

**DROIT DES BIENS**  
**Cours de Madame Ch. SIMLER**

1ère ANNEE – Licence AES

Mme CHOUCKOUR  
M. FONSECA  
M. HEURTAULT  
Mme HUIN  
Mme MELLAH  
M. STANCIU  
Mme VEJUX

**Séance 1**

**LA CLASSIFICATION DES CHOSES ET DES DROITS**

**Documents :**

1. Ass. Pl., 15 avril 1988, pourvoi n° 85-10.262 85-11.198
2. Cass. Civ. 3ème, 23 janvier 2002, pourvoi n° 99-18.102
3. Cass. Civ. 3ème, 23 mai 1984, pourvoi n° 83-10.313
4. Cass. Civ. 1ère, 5 mars 1991, pourvoi n° 89-14.626
5. Cass. Civ. 3ème, 24 octobre 2007, pourvoi n° 06-19.260
6. Cass. Civ. 3ème, 31 octobre 2012, pourvoi n° 11-16.304
7. Cass. Civ. 3ème, 23 mai 2012, pourvoi n°11-13.202
8. Cas pratique

**Exercices :**

- Faire les fiches d'arrêt des documents 1 et 6
- Résoudre le cas pratique (dernière page)

**DOCUMENT 1**

**Cour de cassation**

**Assemblée plénière**

**Audience publique du 15 avril 1988**

**N° de pourvoi: 85-10262 85-11198**

Publié au bulletin

**Cassation sans renvoi**

Joint, en raison de leur connexité, les pourvois n° 85-10.262 et n° 85-11.198 ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° 85-10.262, pris en sa première branche, et sur le premier moyen du pourvoi n° 85-11.198, pris en sa première branche, réunis :

Vu l'article 524 du Code civil ;

Attendu que seuls sont immeubles par destination les objets mobiliers que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds ou y a attachés à perpétuelle demeure ;

Attendu que des fresques qui décoraient l'église désaffectée de Casenoves ont été vendues par deux des propriétaires indivis de ce bâtiment sans l'accord des deux autres, Mmes Z... et Y... ; que détachées des murs par l'acquéreur, puis réparties en deux lots, elles se trouvent actuellement en la possession de la Fondation Abegg et de la ville de Genève, contre lesquelles Mmes Z... et Y... ont formé une demande en revendication devant le tribunal de grande instance de Perpignan ; que la Fondation Abegg et la ville de Genève ayant soulevé l'incompétence de ce tribunal au profit des juridictions helvétiques, par application de la convention franco-suisse du 15 juin 1869, qui, en matière mobilière, attribue compétence au tribunal du domicile du défendeur, l'arrêt attaqué (Montpellier, 18 décembre 1984) retient, pour rejeter leurs contredits, que les fresques litigieuses, originairement immeubles par nature, étaient devenues immeubles par destination depuis la découverte d'un procédé permettant de les détacher des murs sur lesquels elles étaient peintes ; qu'il en déduit que leur séparation de l'immeuble principal, dès lors qu'elle est intervenue sans le consentement de tous les propriétaires, ne leur a pas fait perdre leur nature immobilière, dont Mmes Z... et Y... peuvent continuer à se prévaloir à l'égard de tous, de sorte que l'action exercée par elles est une action en revendication immobilière ;

Attendu qu'en statuant ainsi alors que les fresques, immeubles par nature, sont devenues des meubles du fait de leur arrachement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu les articles 627 et 96 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que les parties défenderesses étant domiciliées en Suisse, la juridiction française était incompétente en vertu de l'article 1er de la convention franco-suisse du 15 juin 1869 ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs des pourvois ;

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 décembre 1984, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier sous le n° 84/2797 ; statuant à nouveau, dit que le tribunal de grande instance de Perpignan est incompétent et, aucune juridiction française n'étant compétente, renvoie les parties à mieux se pourvoir ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi

## **DOCUMENT 2**

**Cour de cassation  
chambre civile 3**

**Audience publique du 23 janvier 2002**

**N° de pourvoi: 99-18102**

Publié au bulletin

**Cassation partielle.**

Sur le premier moyen : (Publication sans intérêt) ;

Sur le second moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, réunies : (Publication sans intérêt) ;

