



SERVICES CULTURE ÉDITIONS
RESSOURCES POUR
L'ÉDUCATION NATIONALE

**Ce document a été numérisé par le CRDP de Bordeaux pour la
Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel**

session 2011

B.T.S.GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE

ÉPREUVE PROFESSIONNELLE À CARACTÈRE JURIDIQUE (E5) SOUS-ÉPREUVE U5.1 – DROIT PROFESSIONNEL

SESSION 2011

Durée : 2 heures
Coefficient : 2

Matériel autorisé :

- Aucun document autorisé
- Calculatrices non autorisées

Documents à rendre avec la copie :

- Aucun document en plus de la copie.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 15 pages, imprimées en recto-verso et numérotées de 1/15 à 15/15.

CONSEILS AUX CANDIDATS

- Lire la totalité du sujet.

- Les parties peuvent être traitées séparément.

- Répondre aux questions en respectant la numérotation (mettre le n° de la question sur la copie même si vous n'y répondez pas).

Barème de notation et temps conseillés (donnés à titre indicatif)

	Temps conseillé	Barème
Lecture et prise de connaissance du sujet	15 min	
<u>PARTIE 1 :</u> Analyse d'un titre de propriété	55 min	20 points
<u>PARTIE 2 :</u> Analyse d'un document judiciaire	50 min	20 points
TOTAL	120 min	40 points

LISTE DES PIÈCES

Pièce n°1	Titre de propriété	Pages 7 à 11
Pièce n°2	Document judiciaire	Pages 12 à 15

PRÉSENTATION DU SUJET

La présente épreuve a pour objet d'évaluer la compréhension de documents du domaine juridique couramment utilisés en droit professionnel du Géomètre. Deux documents indépendants sont soumis à votre analyse en deux parties indépendantes. Pour chacun de ces documents, il vous est demandé de *Décoder des informations juridiques et techniques* (compétence C1.1.2 du référentiel de certification).

PARTIE 1 : Analyse d'un titre de propriété.

Répondez aux questions suivantes après avoir analysé la pièce n° 1.

QUESTIONS :

1. Concernant la pièce n° 1 :
 - a. Quel est ce document ?
 - b. Par qui a-t'il été rédigé ?
 - c. Quelles sont les différentes parties impliquées dans document ?
 - d. Quels sont le ou les droits dont la mutation est assurée par ce document ?

Il est précisé que la donation est passée *en avancement d'hoirie* :

 - e. Expliquez le sens du terme *en avancement d'hoirie*.
2. Les époux DUTEIL-LORGAT et DUMONT-BRETANT sont tous mariés avec un contrat de mariage ayant défini un régime matrimonial conventionnel.
 - a. Quel aurait été le régime matrimonial des époux DUMONT-BRETANT s'ils n'avaient pas passé de contrat de mariage ?
 - b. Est-il possible pour ces époux de changer de régime matrimonial ? Dans l'affirmative, quelles sont les formalités à effectuer ?
3. Il est précisé que les biens désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE" comprennent *tous immeubles par destination*. Expliquez le concept d'*immeuble par destination* en donnant des exemples.
4. Un paragraphe du document porte sur le DROIT DE RETOUR.
 - a. Dans quel(s) cas ce droit de retour serait-il mis en œuvre ?
 - b. Quelles seraient les conséquences de la mise en œuvre de ce droit sur la propriété des biens ?

