

Chapitre 8

QCM

- 1. B.** Le loyer constitue le « fruit », le revenu d'un immeuble.
- 2. C.** Le caractère absolu du droit de propriété n'est pas absolu, il est subordonné au respect des limites posées par la loi, le règlement et la jurisprudence.
- 3. A.** La commande porte sur une chose de genre. Tant que la commande de pommes de terre n'a pas été individualisée, c'est-à-dire qu'elle n'a pas été affectée à Jean de façon apparente, le transfert de propriété n'est pas réalisé.
- 4. C.** Muriel est liée par un bail et est locataire. Elle n'a aucun droit direct sur le studio, mais seulement un droit personnel vis-à-vis du propriétaire, issu du bail.
- 5. C.** Le droit octroie une prime à la bonne foi du constructeur, auquel le propriétaire du sol ne peut demander de démolir la construction réalisée.
- 6. A. ET C.** En matière immobilière, si le transfert de propriété et des risques s'effectue dès l'échange des consentements entre les parties, il n'est opposable aux tiers qu'après publication à la conservation des hypothèques.
- 7. A. ET C.** À la différence du locataire, l'usufruitier a un droit réel sur le bien objet du démembrement. À la différence de l'indivision, l'usufruitier et le nu-propriétaire exercent des prérogatives différentes sur un même bien.
- 8. B. ET C.** La règle est que le transfert de propriété entraîne par principe celui des risques attenants. La clause de réserve de propriété a donc un double effet : sur la propriété et les risques.
- 9. A. ET C.** Le trouble anormal de voisinage suppose un trouble qui excède ce qui peut être normalement attendu d'un voisin, mais pas la preuve d'une faute ou d'un abus de droit avec intention de nuire.
- 10. B. ET C.** Un abus de droit de la propriété peut être réalisé par un propriétaire contre un locataire. La victime n'est pas obligatoirement propriétaire du bien.

11. C. Le droit d'accession vaut pour meubles et immeubles et étend l'assiette du droit de propriété à d'autres éléments déjà présents ou potentiels.

12. B. Madame Leroy est propriétaire d'une maison à Toulouse et seulement usufruitière de celle de Nice. Elle ne peut donc pas vendre cette dernière. De plus, louer une partie de celle de Toulouse ne lui procurerait pas la somme importante dont elle a besoin. Vendre la nue-propriété de celle de Toulouse serait la meilleure option.

13. C. En matière de choses fongibles, le transfert de propriété n'a lieu qu'après individualisation des biens. Si le bien vendu avait été un corps certain, le transfert de propriété et des risques aurait eu lieu dès l'échange des consentements, le 8 septembre. Le blé étant un bien fongible, ce transfert n'a lieu qu'après individualisation de la marchandise. Donc si c'était fait au moment de l'incendie, les 876 euros seraient dus ; et la réponse serait négative dans le cas contraire.

14. C. Le problème est celui du trouble anormal de voisinage. Les propriétaires du gîte doivent seulement convaincre le juge que ce qu'ils supportent excède ce qui est normalement attendu d'un voisin.

15. A. ET B. Dans cette situation, monsieur Basile a clairement voulu nuire à ses voisins et a donc commis une faute en abusant de son droit de propriété : il a fait venir son âne pour imposer les désagréments qu'il connaît à ses voisins.

Exercices

EXERCICE 1 – CAS BISTRUCLA [NIV 1]

Indiquer si César Bistrucla a le droit de vendre les 150 hectares de terres agricoles et, si oui, en préciser les modalités.

Principes juridiques

Le droit de propriété peut être démembré entre un usufruitier et un nu-proprétaire. Le nu-proprétaire reste le propriétaire, mais son droit de disposition est fortement dégradé : il peut disposer de son droit mais seulement de son droit, c'est-à-dire de sa nue-proprété. Il ne peut donc pas vendre la propriété du bien ; il vend la nue-proprété et respecte l'usufruit. L'usufruit est quant à lui un droit d'usage et de jouissance sur la propriété d'autrui. Il s'agit d'un droit viager qui s'éteint au décès de l'usufruitier ; la pleine propriété se reconstitue alors automatiquement sur la tête du nu-proprétaire.

Lorsque le droit de propriété portant sur un bien fait l'objet d'un démembrement, la vente de la pleine propriété suppose l'accord commun de l'usufruitier et du nu-proprétaire sur la vente du bien en question.

Application au cas

Or, dans le cas présent, César Bistrucla est nu-proprétaire : il ne peut pas vendre les terrains, mais seulement la nue-proprété sur ces terrains. Il devra convaincre sa mère, usufruitière des terrains, pour pouvoir vendre la pleine propriété des terrains.

EXERCICE 2 – CAS DANVOZIEU [NIV 2]

Identifier qui doit payer les réparations.

Principes juridiques

En principe, par le seul échange des consentements, par la seule signature du contrat, l'acquéreur devient le propriétaire du bien qui a été vendu, même si la chose n'a pas encore été livrée ou payée. La conséquence juridique principale est le transfert immédiat des risques. En cas de destruction du bien vendu – sans que quiconque en soit responsable –, l'acheteur supporte les conséquences matérielles de cette destruction en tant que nouveau propriétaire, alors même qu'il n'aurait pas été livré.

Par exception, en matière de propriété immobilière, le transfert de propriété n'est pas opposable aux tiers tant que la vente n'a pas été publiée à la conservation des hypothèques. Toutefois, entre les parties, le transfert de propriété se réalise lors de l'échange des consentements. L'accomplissement des formalités de publicité va donc permettre à l'acquéreur de faire valoir son droit de propriété à l'égard de tiers et pas seulement à l'égard du vendeur.