Mais sur le second moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 517 et 518 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er juin 1999), que la société civile immobilière Vauroger (la SCI), dont les associés étaient M. Yves A..., M. Daniel A..., et Mme A..., épouse Y..., a été déclarée en liquidation ; que M. Z..., liquidateur, a vendu l'immeuble dont la SCI était propriétaire aux consorts X... et B... par acte du 17 mai 1995 spécifiant que le transfert de propriété et l'entrée en jouissance étaient fixés au 1er avril 1994 ; que l'immeuble a été occupé par M. Yves A... jusqu'au 31 mars 1995 et que les acquéreurs ont assigné M. Z..., ès qualités, en réparation du préjudice résultant de la détérioration des lieux consécutive au retrait des convecteurs électriques lors de leur prise de possession ; que M. Z..., ès qualités, a appelé M. Yves A... en garantie de la condamnation prononcée entre lui ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que le retrait par M. A..., à son départ, des convecteurs électriques qui existaient dans toutes les pièces de la maison, nécessairement reliés au circuit électrique, avait entraîné l'arrachage des fils électriques et que ces convecteurs, constituant l'un des composants de l'immeuble lui-même qu'aucun candidat à l'acquisition d'un bien immobilier ne penserait voir exclure de la vente après les avoir vus dans l'immeuble visité, constituaient des immeubles par nature ;

Qu'en qualifiant d'immeuble par nature des convecteurs électriques, sans rechercher si ces appareils, et non leur installation électrique, étaient indissociablement liés à l'immeuble et ne pouvaient être enlevés sans porter atteinte à son intégrité, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. Z..., en sa qualité de liquidateur de la SCI Vauroger, au paiement de la somme de 14 250 francs au titre du remplacement des convecteurs, et M. Yves A... à le garantir de cette condamnation, l'arrêt rendu le 1er juin 1999, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 Versailles.

## **DOCUMENT 3**

**Cour de cassation  
chambre civile 3**

**Audience publique du 23 mai 1984**

**N° de pourvoi: 83-10313**

Publié au bulletin

**Cassation**

SUR LE MOYEN UNIQUE : VU L'ARTICLE 524 DU CODE CIVIL ;

ATTENDU, SELON L'ARRET ATTAQUE (BORDEAUX, 23 SEPTEMBRE 1982) QUE M. X... EXPLOITAIT UN FONDS HORTICOLE SUR LEQUEL ETAIENT INSTALLEES CINQ SERRES ATTACHEES AU SOL ET DEUX AUTRES DEMONTABLES POSEES SUR DES CIMENTS SANS POINT DE FIXATION AU SOL, QUE CE FONDS A FAIT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE POURSUIVIE PAR LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CHARENTE A LAQUELLE LE FONDS A ETE VENDU ;

QUE M. X... L'A ASSIGNEE POUR OBTENIR LA DISTRACTION DES DEUX SERRES NON ATTACHEES AU SOL ;

ATTENDU QUE POUR DECIDER QUE CES SERRES SONT DEMEUREES CHOSES MOBILIERES ET QU'ELLES N'ETAIENT DONC PAS COMPRISES DANS LA VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE, L'ARRET RETIENT QUE LES SERRES, ACHETEES DEMONTABLES, N'ETAIENT PAS, DANS L'INTENTION DU PROPRIETAIRE, DES IMMEUBLES PAR DESTINATION D'AUTANT QU'ELLES NE FAISAIENT PAS PARTIE DE LA NOMENCLATURE DE L'ARTICLE 524 DU CODE CIVIL ET QUE, N'ETANT NI SCHELLES NI EN PLATRE, NI A CHAUX OU CIMENT, ELLES N'ETAIENT PAS PARTIE INTEGRANTE DU BIEN IMMOBILIER VENDU ;

QU'EN STATUANT AINSI, SANS RECHERCHER SI LES SERRES QUI AVAIENT ETE PLACEES PAR M. X... SUR SON FONDS NE CONSTITUAIENT PAS DES IMMEUBLES PAR DESTINATION EN RAISON DE LEUR AFFECTATION AU SERVICE ET A L'EXPLOITATION DE CE FONDS, LA COUR D'APPEL N'A PAS DONNE DE BASE LEGALE A SA DECISION ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE L'ARRET RENDU ENTRE LES PARTIES LE 23 SEPTEMBRE 1982 PAR LA COUR D'APPEL DE BORDEAUX ;

REMET, EN CONSEQUENCE, LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES ETAIENT AVANT LEDIT ARRET ET, POUR ETRE FAIT DROIT, LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL D'AGEN, A CE DESIGNEE PAR DELIBERATION SPECIALE PRISE EN LA CHAMBRE DU CONSEIL ;

