

Mme TISSERAND-MARTIN

Session RATTRAPAGE 2019

3<sup>e</sup> année licence droit  
Cours de A à K**DROIT DES BIENS - Pratique**

Durée de l'épreuve : 3 heures.

SUJET RECTO VERSO

Les étudiants commenteront l'arrêt suivant :

**Cass. civ. 1<sup>ère</sup>, 15 juin 1994****N° de pourvoi: 92-12139****Publié au bulletin**

Attendu que par acte du 28 juillet 1981, Jean-Baptiste X... et son épouse, ont donné à leur fils, M. Henri X..., par préciput et hors-part, la nue-propriété d'un immeuble dépendant de leur communauté ; qu'il était stipulé une interdiction d'aliéner le bien donné, que celui-ci ferait retour aux donateurs au cas de prédécès du donataire sans postérité et que l'usufruit ne s'éteindrait qu'après le décès des deux donateurs ; que, le 19 février 1986, Jean-Baptiste X... et M. Henri X... ont été condamnés solidairement à payer à la Société Sofal une somme de 12 172 365,50 francs en exécution d'un engagement de caution qu'ils avaient souscrit par acte du 3 février 1981 ; que cette société a fait inscrire une hypothèque judiciaire sur l'immeuble, puis, le 5 mai 1988, a fait délivrer un commandement aux fins de saisie immobilière ; que Jean-Baptiste X... est décédé le 23 juillet 1988 ; que Mme X... et M. Henri X... ont demandé la radiation du commandement en se fondant sur la clause d'inaliénabilité dont ils ont demandé qu'elle soit déclarée opposable à la société Sofal ; que, pour rejeter leurs demandes, l'arrêt attaqué a retenu que la clause d'inaliénabilité n'était pas valable, Mme X... et M. Henri X... ne rapportant pas, comme ils en avaient la charge, la preuve de l'intérêt légitime ;

Sur la première branche du moyen unique :

Attendu que Mme X... et le liquidateur judiciaire de M. Henri X... font grief à la cour d'appel d'avoir, en statuant ainsi, inversé la charge de la preuve ;

Mais attendu que la clause d'inaliénabilité déroge au principe de la libre disposition des biens ; que, dès lors, c'est à bon droit que l'arrêt attaqué énonce qu'il appartient à celui qui se prévaut d'une telle clause de justifier de l'intérêt sérieux et légitime qu'il allègue ;

Mais sur les deux autres branches du moyen :

Vu l'article 900-1 du Code civil ;

Attendu que pour statuer comme il a fait, l'arrêt attaqué se borne à énoncer que les consorts X... n'expliquent pas pour quel motif il était nécessaire, ou utile, dans le contexte familial, de prévoir l'inaliénabilité du bien donné, le droit réel d'usufruit conservé par les donateurs étant déjà de nature à leur en garantir une jouissance paisible la vie durant ;

Attendu, cependant, qu'en ne recherchant pas si, comme les consorts X... le faisaient valoir, la clause était justifiée par le souci des donateurs d'assurer la pleine efficacité du droit de retour conventionnel et alors que le fait que les donateurs s'étaient réservés l'usufruit du bien donné et que ce droit était opposable au tiers acquéreur, n'excluait pas le caractère sérieux et légitime de la clause d'inaliénabilité dont il était soutenu qu'elle avait été stipulée pour garantir aux usufruitiers que le nu-propriétaire serait leur fils plutôt qu'un tiers, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur le moyen relevé d'office dans les formes de l'article 1015 du nouveau Code de procédure civile :

Vu l'article 900-1 du Code civil ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que l'immeuble donné ou légué, affecté d'une clause d'inaliénabilité, ne peut faire l'objet d'une saisie tant que cette clause est en vigueur ;

Attendu que l'arrêt attaqué a rejeté la demande de radiation du commandement de saisie immobilière, après avoir constaté que dans l'acte de donation du 28 juillet 1981, l'immeuble saisi avait été déclaré inaliénable ;

Attendu cependant que, tant qu'elle était en vigueur, cette clause d'inaliénabilité de la donation qui, ayant été publiée, était opposable à la société Sofal, créancier de l'un des donateurs et du donataire, interdisait à cette société de procéder à la saisie du bien objet de la donation ; qu'en statuant comme elle a fait, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 décembre 1991, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Nîmes.

Document autorisé : CODE CIVIL.



**Droit des biens**  
**Licence 3 LZ**  
**Épreuve pratique de 3 heures**  
**Session de rattrapage**

Jean a acquis en 2000 avec sa compagne du moment un terrain sur lequel ils ont fait construire une belle maison. L'acquisition du terrain et la construction ont été financées par un emprunt qu'ils ont contracté ensemble. Ils y ont vécu jusqu'à leur séparation en 2004. Plutôt que de vendre, ils ont proposé leur maison à la location. Les loyers versés par le locataire devaient leur permettre de rembourser en partie les échéances du prêt.

Le locataire, qui demeurait dans la maison depuis lors, a récemment fait part de son souhait de rompre le bail. Dans son courrier, il demande en outre une indemnité pour la piscine qu'il a fait creuser dans le jardin, il y a 5 ans. Jean vous précise que ni lui ni son ex-compagne n'ont jamais autorisé la construction de cette piscine (ils ne s'en sont non plus jamais plaints !).

Cette rupture du bail est, pour Jean, une bonne occasion de vendre. Son ex-compagne préférerait, quant à elle, que la maison soit à nouveau proposée à la location. Jean vous demande si l'un d'eux est en mesure d'imposer à l'autre sa volonté.

Sur l'acte d'acquisition du terrain, son ex-compagne et lui-même apparaissent en qualité d'acquéreurs sans que leur part respective ne soit précisée. Jean vous indique toutefois que c'est lui qui rembourse seul les échéances du prêt depuis que son ex-compagne a perdu son emploi. Il vous précise que les loyers perçus ont en revanche été régulièrement répartis équitablement entre lui et son ex-compagne. Renseignez utilement Jean.