5. Au paragraphe SERVITUDES, le DONATEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant ou pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, Citez les principales servitudes qui peuvent résulter de la situation naturelle des lieux.
6. Au paragraphe INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER, il est interdit au DONATAIRE *d'hypothéquer les immeubles donnés*.
- En quoi consisterait pour le DONATAIRE le fait d'hypothéquer les immeubles donnés ?
 - Quelle est la conséquence de cette interdiction figurant dans cette donation ?
7. Au paragraphe ORIGINE DE PROPRIÉTÉ, il est exposé que M. TARAUD avait établi un *testament authentique*.
- Quelle(s) condition(s) doit satisfaire un testament pour pouvoir être qualifié de *testament authentique* (également appelé testament par acte public) ?
 - Quelle(s) autres formes de testament M. TARAUD aurait-il pu établir (la réglementation à l'époque de son décès était la même que celle actuellement en vigueur),
8. Au paragraphe DÉCLARATIONS, les donateur et donataire déclarent qu'*ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection prévu par la Loi pour la protection des incapables majeurs* :
- Quels sont les différents régimes de protection des incapables majeurs ?
 - Pourquoi est-il important de savoir si les signataires de l'acte sont ou non placés sous un de ces régimes ?
- A même paragraphe, le donataire fait une déclaration concernant *les biens et droits réels immobiliers donnés* :
- Que signifie le terme *réel* appliqué à des droits ?
 - Quel terme désigne les droits qui ne sont pas *réels* ?
9. FORMALITÉS D'ENREGISTREMENT ET DE PUBLICITÉ FONCIÈRE :
- Les formalités d'enregistrement et de publicité foncière de cet acte ont-elles été effectuées ? Justifiez votre réponse.
 - Vous est-il possible de vous procurer une transcription de ce titre de propriété ? Dans l'affirmative, auprès de quelle personne, service ou organisme ?
 - Cette communication est-elle gratuite ou payante ?
10. Donnez un avis personnel sur l'emploi des termes ACQUÉREUR et VENDEUR utilisés au paragraphe TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES.

PARTIE 2 : Analyse d'un document judiciaire

Répondez aux questions suivantes après avoir analysé la pièce n° 2.

QUESTIONS :

1. Concernant la pièce n° 2 :
 - a. Quel est ce document ?
 - b. Comment peut-on se le procurer ?
 - c. La communication de ce document est-elle gratuite ou payante ?

2. Concernant la COUR DE CASSATION :
 - a. Exposez sa position par rapport aux différents degrés de juridictions civiles du système judiciaire français.
 - b. Comment est dénommée une demande faite à cette cour ?

3. Concernant les procédures judiciaires :
 - a. Le litige opposant Mme X... aux époux A... a déjà fait l'objet de plusieurs procédures devant des juridictions différentes. Exposez les renseignements disponibles sur ces différentes procédures en remplissant un tableau selon le modèle suivant :

Juridiction	Date de la décision	Demandeur à l'instance	Défendeur à l'instance	Teneur du jugement rendu (sur la question principale uniquement)

- b. Le traitement judiciaire de ce litige est-il terminé ? Expliquez, s'il doit y en avoir, les étapes suivantes (postérieures à la décision exposée dans la pièce n°2) du traitement judiciaire de ce litige.

Les questions suivantes portent sur les termes qui ont été encadrés sur la pièce n°2.

4. Dans la pièce n°2, ont été relevés les termes : "défaut de servitude de passage conventionnelle ou par destination du père de famille," :
 - a. Qu'est-ce qu'une servitude ?
 - b. Que signifie le terme *conventionnelle* appliqué à une servitude de passage ?
 - c. Comment sont qualifiées les servitudes de passage qui ne sont pas *conventionnelles* ?
 - d. Qu'est-ce qu'une servitude *par destination du père de famille* ?

5. Expliquez l'expression : *l'assiette du passage a été prescrite* ;

6. Expliquez les termes relevés dans la pièce n°2 :
 - a. Possession,
 - b. Les auteurs de Mme X...

7. Concernant les *murs mitoyens* entre les parcelles 171 et 172 :
 - a. Donnez une définition du régime de la mitoyenneté.
 - b. Qui est propriétaire de la parcelle 171 ? Qui est propriétaire de la parcelle 172 ?
 - c. Que pensez-vous de la qualification de *mitoyens* des murs entre les parcelles 171 et 172 ?

8. Après avoir analysé l'ensemble de ce document judiciaire :
 - a. Reformulez les conditions de la reconnaissance de l'état d'enclave d'une propriété.
 - b. Quelle est la conséquence juridique de la reconnaissance de l'état d'enclave d'une propriété ?

