

## Commentaire d'arrêt - L3 Droit Perpignan - Biens - usucapion

Par **Enzo 66**, le **27/11/2007** à **23:54**

Bonsoir à tous.

Ma production de ce soir. Un vrai cass tête, cet arrêt.

Merci encore et toujours pour vos si pertinentes remarques.

L3 DROIT Perpignan – Cours de droits des biens – Prescription acquisitive.

Commentaire d'arrêt : Cass. 3ème civ., 30 avril 1969, Dame Faure c/ Payan.

Les faits :

Dame Faure (ou ses auteurs) sont entrés antérieurement au 5 juin 1929 la possession de 2 parcelles de terre appartenant à Payan. Elle a gardé cette possession, malgré les protestations répétées de Payan et de son fils qui avaient réclamé la terre litigieuse. En 1957, à l'occasion de la vérification du cadastre, Dame Faure a demandé l'inscription à son nom des 2 parcelles mais s'est heurtée à nouveau aux réclamations de Payan. Le 2 juin 1959, Payan a assigné Dame Faure en revendication des parcelles.

La procédure :

Le 5 juin 1967, la Cour d'appel de Grenoble a retenu la demande en revendication des parcelles en rejetant le moyen tiré de la prescription trentenaire que Dame Faure lui opposait. Cette dernière a formé un pourvoi en cassation, et recherche la cassation de l'arrêt d'appel et qui lui soit reconnu le droit de propriété des parcelles par prescription acquisitive ou usucapion. Payan est défendeur au pourvoi et recherche le rejet du pourvoi et que lui soit reconnue la pleine propriété des parcelles.

Le problème de droit :

L'article 2229 du Code civil stipule-t-il que celui qui revendique la prescription doit apporter la preuve d'une possession utile pendant les trente dernières années ?

Des réclamations, même répétées depuis de nombreuses années, constituent-elles un élément suffisant permettant au juge de qualifier de non paisible la possession des parcelles de terrain dans le cas d'une action en revendication, au regard de l'article 2229 du Code civil ?

Les arguments des parties :

Dame Faure, demandeur au pourvoi, argumente dans une première branche du moyen unique de cassation, que la Cour d'appel a violé l'article 2269 du Code civil en limitant aux seules 30 dernières années précédent l'assignation en justice, événement qui est interruptif de la prescription, le délai pendant lequel serait prise en considération la possession des terres en litige. Dans une seconde branche, elle argumente que le fait pour Payan et son fils d'avoir régulièrement réclamé les terres tout au long des années, le constitue pas un élément susceptible de permettre au juge de rejeter la qualification de paisible que la possession doit

nécessairement détenir pour que la prescription soit admise.

La solution du juge :

Le juge retient la première branche du moyen, en estimant que le juge d'appel a violé le texte visé (l'article 2262).

Il retient également l'argument de la demandeuse, en rejetant la qualification de non paisible qui avait été faite par le juge du fond de la possession de la terre litigieuse, au motif que seul l'exercice de violences, matérielles ou morales, ayant permis à Dame Faure de conserver la possession de la terre litigieuse, aurait permis de rejeter cette qualification, exclusive de l'acquisition de la propriété par prescription acquisitive.

L'arrêt de la Cour d'appel de Grenoble est totalement cassé avec renvoi dans une autre Cour d'appel.

Cet arrêt traite du mécanisme d'acquisition de la propriété immobilière par la possession, l'un des 4 mécanismes d'acquisition de la propriété (par titre, par occupation et par accession). Ce mécanisme suppose un possesseur de longue date d'un bien immobilier qui n'est pas le propriétaire. Le principe suppose que lorsque les conditions d'application sont remplies (rencontre d'un élément matériel ou corpus et d'un élément intentionnel ou animus), le possesseur de bonne foi puisse exprimer sa volonté de voir reconnu son droit de propriété sur le bien.

Egalement applicable en matière mobilière, le mécanisme possède pour les biens immobiliers (on parle alors d'usucapion) un régime original, basé sur une prescription trentenaire (I). Il obéit en revanche au droit commun de l'acquisition de la propriété par possession, en particulier, la possession ne doit pas être viciée (II).

