

Aide Cas Pratique-Propriété

Par **L1droitA**, le 17/03/2014 à 10:50

Bonjour, alors voilà mon cas pratique:

Pascal vient d'hériter, suite au décès de sa mère. Or, l'inventaire de la succession mentionne l'existence d'un terrain isolé situé en Ardèche et sur lequel serait édifée une petite bergerie. Lors d'une visite sur place, Pascal constate avec stupeur la présence d'un certain Monsieur Pierre qui a manifestement élu domicile à cet endroit. La bergerie a été aménagée pour y vivre (l'eau courante et l'électricité ont été installés), les serrures ont été changées et une petite dépendance en pierre a même nouvellement été construite pour accueillir des touristes.

Pouvez-vous m'aider pour ma problématique? Manque-t-il des articles? Mon raisonnement est-il bon?

(Les faits) Pascal vient d'hériter, et l'inventaire de la succession mentionne l'existence d'un terrain isolé, sur lequel serait édifée une petite bergerie. Cette dernière est le domicile de Monsieur Pierre qui l'a aménagée pour y vivre (eau courante, électricité, nouvelles serrures) et une petite dépendance en pierre a même nouvellement été construite pour accueillir des touristes.

(Problématique) La question qui se pose est de savoir si Pascal peut être le seul et unique propriétaire du terrain?

I. Le corpus

Art. 895: Le testament est un acte par lequel le testateur dispose, pour le temps où il n'existera plus, de tout ou partie de ses biens ou de ses droits et qu'il peut révoquer.?

Art. 2255: La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom. (corpus)??

En l'espèce, Pascal a hérité du terrain, la propriété et la possession lui revient donc.

II. L'animus

Art 2261: Pour pouvoir prescrire il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire »??

1. La possession continue

Civ., 11 janvier 1950: « La possession est continue lorsqu'elle a été exercé dans toutes les occasions comme à tous moments où elle devait l'être d'après la nature de la chose possédée sans intervalle anormaux assez prolongé pour constituer des lacunes et rendre la possession discontinuée. »???

En l'espèce, le caractère continu de la possession est décidé au cas par cas par la JP, il s'agit d'une question de fait qui relève du pouvoir souverain d'appréciation du juge du fond. (? Pascal est un possesseur discontinu.)

2. La possession paisible

Civ. 3e, 30 avril 1969: "La possession est paisible lorsqu'elle est exempte de violences matérielles ou morales dans son appréhension et durant son cours."

En l'espèce, Pascal n'a commis aucun actes de violences matérielles ou morales.

3. La possession publique

?

4. La possession non équivoque

?

Par **L1droitA**, le **17/03/2014 à 10:59**

Suite des faits que j'ai oublié d'ajouter:

Monsieur Pierre indique à Pascal qu'il a acheté ce terrain avec cette bergerie auprès d'un certain Monsieur Wilfrid. Il lui présente d'ailleurs un acte authentique en date du 21 septembre 2001. Il s'avère que Monsieur Wilfrid n'a, en fait, jamais été propriétaire. Pascal espère pouvoir récupérer son bien.

Par **marianne76**, le **18/03/2014 à 17:05**

Bonjour tout dépend de la date de la "vente" à Pierre

En effet toutes les conditions sont réunies pour l'usucapion puisqu'il faut une possession continue, réelle, paisible, publique, non équivoque et accompli à titre de propriétaire (article 2229 du Code civil). là aucun souci

Pierre remplit bien tous les critères

Ces conditions cumulatives sont nécessaires à la reconnaissance de la possession d'un bien, en l'absence d'une seule de ces conditions la prescription acquisitive ne pourra être retenue. Pierre remplit bien toutes les conditions.

Comme il est de bonne foi et croyait vraiment avoir acquis du véritable propriétaire, et qu'il a un juste titre, le délai pour usucaper va être de 10 ans ou de 20 ans (si le vrai propriétaire est domicilié en dehors du ressort de la cour d'appel où est situé l'immeuble).

Si le délai est écoulé l'héritier ne pourra rien faire, la propriété sera définitivement acquise à Pierre

Par **L1droitA**, le **18/03/2014** à **17:54**

Merci, et pour la deuxième partie des faits, il faut avoir quel raisonnement?

Par **marianne76**, le **18/03/2014** à **19:51**

C'est à dire ?

Par **L1droitA**, le **18/03/2014** à **20:01**

Monsieur Pierre indique à Pascal qu'il a acheté ce terrain avec cette bergerie auprès d'un certain Monsieur Wilfrid. Il lui présente d'ailleurs un acte authentique en date du 21 septembre 2001. Il s'avère que Monsieur Wilfrid n'a, en fait, jamais été propriétaire. Pascal espère pouvoir récupérer son bien.

C'est la suite des faits. Et je voulais savoir si il faut adopter le même raisonnement?!

Par **marianne76**, le **18/03/2014** à **20:07**

Ce n'est pas une deuxième partie des faits ...Le raisonnement que je vous ai fait était incomplet car il me manquait ces éléments.

Donc je ne vais pas vous répondre, à vous de reprendre ce que j'ai dit et à la lumière de la date de la vente à Pierre vous pouvez savoir qui du possesseur ou du vrai propriétaire gardera la propriété .