2006 D N° 3968 Volume : 2006 P N° 2368
 Publié et enregistré le 22/03/2006 à la conservation des hypothèques de
 DAX
 Droits : 205,00 EUR
 Salaires : 29,00 EUR Reçu : Deux cent trente-quatre
 TOTAL : 234,00 EUR Euros
 Le Conservateur des Hypothèques,
 Francis CLÉMENT



L'AN DEUX MILLE SIX, le TRENTE JANVIER,

à LIGNERAC, au siège de l'office Notarial, Maître Gérard LAMBERT, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle "Gérard LAMBERT, Francis PINAUD, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à LIGNERAC (Dordogne), 15 avenue de la plage, soussigné,

a reçu le présent acte authentique, contenant **DONATION ENTRE VIFS EN AVANCEMENT D'HOIRIE**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES :

Les personnes requérantes, parties au présent acte, sont :

DONATEUR :

Monsieur Jean, Georges DUTEIL, retraité, époux de Madame Sylvanie LORGAT, retraitée, demeurant à ALLÉRAC (24600), Soderolle, né à TORSAN (40280), le 12 janvier 1934, de nationalité française, marié sous le régime conventionnel de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me LERDONE notaire à LIGNERAC le 26 avril 1960 préalable à leur union célébrée en la mairie de LIGNERAC (24600), le 29 avril 1960 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure.

DONATAIRE :

Madame Sandrine Nathalie DUMONT, professeur de danse, épouse de Monsieur Bruce BRETANT, expert-comptable, demeurant à ALLÉRAC (24600), La Coudraie, née à PÉRIGUEUX (24000), le 4 février 1962, de nationalité française, mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me DUPRÉ notaire à LIGNERAC le 20 juillet 1986 préalable à leur union célébrée à la mairie de LIGNERAC (24920), le 10 août 1986 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure,

LIEN DE PARENTÉ :

Madame DUMONT, épouse BRETANT, ci-dessus prénommée, qualifiée et domiciliée, dénommée dans le présent acte LE DONATAIRE, ici présente, est la fille de Monsieur DUMONT, ci-dessus prénommé, qualifié et domicilié, dénommé dans le présent acte LE DONATEUR, ici présent

PRÉSENCE et REPRÉSENTATION :

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "DONATEUR" ou "DONATAIRE" sont présentes.

DONATION :

LE DONATEUR fait, par ces présentes, DONATION ENTRE VIFS EN AVANCEMENT D'HOIRIE de l'usufruit au DONATAIRE qui accepte les biens ci-après désignés :

DÉSIGNATION DES BIENS DONNÉS :

Localisation: Commune de TORSAN (Landes) : une parcelle de pré cadastrée comme suit :

Section	N°	Lieu dit ou voie	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AC	637	La Sablière	pré	0	12	34

D'UNE VALEUR DONNÉE DE VINGT HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE DEUX EUROS (28.662 €) ÉTANT DONNÉE UNE VALEUR EN TOUTE PROPRIÉTÉ DE QUATRE VINGT QUINZE MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS (95.540 €).

Les biens dont la désignation est établie ci-dessus, sont plus généralement appelés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

LE DONATAIRE déclare bien connaître L'IMMEUBLE pour l'avoir visité en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'information nécessaires à tous égards.

Le Notaire rédacteur a établi la désignation qui précède tant d'après les anciens titres de propriété que d'après des énonciations de toutes les parties, avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

LE DONATAIRE déclare dispenser le notaire soussigné et LE DONATEUR de faire plus ample désignation de L'IMMEUBLE et de ses éléments d'équipement.

DIVISION - ARPENTAGE VÉRIFIÉ :

La parcelle dont l'usufruit est donné provient de la division de la parcelle cadastrée section AC, numéro 22, pour une contenance de 13 a 24 ca, en deux nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée section AC numéro 637 objet de la présente donation
- La parcelle cadastrée section AC numéro 638, pour une contenance de 90 ca ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur LAURENT, Géomètre-Expert à LIGNERAC, en date du 17 octobre 2005, vérifié par les services du Cadastre sous le numéro 1851N, qui sera déposé avec une copie authentique des présentes au Bureau des Hypothèques compétent.

