

Concours : 2ème concours

Epreuve : Cas pratique de droit civil / procédure civile

CONSIGNES

- Remplir soigneusement, sur CHAQUE feuille officielle, la zone d'identification en MAJUSCULES.
- Ne pas signer la composition et ne pas y apporter de signe distinctif pouvant indiquer sa provenance.
- Numéroté chaque PAGE (cadre en bas à droite de la page) et placer les feuilles dans le bon sens et dans l'ordre.
- Rédiger avec un stylo à encre foncée (bleue ou noire) et ne pas utiliser de stylo plume à encre claire.
- N'effectuer aucun collage ou découpage de la feuille officielle. Ne joindre aucun brouillon.

Question 1.

Madame Y est devenue par acte du 31 mars 2006 l'unique propriétaire de la maison appartenant à Monsieur X, lequel s'est toutefois réservé un droit d'usage et d'habitation viager. Après leur séparation en novembre 2010, et à la suite de l'éluc du partage amiable avec Monsieur X, Madame Y l'a signé en janvier 2011.

La question qui se pose est celle de savoir quelle juridiction est compétente pour connaître de cette assignation et le fondement juridique de celle-ci.

S'agissant de la juridiction compétente, d'abord d'un point de vue matériel, le tribunal de grande instance connaît de manière exclusive les affaires portant sur la matière réelle immobilière. Aux termes de l'art. de R. 211-4 du Code de l'organisation judiciaire, il a notamment compétence s'agissant des actions immobilières pétitoires. Ensuite, d'un point de vue territorial, l'article 46 du Code de procédure civile dispose que "en matière réelle immobilière, la juridiction du lieu où se situe l'immeuble est seule compétente".

En l'espèce, la juridiction compétente est en conséquence le tribunal de grande instance (TGI) du lieu où se situe la maison de Monsieur X et Madame Y.

N°

117

Il s'agit de fonder le droit de l'action en partage, celle-ci est fondée sur les articles 815 et suivants du Code civil ayant trait à l'indivision.

Question 2.

Monsieur X s'oppose à la demande en partage de la maison en considérant d'une part, qu'il ne pourrait y avoir d'indivision entre un droit d'usage et d'habitation et les droits de la propriétaire du bien et, d'autre part, qu'un tel partage aurait à affecter l'existence même de son droit d'usage et d'habitation.

La question qui se pose est donc de savoir si l'action en partage de Madame Y est bien fondée et les chances de succès de Monsieur X de voir Madame Y déboutée de son action.

En consentant à Madame Y la propriété de la maison qui lui appartenait par acte du 31 mars 2006, Monsieur X a dès lors consenti une donation entre vifs, contrat solennel qui doit, sauf exceptions, être passé devant le notaire d'après l'article 931 du Code civil. Par cet acte, Madame Y est donc devenue propriétaire du bien. Monsieur X s'est en outre attribué lors de cette donation un droit d'usage et d'habitation viager conjointement avec Madame Y sur ce même bien. Le droit d'usage et d'habitation s'établit, se perd de la même manière que l'usufruit selon l'article 625 du Code civil.

En somme, cet acte a bien eu pour effet d'accomplir le divinement de la maison de Monsieur X : Madame Y en est la seule propriétaire et les droits d'usage et d'habitation s'exercent de manière indivise entre Monsieur X et Madame Y.

Dans un premier temps, l'article 628 du Code civil prévoit que les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis. En revanche, dans le silence dudit titre, les articles 629 et suivants règlent l'étendue de ces droits.

En l'espèce, on ignore si l'acte du 31 mars 2016 a réglé les conséquences d'une éventuelle rupture des conjoints sur l'étendue des droits d'usage et d'habitation dont ils disposent.

Il résulte de ce qui précède qu'il convient donc principalement de savoir si l'éventuelle abolition peut bien faire l'objet d'un partage.

Aux termes de l'article 815 du Code civil, "nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été pourvu par jugement ou convention". Il s'agit d'un droit absolu (Cass. Civ. 13 avril 2016) et imprescriptible. La troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé dans un arrêt du 7 juillet 2016 qu'il pouvait exister, entre le propriétaire d'un bien et le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation sur ce bien, une indivision quant à ce droit d'usage et d'habitation.

En l'espèce, Monsieur X ne saurait donc soutenir qu'il ne peut y avoir d'indivision entre le droit d'usage et d'habitation et les droits du propriétaire du bien car il s'agit de droits distincts portant sur un même bien. Il ne peut davantage soutenir subsidiairement qu'il ne saurait y avoir d'indivision entre plusieurs titulaires d'un droit d'usage et d'habitation. Partant, les moyens de défense de Monsieur X semblent vusés ou rejetés.

Enfin, s'agissant de l'autorisation du partage qui viendrait à affecter l'existence même de ce droit, il semble qu'il s'agisse principalement de l'objet de la finalité du partage.

En l'espèce, après l'échec du partage amiable initié par Madame Y en vertu des articles 835 et suivants du Code civil, il ne reste plus que le partage judiciaire prévu aux articles 840 et suivants du Code civil, qui peut être abandonné au profit d'un nouveau partage amiable. Les modalités du partage viendront compenser la perte de ses droits par Monsieur X. Ce dernier ayant deux enfants, ce partage

est sans préjudice de leur vocation à succéder à Monsieur X s'agissant de ce bien.

Pour conclure, il semble que les moyens développés par Monsieur X ne lui permettent pas de faire valoir son partage.

