

BTS COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL

ÉLÉMENTS FONDAMENTAUX DU DROIT-E31

SESSION 2024

Durée : 3 heures
Coefficient : 2

Matériel autorisé :

L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.

L'usage de la calculatrice sans mémoire, « type collègue » est autorisé.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 6 pages, numérotées de 1/6 à 6/6.

BTS COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL		Session 2024
Éléments fondamentaux du droit – E31	Code : 24CJN3EFD	Page : 1/6

BASE DOCUMENTAIRE

Annexe 1 – Article de doctrine, 14 janvier 2021, Defrénois

**Annexe 2 – Réponse ministérielle - Application aux collectivités territoriales
des règles de la prescription acquisitive**

**Annexe 3 – Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de Cassation du
04 janvier 2023**

Partie 1 - Cas pratique Duval

Vous êtes collaborateur juriste notarial au sein d'une étude à Lille. Maître Licorne notaire de l'office vous confie le dossier suivant.

Madame Isabelle Duval vit seule dans une grande maison depuis le décès de son époux. En novembre 2023, elle est mise sous la tutelle de sa fille, Amandine. Dans une discussion avec sa fille, Madame Isabelle Duval, âgée et à la santé fragile, dit vouloir vendre sa maison pour s'installer dans une résidence avec services.

Madame Isabelle Duval engage la vente de la maison au profit de Madame Lebrun. Elle se demande si, avant de signer l'acte de vente, elle pourra récupérer la bibliothèque que son mari a fait construire sur mesure dans son salon.

À partir de vos connaissances et en respectant le raisonnement juridique, posez les problèmes de droit et expliquez :

1. si la mère d'Amandine, Madame Isabelle Duval, peut conclure seule la vente.
2. quel sera le sort de la bibliothèque.

Partie 2 - La prescription acquisitive

1) Analyse d'une veille juridique.

Dans le cadre d'un travail préparatoire au traitement d'un dossier, le notaire vous a confié la réalisation d'une veille portant sur le droit de propriété aujourd'hui en France. Les résultats de vos recherches se trouvent dans les annexes 1 à 3.

À partir de cette veille et de vos connaissances, expliquez si la prescription acquisitive est remise en cause ou renforcée.

2) Analyse d'une décision de justice.

À partir de la décision présentée en annexe 3 (C. Cass. 04 janvier 2023), répondez aux questions suivantes.

1. Qualifiez juridiquement les parties en précisant leurs prétentions.
2. Résumez les faits en les qualifiant juridiquement.
3. Indiquez les moyens du demandeur au pourvoi.
4. Formulez le problème de droit posé dans l'arrêt étudié.
5. Présentez la solution de la Cour et la portée de l'arrêt.

BTS COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL		Session 2024
Éléments fondamentaux du droit – E31	Code : 24CJN3EFD	Page : 3/6

Annexe 1 – Article de doctrine, 14 janvier 2021, Defrénois

Par un arrêt du 17 décembre 2020, la troisième chambre de la Cour de cassation revient sur la question de la prééminence et donc du conflit des preuves du droit de propriété, lorsque le même bien a été vendu à deux acquéreurs différents, et juge que la prescription acquisitive peut toujours être opposée à un titre, même antérieurement publié.

Dans ce cas d'espèce, le propriétaire d'un terrain avait, par un acte sous seing privé de 1961, vendu une parcelle à un premier acquéreur ; faute sans doute de signature de l'acte authentique qui aurait dû s'ensuivre, un arrêt avait déclaré la vente parfaite et ordonné sa régularisation par acte notarié, disant qu'à défaut, l'arrêt tiendrait lieu d'acte de vente. Cependant cet arrêt ne fut suivi ni de la signature d'un acte authentique de vente, ni d'une publication au fichier immobilier. Quelques années plus tard, les ayants droit du vendeur cèdent la même parcelle à une société et, cette fois-ci, l'acte est régulièrement publié au fichier. Les premiers acquéreurs dont le droit avait été reconnu en justice opposent alors à cette société titrée leur prescription acquisitive.

La cour d'appel fit droit à la position de la société dont le titre, qu'elle tenait des ayants droit du premier propriétaire, avait été publié et cela précisément parce qu'elle pouvait, à la différence du premier acquéreur, se prévaloir d'un titre antérieurement publié.