#### **DOCUMENT 4**

**Cour de cassation**

**chambre civile 1**

**Audience publique du 5 mars 1991**

**N° de pourvoi: 89-14626**

Publié au bulletin

**Rejet.**

Sur le moyen unique, pris en ses trois branches :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que, par acte notarié du 5 mars 1986, les époux X... ont vendu aux époux Y... un ensemble immobilier sis à La Rochelle ; que, le 1er janvier 1987, M. X... a assigné les époux Y... en restitution de la bibliothèque située au deuxième étage de l'immeuble cédé ; que l'arrêt attaqué (Poitiers, 8 mars 1989) l'a débouté de cette demande ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'avoir ainsi statué, alors, selon le moyen, d'une part, qu'ayant relevé que le meuble, dont le caractère démontable était invoqué, était appuyé au mur, et non scellé, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 524 et 525 du Code civil, et privé sa décision de base légale au regard de ce dernier texte ; alors, ensuite, qu'il n'a pas été répondu aux conclusions soulignant le caractère démontable du meuble et provisoire de sa fixation ; et alors, enfin, que faute d'avoir constaté la volonté expresse du propriétaire d'attacher la bibliothèque à perpétuelle demeure, volonté au surplus démentie par la vente de l'immeuble qui n'incluait pas ce meuble, la juridiction

du second degré a privé sa décision de base légale au regard de l'article 524 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, tant par motifs propres qu'adoptés, que la bibliothèque litigieuse était un important meuble en L masquant entièrement les murs sur lesquels il était appuyé, et que ce meuble a été construit aux dimensions exactes de la pièce dont il épouse les particularités, et qu'ayant souverainement estimé que les propriétaires ont ainsi manifesté leur volonté de faire de l'agencement de cette bibliothèque un accessoire de l'immeuble auquel elle était fixée, et dont elle ne pouvait être détachée sans en altérer la substance, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions invoquées, en a exactement déduit que ladite bibliothèque constituait un immeuble par destination attaché au fonds à perpétuelle demeure ;

D'où il suit que le moyen ne peut être retenu en aucune de ses trois branches ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

#### **DOCUMENT 5**

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 24 octobre 2007**

**N° de pourvoi: 06-19260**

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

Sur le moyen unique :

Vu les articles 2229 et 2262 du code civil ;

Attendu que pour prescrire, il faut une possession continue et non-interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 7 avril 2006), que M. X..., propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires "Villa Horizon" en annulation de la décision n° 5 de l'assemblée générale du 2 juillet 1998 relative à l'autorisation donnée à Mme X... d'effectuer à ses frais un renforcement de la clôture Nord ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que c'est à tort que le premier juge relevant qu'il ressortait des documents produits que depuis plus de trente ans les propriétaires de certains lots du rez-de-chaussée ont utilisé une partie du terrain, partie commune, en a déduit que cette fraction des parties communes ainsi utilisée était devenue à usage privatif par usucapion, alors que le droit que constitue l'usage privatif de certaines parties communes n'étant pas un droit réel, ne saurait s'acquérir par usucapion ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un droit de jouissance privatif sur des parties communes est un droit réel et perpétuel qui peut s'acquérir par usucapion, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a annulé la résolution n° 5 de l'assemblée générale du 2 juillet 1998, l'arrêt rendu le 7 avril 2006, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

## **DOCUMENT 6**

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 31 octobre 2012**

**N° de pourvoi: 11-16304**

Publié au bulletin

**Cassation**

Sur le deuxième moyen :

Vu les articles 544 et 1134 du code civil ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 février 2011), que par acte notarié des 7 avril et 30 juin 1932, la fondation La Maison de Poésie a vendu à la Société des auteurs et compositeurs dramatiques (la SACD), un hôtel particulier, l'acte mentionnant que "n'est toutefois pas comprise dans la présente vente et en est au contraire formellement exclue, la jouissance ou l'occupation par La Maison de Poésie et par elle seule des locaux où elle est installée actuellement et qui dépendent dudit immeuble" et "au cas où la SACD le jugerait nécessaire, elle aurait le droit de demander que le deuxième étage et autres locaux occupés par La Maison de Poésie soient mis à sa disposition, à charge par elle d'édifier dans la propriété présentement vendue et de mettre gratuitement à la disposition de La Maison de Poésie et pour toute la durée de la fondation, une construction de même importance, qualité, cube et surface pour surface" (...) "en conséquence de tout ce qui précède, La Maison de Poésie ne sera appelée à quitter les locaux qu'elle occupe actuellement que lorsque les locaux de remplacement seront complètement aménagés et prêts à recevoir les meubles, livres et objets d'art et tous accessoires utiles à son fonctionnement, nouveaux locaux qu'elle occupera gratuitement et pendant toute son existence" ; que, le 7 mai 2007, la SACD a assigné La Maison de Poésie en expulsion et en paiement d'une indemnité pour l'occupation sans droit ni titre des locaux ;

