peut disposer, comme s'il était propriétaire, des biens compris dans l'usufruit. Au terme de l'usufruit, l'usufruitier doit rendre l'équivalent de ce qu'il a reçu au titre de son quasi-usufruit : des biens de même nature et quantité ou des biens différents mais ayant une valeur pécuniaire comparable à celle estimée au jour de la restitution.

Les nus-propriétaires peuvent néanmoins demander la mise en place d'une sûreté pour garantir cette restitution (article 601 du Code civil) ou alors exiger le placement des sommes (article 602 du Code civil).

Mineure :

En l'espèce, Léa est usufruitière de l'ensemble des biens (consommables et non consommables) dépendant de la succession de Daniel.

Solution :

Léa, au titre de son usufruit n'est tenue que des réparations d'entretien sur les biens issus de la succession de Daniel. La réparation du toit du hangar à la suite de la tempête appartient selon le code civil aux nus-propriétaires, en l'occurrence Rami et Christophe.

Léa au titre de son quasi-usufruit sur les liquidités issues de la succession peut utiliser ces dernières pour son compte personnel. Rami et Christophe ne peuvent donc pas reprocher à

leur mère l'achat et la donation de la voiture de sport. Cependant, Léa sera tenue de rendre l'équivalent de ces liquidités au terme de l'usufruit. L'absence d'actifs suffisants au moment de l'ouverture de la succession de Léa empêchera la restitution des fonds. Rami et Christophe peuvent exiger la mise en place d'un cautionnement ou le placement des sommes d'argent.

LISTE DES ANNEXES

Question n°1 :

➔ Article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 :

« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

➔ Arrêt Clément Bayard du 3 août 1915, Les arrêts illustrés by les barons du droit, Astrid Boyer, Editions Enrick B

➔ Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile, 4 mars 2021

Question n°2 :

➔ Cour de Cassation, 3^{ème} Chambre civile, 23 janvier 2002, 99-18.102

Question n°3 :

➔ Le notaire peut-il authentifier la vente d'un bien enclavé ? Revue Defrénois, n° 50 10 décembre 2020, Édouard COLAS Juriste-consultant au CRIDON Sud-Ouest.