I – Le régime du délai de l'usucapion est complexe et remplit une fonction probatoire de droit :

A – Une prescription trentenaire dont l'interruption efface tous les effets antérieurement accomplis (art. 2279)

B – La prescription acquisitive a une fonction probatoire : la charge de la preuve n'en incombe à celui qui demande la prescription

II – Le régime de l'élément intentionnel de la possession dans le cas de l'usucapion :

A – L'article 2229 du Code civil stipule les conditions que doit remplir la possession

B – Le vice de violence peut être opposé à celui qui prétend à acquérir par possession

Enzo

Par **jeeecy**, le **28/11/2007** à **10:44**

Bonjour Bruno,

je viens de lire ton commentaire et c'est à la fois bien et pas bien

Bien parce que l'on sent que tu as compris l'arrêt (que je n'ai malheureusement pas lu)

Pas bien pour les raisons suivantes :

- tu fais des phrases trop compliquées et donc parfois elles ne veulent rien dire, la grammaire n'est parfois pas respectée (cf les faits)  
les phrases que tu emploies doivent être comprises par n'importe qui, donc plus elles seront courtes mieux ce sera

l'idéal : sujet verbe complément

:P

- on dit Madame Faure et plus Dame Faure (ou alors c'est retour vers le futur 4 Image not found or type unknown)

-pour Payan idem, tu dois ajouter Monsieur ou Madame

- ton introduction pour moi est trop longue et anticipe sur ton commentaire, il y a un risque de redite

pour cela dans ton intro tu dois te contenter des faits, de la procédure et de la solution donnée avec bien sûr la problématique et l'annonce de plan

le reste sera dans ton développement

voilà pour toutes ces raisons pour l'instant je te mettrai une note juste en dessous de la moyenne

mais tout cela peut être bien sûr corrigé, et ce d'autant plus facilement si tu prends en compte

ces remarques Image not found or type unknown

@ bientôt  
Jeeecy

Par **mathou**, le **28/11/2007** à **11:40**

:wink: :lol:

Enzo, tu te déchaînes en droit des biens Image not found or type unknown

:oops:

Quelques remarques qui valent ce qu'elles valent Image not found or type unknown

Sur la forme : je suis d'accord avec Jeeecy, tu peux simplifier la formulation des phrases et ne pas reprendre celle de l'arrêt. Cela te permettra d'une part de bien comprendre les faits, et d'autre part d'alléger ton devoir.

Donc : Dame = Mme, ou mieux, tu peux parler de façon abstraite en disant " le possesseur " par exemple. Tu peux aussi utiliser le présent dans la fiche d'arrêt.

[quote:25cshsce]Cette dernière a formé un pourvoi en cassation, et recherche la cassation de l'arrêt d'appel et qui lui soit reconnu le droit de propriété des parcelles par prescription acquisitive ou usucapion. Payan est défendeur au pourvoi et recherche le rejet du pourvoi et que lui soit reconnue la pleine propriété des parcelles.[/quote:25cshsce]

Par exemple : " Cette dernière forme un pourvoi en cassation de l'arrêt d'appel, afin que lui soit reconnu le droit de propriété sur ces parcelles. Le défendeur réclame au contraire la pleine propriété de celles-ci " .

[quote:25cshsce]Le problème de droit :

L'article 2229 du Code civil stipule-t-il que celui qui revendique la prescription doit apporter la preuve d'une possession utile pendant les trente dernières années ?

Des réclamations, même répétées depuis de nombreuses années, constituent-elles un élément suffisant permettant au juge de qualifier de non paisible la possession des parcelles de terrain dans le cas d'une action en revendication, au regard de l'article 2229 du Code civil ?[/quote:25cshsce]

Je pense que tu pourrais simplifier : " sur qui pèse la charge de la preuve d'une possession utile ? Des réclamations répétées troublent-elles le caractère paisible de la possession ? "

Pour les arguments des parties : ce que je fais, c'est joindre la procédure et les arguments des parties, pour alléger la fiche d'arrêt. Tu n'es pas obligé de recopier le moyen tel quel, ni de préciser les branches du moyen, mais tu dois donner l'idée sur laquelle se fonde chaque partie. Ensuite je mets la question de droit, comme ça on peut bien voir le centre du litige.

Pour la solution du juge, tu peux aussi simplifier en disant que les juges cassent l'arrêt d'appel ou rejettent le pourvoi, aux motifs que... et tu donnes l'idée de la solution, sans recopier la solution elle-même car elle te servira dans ton devoir.