Attendu que pour accueillir la demande l'arrêt retient que le droit concédé dans l'acte de vente à La Maison de Poésie est un droit d'usage et d'habitation et que ce droit, qui s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit et ne peut excéder une durée de trente ans lorsqu'il est accordé à une personne morale, est désormais expiré ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les parties étaient convenues de conférer à La Maison de Poésie, pendant toute la durée de son existence, la jouissance ou l'occupation des locaux où elle était installée ou de locaux de remplacement, la cour d'appel, qui a méconnu leur volonté de constituer un droit réel au profit de la fondation, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 février 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

## **DOCUMENT 7**

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 23 mai 2012**

**N° de pourvoi: 11-13202**

Publié au bulletin

**Rejet**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Donne acte aux consorts X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société  
Groupement foncier agricole du Crêt du Merle et la commune de la Pesse ;  
Sur le moyen unique, pris en sa première branche :  
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 16 décembre 2010) que les consorts X..., propriétaires d'une  
exploitation agricole de montagne ont été assignés par M. Y..., propriétaire d'un domaine agricole en  
revendication de deux cantons de bois " crû et à croître " situés sur la parcelle dont le sol leur appartenait ;  
Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande alors, selon le moyen que le droit  
dit de crû et à croître, droit d'exploiter des arbres situés sur le sol d'un fonds appartenant à un tiers, est un  
simple droit réel de jouissance démembré de la propriété de ce fonds et s'éteint en conséquence par un non-  
usage trentenaire ; qu'en retenant au contraire que ce droit investissait son titulaire de la pleine propriété des  
arbres concernés et qu'il ne s'éteignait dès lors pas par un non-usage trentenaire, la cour d'appel a violé, par  
fausse application, l'article 544 du code civil ;  
Mais attendu que les propriétés des consorts X... et de M. Y... avaient une origine commune remontant à  
l'acte de partage du 12 juin 1837, qui avait attribué à Joseph-Marie Z..., auteur de M. Y..., un lot comprenant  
deux cantons de bois, crû et à croître à perpétuité, morts et vivants, pris sur le sol d'un lot réservé à Jean-  
Marie Z..., auteur des consorts X..., et que ce droit était invariablement mentionné dans tous les actes  
subséquents au profit des successeurs de Joseph-Marie Z..., la cour d'appel en a exactement déduit que la  
prérogative ainsi concédée sur la parcelle litigieuse était perpétuelle et ne pouvait s'éteindre par le non-usage  
trentenaire ;  
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;  
Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le moyen, pris en sa seconde branche, qui ne serait pas de nature  
à permettre l'admission du pourvoi ;  
PAR CES MOTIFS :  
REJETTE le pourvoi ;  
Condamne les consorts X... aux dépens ;  
Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts X... ; les condamne à verser à  
M. Y... la somme de 2 500 euros ;  
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son  
audience publique du vingt-trois mai deux mille douze.

### **DOCUMENT 8 : Cas pratique**

Martin vient de gagner au loto. Travailleur dans l'âme, il profite de ce coup de pouce du destin pour réaliser un de ses rêves d'enfant : exploiter un centre équestre.

Après avoir visité plusieurs infrastructures dans la campagne bretonne, il décide d'acheter le centre vendu par Francis et Anne-Marie, deux passionnés de chevaux qui, pour des raisons de santé, ne peuvent plus s'occuper de leur club.

Ce complexe étant situé sur un très vaste domaine sur lequel Francis et Anne-Marie ont également leur maison, Martin décide d'acheter tout le domaine y compris la parcelle sur laquelle est située cette maison.

Il s'imagine déjà y vivre et être à deux pas de son lieu de travail, débarrassé des tracas de la circulation, et profitant de la campagne avec sa femme, ses enfants et son labrador.

Martin est impatient, mais le jour de son installation l'excitation laisse place à l'énervement ! Plusieurs éléments ont disparu depuis sa dernière visite.

En effet, le plus petit des manèges où l'on entraîne les chevaux a apparemment été démonté, et la sellerie a été vidée des selles, bombes et cravaches pourtant indispensables à la pratique de l'équitation.

De plus une rangée de pins a été arrachée du côté sud du domaine. Enfin, le toboggan et la niche qui étaient situés devant la maison ont également disparu. Même s'ils n'étaient qu'en plastique ils auraient fait le bonheur de ses enfants et de son chien.

Martin vous demande s'il est en droit de réclamer ces choses qui faisaient partie de la vente selon lui.