EFFET RELATIF :

Succession de Monsieur Pierre dit Louis TARAUD décédé à BAYONNE le 10 avril 1984 - Attestation immobilière dressée Me MENDY, notaire associé à SAINT-SAUVEUR (Landes), le 9 juillet 1984 publiée à DAX le 20 juillet 1984, volume 5151 n° 23.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE :

LE DONATAIRE est déjà nu-proprétaire de L'IMMEUBLE et en a la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective, ledit bien étant libre de toute location ou occupation.

ÉVALUATION DES BIENS DONNÉS :

VINGT-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (28.662 €). L'immeuble a une valeur en toute propriété de QUATRE VINGT QUINZE MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS (95.540 €).

DROIT DE RETOUR :

LE DONATEUR réserve expressément le droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil sur L'IMMEUBLE par lui donné, pour le cas où LE DONATAIRE viendrait à décéder avant lui sans enfants ni descendants et pour le cas encore où les enfants ou descendants dudit DONATAIRE viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant LE DONATEUR.

VALEUR DU RAPPORT :

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par LE DONATAIRE à raison de la présente donation.

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES :

La présente donation est faite sous le charges et conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes que les parties au présent acte s'obligent à exécuter et à accomplir, savoir :

ÉTAT - MITOYENNETÉ - DÉSIGNATION – CONTENANCE :

Le DONATAIRE prendra les biens qui lui ont été donnés dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour son entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du DONATEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, en plus ou en moins, excéda-t-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du donataire.

SERVITUDES :

Le DONATAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ou pouvant grever les biens donnés, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le DONATEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

A ce sujet, LE DONATEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur L'IMMEUBLE donné et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant ou pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme.

IMPOTS-CONTRIBUTION ET CHARGES :

LE DONATAIRE acquittera, à compter de ce jour, tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti.

INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER :

En raison des charges et conditions ci-dessus stipulées et pendant tout le temps où elles s'appliqueront, LE DONATEUR interdit formellement au DONATAIRE qui s'y soumet, d'aliéner et hypothéquer les immeubles donnés, à peine de nullité des aliénations et hypothèques et de révocation de la donation.

ACTION RÉVOCATOIRE :

A défaut par LE DONATAIRE d'exécuter les charges et conditions de la présente donation, la donation sera révoquée de plein droit en dépit des termes de l'article 956 du code civil, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter adressé par LE DONATEUR ou son représentant, resté sans effet.

Les frais, droits et émoluments engendrés par cette révocation seront à la charge du DONATAIRE qui s'y oblige dès à présent.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

L'immeuble ci-dessus désigné appartient pour l'usufruit à Monsieur DUTEIL pour l'avoir recueilli par lui dans la succession de Monsieur TARAUD, son oncle maternel, né le 9 novembre 1908 à SONDRÉ, demeurant à TORSAN (Landes) Quartier de la Palibe, maison Maurice, décédé à BAYONNE, le 10 avril 1984,

Ne laissant aucun ascendant ou descendant légitime, naturel ou adoptif ou descendant et par conséquent aucun héritier réservataire, mais ayant institué pour légataire universel son neveu, Jean, Georges DUTEIL, aux termes de son testament authentique suivant acte de Maître MENDY, Notaire à SAINT-MARTIN DE SEIGNANX, le 5 décembre 1983, enregistré à DAX SUD-EST le 16 avril 1984, bordereau 183/2.

B.T.S. GÉOMÈTRE TOPOGRAPHE		SESSION 2011
SOUS-ÉPREUVE U5.1 – DROIT PROFESSIONNEL	Code : GTDROP	Page 9 / 15

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître MENDY, notaire susnommé, le 9 mai 1984. La mutation de propriété résultant de la dévolution de cette succession a été constatée dans une attestation immobilière dressée par ledit Me MENDY le 9 juillet 1984.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de DAX le 20 juillet 1984, volume 55 1 5 numéro 23.

L'état des formalités du chef du de cujus était négatif en tout point.

DÉCLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT :

Les parties requièrent l'application des abattements prévus en matière de donation entre vifs en fonction du lien de parenté existant entre LE DONATEUR et LE DONATAIRE indiqué en tête de l'acte.