Question 3.

La question qui se pose dès lors est de savoir si Madame Y pourrait être redevable d'une indemnité d'occupation au profit de Monsieur X.

Aux termes de l'article 815-9 du code civil, chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis sans la moindre compatibilité avec le droit des autres indivisaires. Il est en outre prévu qu'à défaut d'accord avec les intéressés, l'exercice de ces droits est réglé à titre provisoire par le président du tribunal compétent. Enfin, il est disposé que "l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité". Le juge apprécie souverainement le montant de l'indemnité pour occupation privative, cette dernière étant définie comme l'impossibilité de droit ou de fait, pour les indivisaires, d'user de la chose. Ainsi le 1er de cassation a jugé que tel était le cas* d'indivisaires ayant refusé à l'un d'entre eux une clé de l'unique porte d'entrée de l'immeuble (Civ. 1ère, 31 mars 2016).

* en présence

En l'espèce, au vu de ce qui précède, il convient donc de distinguer deux périodes pour le calcul d'une éventuelle indemnité d'occupation.

S'agissant de la période avant la séparation de Monsieur X et de Madame Y et de la période à compter du partage judiciairement prononcé (dans l'hypothèse où l'assignation de Madame Y est accueillie sans fond),

Concours : 2ème concours

Epreuve : Cas pratique de droit civil / procédure civile

CONSIGNES

- Remplir soigneusement, sur CHAQUE feuille officielle, la zone d'identification en MAJUSCULES.
- Ne pas signer la composition et ne pas y apporter de signe distinctif pouvant indiquer sa provenance.
- Numéroté chaque PAGE (cadre en bas à droite de la page) et placer les feuilles dans le bon sens et dans l'ordre.
- Rédiger avec un stylo à encre foncée (bleue ou noire) et ne pas utiliser de stylo plume à encre claire.
- N'effectuer aucun collage ou découpage de la feuille officielle. Ne joindre aucun brouillon.



aucune indemnité d'occupation ne peut être réclamée à Madame Y.

En revanche, entre la signature du bail et le changement du verrou de la porte d'entrée en novembre 2010 et le prononcé du partage, Madame Y pourrait être redevable d'une indemnité d'occupation. En effet, en modifiant le verrou sans l'accord de Monsieur X, Madame Y a fait un usage abusif de son droit d'usage et d'habitation car il s'agit d'un acte d'administration. Elle aurait dû obtenir l'autorisation de réaliser un tel acte par le président du tribunal. Ainsi, elle a pu avoir la libre disposition de l'ensemble indivis et en jouir privativement. Par conséquent, elle pourrait être redevable d'une indemnité d'occupation pour cette période donnée.

Par ailleurs, Madame Y pourrait donc bien se voir reporter le changement de verrou et être redevable d'une indemnité d'occupation pour la période allant de novembre 2010 au prononcé du partage, le jugement pouvant être rétroactif à compter de janvier 2011 et l'introduction de l'assignation.

Question 4

Nadine Y a conclu un acte de préférence aux époux D par l'achat d'un garage en janvier 2009. Elle reçoit en avril 2016 une offre d'achat de ce garage de la part des époux B.

Il s'agit donc de savoir si la vente avec les époux B pourrait être annulée en présence du acte de préférence.

Si le acte de préférence a été conclu sous l'empire du droit antérieur à l'adoption de réforme du droit des obligations du 10 février 2016 entrée en vigueur le 1er octobre 2016 (et récemment ratifié par une loi du 20 avril 2018), le contrat qui pourrait être conclu avec les époux B est quant à lui soumis aux nouvelles dispositions du Code civil issues de l'adoption.

Entendant la jurisprudence de la Cour de cassation (Chambre mixte, 26 mai 2006), l'article 1123 nouveau du Code civil prévoit désormais que " lorsqu'un contrat est conclu par un tiers en violation d'un acte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du acte et l'existence du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu".

Pourtant, un contrat passé en violation d'un acte de préférence peut donner lieu, soit à réparation au profit du bénéficiaire, soit à l'annulation du contrat ainsi conclu voire à la substitution au tiers du bénéficiaire.

Pour éviter de telles conséquences, le tiers peut former une action introductive en vertu des 3ème et 4ème phrases de l'article 1123, qui doit être intentée et fixer un délai raisonnable au bénéficiaire de confirmer l'existence

du parti et la volonté de s'en prévaloir ou non, sans quoi le contrat pourra valablement être conclu avec le tiers, sans qu'une substitution ou simulation ne soit possible.

En l'espèce, si Madame Y a consenti un parti de préférence aux époux D en janvier 2009, il semble que ces derniers ne vivent que de manière épisodique dans le voisinage et pourraient ainsi ne pas être intéressés.

Pourtant, Madame Y est tenue aux termes de ce parti de proposer prioritairement aux époux D de contracter au sujet du garage.

Madame Y pourrait d'abord faire le choix de ne pas évoquer l'existence du parti auprès des époux B mais impliquent dès lors de devoir réparer le préjudice subi par les époux D s'ils entendaient se prévaloir du parti.

Il semble dès lors plus sécurisé de conseiller à Madame Y de donner connaissance du parti aux époux B et à ces derniers de former une action interrogative auprès des époux D pour s'assurer que ces derniers n'entendent pas s'en prévaloir. La demande devra être formulée par écrit et mentionnera un délai, qui s'agissant de l'achat d'un garage, pourra être court (exigence d'un délai raisonnable).

N°

.../...