Sur le fond à présent, on sent que tu touches plus à l'arrêt, mais ça ne transparait pas dans les intitulés encore. Tu peux raccourcir tes titres et même supprimer les verbes conjugués par exemple " la fonction probatoire d'un régime complexe ". Un " truc " donné par les chargés de TD, c'est de prendre l'attendu final, donc la solution, et de s'en inspirer pour ses intitulés. Ça permet de vraiment coller à l'arrêt tout en le commentant et en le remplaçant dans son contexte.

Enfin, ce serait peut-être mieux de mettre ton II avant le I : en général on met les éléments constitutifs avant le régime, donc l'élément intentionnel avant la preuve.

Moi je te mettrais au moins la moyenne parce qu'il y a un effort de coller à la décision.

Par **Enzo 66**, le **28/11/2007 à 18:40**

je peux faire les mêmes remarques que pour l'autre arrêt, celui de Bayard.

J'ai trouvé cet arrêt, Mme Faure c/ M. Payan, assez compliqué.

Je vais tâcher de faire un break et de passer un peu à autre chose : liberté publiques par exemple !

A très bientôt.

Par **amphi-bien**, le **30/11/2007** à **09:41**

il faut faire un effort sur la formulation (enfin a mon avis, je sais pas ce qu'il vaut...)

[quote:1k7lwzjw] – Le régime du délai de l'usucapion est complexe et remplit une fonction probatoire de droit :  
[/quote:1k7lwzjw]

-qu'est ce que ça veut dire?

-les deux parties de ton premier titre séparé par un "et" c'est pas convainquant et ça donne l'impression de fourrer deux trucs différents dans une même partie

-est-ce qu'il y a un régime du délai!!!!, la délai n'est pas plutôt une partie du régime de l'usucapion????

sinon sans s'intéresser au fond, niveau formulation je mettrais plus un truc du genre nom (ce que fait le juge) + adjectif (ce que j'en pense) + le reste du titre.

genre : I) l'utilisation contestable du yaourt comme objet sexuel  
II) L'assimilation restrictive du gruyère au mascarpone  
III) l'inopposabilité convaincante de la crème épilatoire aux tiers

Par **Enzo 66**, le **05/12/2007** à **20:59**

bonjour.

Apparemment, le droit budgétaire, ça intéresse personne, ici !!!

[http://juristudiant.com/forum/viewtopic ... highlight=](http://juristudiant.com/forum/viewtopic...highlight=)

une petite dissert sur la fiscalité française, ça vous tente ?

A bientôt

Par **Enzo 66**, le **05/01/2008** à **15:09**

[quote="mathou":1nmd3cyf]

Sur le fond à présent, on sent que tu touches plus à l'arrêt, mais ça ne transparait pas dans les intitulés encore. Tu peux raccourcir tes titres et même supprimer les verbes conjugués par exemple " la fonction probatoire d'un régime complexe ". Un " truc " donné par les chargés de TD, c'est de prendre l'attendu final, donc la solution, et de s'en inspirer pour ses intitulés. Ça permet de vraiment coller à l'arrêt tout en le commentant et en le replaçant dans son contexte.  
[/quote:1nmd3cyf]

Merci pour tes remarques et astuces.

Dans cet arrêt, je m'aperçois qu'il n'y a qu'un seul attendu !:

**ATTENDU QU'EN STATUANT AINSI ALORS QU'IL N'ETAIT NI DEMONTRE NI MEME ALLEGUE QUE DAME FAURE AIT ACQUIS OU GARDE LA POSSESSION DES TERRES REVENDIQUEES, AU MOYEN DE VOIES DE FAIT ACCOMPAGNEES DE VIOLENCES MATERIELLES OU MORALES QUI SEULES POUVAIENT RENDRE NON PAISIBLE LA POSSESSION INVOQUEE POUR LA PRESCRIPTION, LA COUR D'APPEL N'A PAS DONNE UNE BASE LEGALE A SA DECISION**

en gros, c'est un arrêt sur la violence de la possession qui ne peut pas permettre l'usucapion.

que pourrait être un bon plan là dessus ?

I - le régime de l'usucapion

II - les conséquences de l'usucapion ?

Thanks U