Les parties déclarent que L'IMMEUBLE figurant au paragraphe "Désignation" a une valeur en toute propriété de QUATRE VINGT QUINZE MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS (95.540€) soit une valeur donnée de VINGT HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE DEUX EUROS (28.662€).

LE DONATEUR déclare n'avoir consenti depuis moins de six ans avant ce jour aucune donation au DONATAIRE à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit.

CALCUL DES DROITS :

1) Enregistrement : Du bien donné par Monsieur DUTEIL :	Valeur taxable	28.662,00€
	Abattement	50.000,00€
	Reste taxable	Néant
2) Taxe de publicité foncière :	28.622 x 0,60 % =	172,00€
	28.622 x 0,10 % =	29,00€
	201 x 2,50 % =	5,00€

DÉCLARATIONS :

Sur chacune des parties :

Le ou les donateurs et le ou les donataires déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- ils sont de nationalité française ;
- ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection prévu par la Loi pour la protection des incapables majeurs,
- ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, règlement judiciaire, redressement judiciaire, liquidation des biens, liquidation judiciaire, cessation des paiements ou état de surendettement des particuliers et plus généralement, ils ne font l'objet d'aucune mesure restreignant leur capacité à disposer.

Sur les biens donnés :

Le donateur ou les donateurs déclarent, sous leur propre responsabilité, en ce qui concerne les biens et droits réels immobiliers donnés :

- ils ne sont pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- ils sont libres de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du donataire.

FORMALITÉS D'ENREGISTREMENT ET DE PUBLICITÉ FONCIÈRE :

L'acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement puis publié au bureau des hypothèques compétent, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Le DONATEUR entend n'être garant que de ses faits et promesses personnels.

En conséquence si, lors de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant les immeubles donnés du chef des précédents propriétaires, LE DONATAIRE ne pourra exercer aucun recours contre LE DONATEUR à ce sujet mais il sera subrogé dans tous les droits et actions de ce dernier.

Et s'il existe des inscriptions du chef du DONATEUR, elles leur seront simplement dénoncées. Ledit DONATEUR ne sera pas tenu d'en rapporter immédiatement la radiation mais il devra rembourser le montant des créances lors de leur exigibilité et, dans tous les cas, il sera tenu de garantir LE DONATAIRE de toutes poursuites et actions de la part des créanciers inscrits.

FRAIS - DROITS ET ÉMOLUMENTS :

LE DONATEUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence. En outre, tous les droits et taxes qui seraient dus sur tous rehaussements amiables ou judiciaires des évaluations, acceptés par LE DONATAIRE ou imposés par l'administration ainsi que toutes pénalités, seront à la charge du DONATEUR.

DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective indiquée en tête des présentes.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES :

Il ne sera remis aucun titre de propriété à l'ACQUÉREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

La correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUÉREUR devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes. La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

POUVOIRS :

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'office Notarial désigné en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

DONT ACTE sur 5 pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial, dénommé en tête des présentes, à la date sus-indiquée,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire,

Les parties approuvent expressément :

Renvois : néant

Mots rayés nuls : néant

Chiffres rayés nuls : néant

Lignes entières rayées nulles : néant

Barres tirées dans les blancs : néant.

Suivent les signatures.

B.T.S. GÉOMÈTRE TOPOGRAPHE		SESSION 2011
SOUS-ÉPREUVE U5.1 – DROIT PROFESSIONNEL	Code : GTDROP	Page 11 / 15

Les termes **encadrés** sont ceux sur lesquels portent les questions 4 et suivantes



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Cour de cassation, chambre civile 3, Audience publique du 8 juillet 2009
N° de pourvoi: 08-11745