Application au cas

Or, dans le cas présent, Julie Danvozieu a acheté un bien immobilier le 21 décembre, mais elle n'a pas encore publié la vente. Le principe du transfert immédiat de la propriété s'applique ici entre les parties : Julie est bien devenue propriétaire de l'appartement à cette date vis-à-vis du vendeur. L'inaccomplissement des formalités de publicité n'a aucune incidence sur la date de transfert de propriété de l'appartement, mais entraîne l'inopposabilité de sa vente aux tiers. En tant que propriétaire de l'appartement, c'est donc à elle de supporter les dommages causés à l'appartement par la déflagration de la bombe.

EXERCICE 3 – CAS KEURIEN [NIV 3]

Établir les droits et obligations d'Iris Keurien sur la construction à la fin du bail du terrain.

Principes juridiques

Le Code civil comporte un principe important : « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus* ». Cela implique que le propriétaire du sol devient automatiquement propriétaire des toutes les constructions qui s'élèvent au-dessus du terrain. C'est le concept de droit d'accession. À partir de là, deux situations doivent être distinguées :

- Si celui qui a fait les ouvrages est de mauvaise foi – il savait que le sol ne lui appartenait pas –, le propriétaire peut soit les garder, soit obliger celui qui les a construits à les retirer. Si le propriétaire demande la suppression des constructions, les frais de démolition sont à la charge de celui qui a construit. S'il préfère conserver les constructions, il devra indemniser soit la valeur des coûts engagés, soit la plus-value dont a bénéficié l'immeuble du fait de la construction.
- Si le tiers est de bonne foi – il croyait que le sol lui appartenait –, le propriétaire ne peut exiger la démolition et devra indemniser le constructeur de bonne foi selon les mêmes modalités.

Application au cas

Or, dans le cas présent, c'est Ilan Touperdu, en sa qualité de locataire du terrain, qui a réalisé le four à pizza. C'est donc un tiers de mauvaise foi. Iris Keurien a le droit soit de conserver l'ouvrage, à charge d'indemniser Ilan Touperdu, soit de l'obliger à l'enlever. Donc, si elle persiste dans sa volonté de conserver la propriété du four, elle devra indemniser Ilan Touperdu en lui remboursant le coût des travaux ou une somme équivalente à la plus-value du fonds.

Cas de synthèse

CAS ISSOITIL

1. Indiquer si Maude Issoitil pourrait contraindre Justin Ptipeu à couper les branches du pin en agissant sur le fondement de l'abus du droit de propriété.

Principes juridiques

Il y a abus du droit de propriété quand un propriétaire agit sans aucune utilité pour lui, dans le but de nuire à son voisin, et cause un préjudice à son voisin en commettant une faute. Il a pour fondement la responsabilité civile extracontractuelle pour faute. L'arrêt Clément Bayart illustre cette situation d'abus de droit, où la principale motivation de M. Cocquerel était de nuire à son voisin.

Lorsque l'abus du droit de propriété est caractérisé, il fait l'objet d'une sanction civile en nature (cessation de l'abus) et/ou en équivalent (allocation de dommages et intérêts).

Application au cas

Or, dans le cas présent, Justin Ptipeu a un intérêt dans le fait de refuser d'élaguer son pin parasol car l'élagage aurait pour effet de détruire l'arbre. En outre, il n'a pas agi dans le but de nuire : s'il avait élagué son arbre, cela aurait conduit à ne pas respecter l'objectif de conservation de la végétation retenue par le cahier des charges du lotissement. Et, enfin, le refus d'élagage n'empêche pas Maude Issoitil d'installer ses panneaux solaires : elle ne subit donc pas de préjudice. Il s'ensuit que Maude Issoitil ne pourra contraindre Justin Ptipeu à élaguer les branches du pin en agissant pour abus du droit de propriété.

2. À défaut, établir si Maude Issoitil pourrait contraindre Justin Ptipeu à couper les branches du pin en agissant sur le fondement des troubles anormaux du voisinage.

Principes juridiques

Le trouble anormal de voisinage est caractérisé s'il y a la constatation d'un préjudice dépassant les inconvénients normaux que l'on est en droit d'attendre de son voisin, peu importe que le voisin ne soit pas malveillant, peu importe qu'il ne commette aucune faute, peu importe qu'il agisse pour satisfaire son intérêt de propriétaire. Il a pour fondement la responsabilité civile extracontractuelle sans faute.

L'arrêt de 2014 illustre le fait que le problème ne réside pas dans le fait que madame X ait voulu nuire à la SCI, mais que le risque d'effondrement et de dommages, finalement réalisé, dû à la présence de grands pins maritimes plantés sur la propriété de madame X et penchant dangereusement sur celle de la SCI, constituait un trouble anormal de voisinage.

Le trouble anormal de voisinage est sanctionné civilement en nature (cessation du trouble) et/ou en équivalent (allocation de dommages et intérêts).

Application au cas

Or, dans le cas présent, le fait que les branches du pin empiètent sur la propriété de Maude Issoitil ne génère aucun trouble excessif à l'origine d'un préjudice quelconque. La présence des branches du pin parasol dans sa propriété constitue une gêne, mais ne rend aucunement impossible la pose des panneaux solaires. En outre, le pin parasol ne présente pas non plus un danger pour Maude Issoitil ou pour la sécurité de ses biens. Il en ressort, là encore, qu'une action a peu de chances d'aboutir sur ce fondement.