Publié au bulletin

Cassation

M. L..., président,
Mme F...conseiller apporteur
M. C..., avocat général, SCP V... et M..., avocat(s)

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 682 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 27 septembre 2007), que Mme X..., propriétaire des parcelles n° 171 et 172, a assigné les époux A..., propriétaires de la parcelle voisine n° 402, en rétablissement d'un droit de passage ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient que le fonds de Mme X... est enclavé du fait de son accès réduit et insuffisant à la voie publique ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, s'il suffisait à Mme X... de réaliser sur ses parcelles des travaux permettant un accès à la voie publique dont le coût ne serait pas disproportionné par rapport à la valeur de son fonds, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 septembre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; 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 Riom, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer aux époux A...la somme de 2 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit juillet deux mille neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP SCP V__ et M__, avocat aux Conseils pour les époux A... :

LE MOYEN REPROCHE à l'arrêt de la cour d'appel attaqué d'AVOIR confirmé le jugement de première instance en ce qu'il avait :

- homologué le rapport de l'expert B...,
- dit et jugé que Mme X... disposait d'un droit de passage sur la cour, incluse dans la parcelle 402, propriété des époux A..., pour accéder et desservir ses immeubles,
- condamné les époux A... à supprimer le portail ou, à tout le moins, en modifier la nature, de telle sorte qu'il ne constitue plus un obstacle à l'usage, par Mme X..., de son droit de passage et, ce sous astreinte de 50 euros par jour, deux mois après la signification du jugement,
- enjoint aux époux A... de supprimer le grillage posé le long des ouvertures de la façade Ouest des parcelles cadastrées 171 et 172, propriété de Mme X..., et ce, sous la même astreinte
- et condamné les époux A... à payer à Mme X... la somme de 300 euros à titre de dommages et intérêts,
- et d'AVOIR débouté les époux A... de leur demande en condamnation de Mme X... à obstruer par un ouvrage maçonné l'ouverture de sa maison donnant sur la parcelle n° 402 et à leur verser des dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS :

- QU'il est acquis que, sur la parcelle 402 appartenant aux époux A..., une clôture grillagée, soutenue par deux poteaux ciment a été apposée par ces derniers, soi-disant par mesure de sécurité, pour que les enfants ne pénètrent pas dans les maisons 171 et 172, mal fermées par des portes délabrées et qu'un portail fermé à clef, autorisé par déclaration de travaux en date du 2 octobre 2001, a été installé quelques semaines après ;
- qu'il ressort des investigations de l'expert qu'une dizaine de témoins, dont des officiers municipaux, ont toujours vu utiliser le passage sur la cour 402, dont des portes, dont l'existence est d'autant moins contestable que les appelants ont apposé, juste devant, une clôture grillagée ;
- que les actes de vente du 23 janvier 1988 et du 22 mai 2001 de Mme X... et de ses auteurs, s'ils sont inopposables aux parties adverses, précisent bien l'existence d'une servitude de passage sur la parcelle 402 pour permettre l'accès à la rue, à partir de la porte de l'écurie préexistante, ce qui constitue un indice supplémentaire ;
- qu'au regard de ces éléments, il apparaît à la cour d'appel que c'est à juste titre qu'à défaut de servitude de passage conventionnelle ou par destination du père de famille, le premier juge a relevé un état d'enclave, du fait d'un accès réduit et insuffisant sur la voie publique, notamment de par l'existence d'une écurie supposant un passage correspondant assez conséquent, comme en témoigne l'existence à cet endroit, d'un véritable portail à deux battants plus que d'une porte ;
- qu'en raison d'un usage plus que trentenaire, l'assiette du passage a été prescrite ;
- que s'il est exact que l'immeuble 171 dispose d'une porte donnant directement sur la voie publique et l'immeuble 172 aussi ainsi que d'une porte permettant de circuler entre les bâtiments, la desserte sur la voie publique se trouve être extrêmement limitée et que l'état des lieux lui-même atteste de l'existence d'une desserte beaucoup plus ample pour les besoins d'une exploitation agricole ;
- que l'expert ayant relevé le caractère plus que trentenaire également des ouvertures des immeubles 171 et 172 sur la parcelle 402, c'est à tort que les appelants en ont sollicité la suppression par des ouvrages maçonnés ;

ALORS, D'UNE PART :

- QUE le propriétaire dont le fonds dispose d'une issue sur la voie publique ne peut prétendre au bénéfice d'une servitude de passage sur un fonds voisin que si cette issue est insuffisante pour procurer une desserte répondant aux besoins découlant d'une utilisation normale du fonds ;
- que l'issue sur la voie publique n'est pas insuffisante du seul fait qu'elle est limitée ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a expressément constaté que les immeubles 171 et 172 disposaient d'une porte donnant directement sur la voie publique ainsi que d'une porte permettant de circuler entre les bâtiments (arrêt p. 3, § 3), ne pouvait se contenter d'énoncer que la desserte sur la voie publique se trouvait être extrêmement limitée (arrêt p. 3, § 3) sans justifier en quoi les portes donnant directement sur la voie publique étaient insuffisantes pour procurer une desserte répondant à une utilisation normale du fonds de Mme X... ;

en statuant ainsi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 682 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART :

- QU'une parcelle n'est pas enclavée lorsque l'accès à la voie publique est possible moyennant des travaux de faible importance sans dépenses excessives ;
- qu'en ne recherchant pas, comme elle y était expressément invitée par les époux A... (conclusions récapitulatives p. 6), si la parcelle 171 étant contiguë à l'aspect Nord et l'aspect Est de la parcelle 172 par des murs mitoyens, il ne suffisait pas à Mademoiselle X... de réaliser des aménagements minimes par de simples ouvertures afin d'obtenir une issue suffisante sur la voie publique,

la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 682 du code civil ;

ALORS, DE TROISIEME PART :

- QUE l'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu ;
- que les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription ;
- qu'en énonçant que l'assiette du passage a été prescrite en l'état d'un usage plus que trentenaire, sans rechercher si l'utilisation par les auteurs de Mme X... du passage sur la cour 402 ne résultait pas d'une simple tolérance de la part des propriétaires successifs de cette cour accordée pour les besoins agricoles à une époque où l'immeuble 172 était à usage d'étable et si elle n'était donc pas impropre à conduire à la prescription acquisitive de l'assiette du passage,

la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 682 et 685 du code civil ;

ALORS, DE QUATRIEME PART :

- QU'en se bornant, pour affirmer un usage plus que trentenaire du passage sur la cour 402, à se référer à des attestations d'une dizaine de témoins sans constater la période à laquelle lesdites attestations faisaient remonter la possession, la cour d'appel n'a pas caractérisé l'existence d'un usage continu trentenaire et a privé sa décision de base légale au regard des articles 682 et 685 du code civil ;

ALORS, ENFIN :

- QUE les juges du fond ont l'obligation de se prononcer sur les documents régulièrement versés aux débats et soumis à leur examen ;
- qu'en ne se prononçant pas sur la portée du procès-verbal de constat de l'huissier en date du 8 avril 2005, régulièrement versé aux débats, qui constatait que les parcelles 171 et 172 n'étaient pas enclavées, la cour d'appel a violé les articles 455 du code de procédure civile et 1353 du code civil.

Publication : Bulletin 2009, III, n° 178

Décision attaquée : Cour d'appel de Riom du 27 septembre 2007

Titrages et résumés : SERVITUDE - Servitudes légales - Passage - Enclave - Définition - Accès insuffisant - Aménagement d'un passage - Travaux d'un coût non disproportionné par rapport à la valeur du fonds - Recherche nécessaire :

Ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 682 du code civil une cour d'appel qui ordonne le rétablissement d'un droit de passage pour état d'enclave sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la réalisation, sur le fonds enclavé, de travaux dont le coût ne serait pas disproportionné par rapport à la valeur du fonds ne permettrait pas un accès sur la voie publique

Précédents jurisprudentiels : A rapprocher : 3e Civ., 8 avril 1999, pourvoi n° 97-11.716, Bull. 1999, III, n° 93 (rejet), et l'arrêt cité

Textes appliqués :

· Cour d'appel de Riom, Chambre civile 1, 27 septembre 2007, 06/02255

Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner".

Article 685 du code civil : "L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable".

B.T.S. GÉOMÈTRE TOPOGRAPHE		SESSION 2011
SOUS-ÉPREUVE U5.1 – DROIT PROFESSIONNEL	Code : GTDROP	Page 15 / 15