Le pourvoi en cassation soutenait au contraire que les conditions de l'usucapion étaient réunies, et que le premier acquéreur aurait dû être admis à renverser, par le jeu de la prescription acquisitive, la preuve du droit de propriété du second acquéreur, que constituait le titre publié.

La réponse de la Cour de cassation est aussi nette que sèche : « La prescription trentenaire peut être opposée à un titre. »

Il est à peine besoin d'ajouter que c'est la raison d'être de la prescription acquisitive que de pouvoir anéantir, à condition que les conditions en soient réunies, les effets d'un titre, même publié, étant d'ailleurs rappelé que la publication n'a d'effet et d'intérêt qu'à l'égard des tiers.

Louisa Gougot, doctorante à la faculté de droit d'Aix-en-Provence (AMU).

Annexe 2 – Réponse ministérielle - Application aux collectivités territoriales des règles de la prescription acquisitive

Une commune qui occupe une parcelle privée pour y étendre un parking public sans l'accord du propriétaire peut-elle se prévaloir de la prescription acquisitive en considérant que la parcelle en cause lui appartient dorénavant, alors que le propriétaire continue de payer les impôts fonciers ?

Le ministre de l'Intérieur répond à cette question. Il précise notamment que le paiement de la taxe foncière par le « propriétaire », sans constituer un élément décisif, atteste néanmoins de l'absence d'abandon du bien et de l'affirmation de la qualité de propriétaire et que ce paiement est susceptible d'entacher d'équivoque la possession.

Publié le 21Août2023 - LaBaseLextenso – Source : Rép. min. n° 04886 : JO Sénat, 22 juin 2023, p. 3928, J.-L. Masson

BTS COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL		Session 2024
Éléments fondamentaux du droit – E31	Code : 24CJN3EFD	Page : 4/6

Annexe 3 – Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de Cassation du 04 janvier 2023

La commune de [...], représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en l[...], a formé le pourvoi n° D 21-18.993 contre l'arrêt rendu le 3 juin 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [T] [B], épouse [D], domiciliée [...],

2°/ à M. [P] [M], domicilié [...],

défendeurs à la cassation.

[...] Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 juin 2021), par actes des 19 et 23 octobre 2015, la commune de [...] a assigné Mme [B] et M. [M] en revendication de la propriété d'une parcelle, cadastrée AL n° [...], sur le fondement de la prescription acquisitive.

2. Les consorts [B]-[M] ont reconventionnellement demandé la libération de la parcelle, la remise en état des lieux et l'indemnisation de leur préjudice sur le fondement de la voie de fait.

Examen des moyens

[...] Sur le moyen du pourvoi principal, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. La commune fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable son action en revendication de la propriété de la parcelle, cadastrée AL n° [...], par prescription acquisitive, alors « que les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques qui définissent les modes spécifiques d'acquisition de la propriété immobilière par les personnes publiques, ne sont pas exhaustives ni exclusives des modes d'acquisition de droit commun de la propriété immobilière ; qu'elles ne sont pas exclusives notamment de l'acquisition par une commune de la propriété d'une parcelle par prescription acquisitive trentenaire ; qu'en décidant que la Commune de [...] ne serait pas recevable à invoquer l'acquisition de la propriété de la parcelle AL n° [...] par la prescription trentenaire, la cour d'appel a violé les articles L 1111-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, ensemble les articles 712 et 2258 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 712 et 2258 du code civil et le livre premier de la première partie du code général de la propriété des personnes publiques :

5. Selon les deux premiers textes, la propriété s'acquiert par la prescription qui est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession. Ces textes ne réservent pas aux seules personnes privées le bénéfice de ce mode d'acquisition qui répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire (3e Civ., 17 juin 2011, pourvoi n° 11-40.014, Bull. 2011, III, n° 106).

6. Le livre susvisé énumère des modes d'acquisition de la propriété des personnes publiques, sans exclure la possibilité pour celles-ci de l'acquérir par prescription.

BTS COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL		Session 2024
Éléments fondamentaux du droit – E31	Code : 24CJN3EFD	Page : 5/6

7. Pour déclarer irrecevable l'action en revendication de la commune, l'arrêt retient que, même si le code civil ne distingue pas entre les personnes, le code général de la propriété des personnes publiques énumère de manière exhaustive et exclusive les modes d'acquisition des biens immobiliers et mobiliers par les personnes publiques, de sorte que, depuis son entrée en vigueur, la prescription acquisitive, qui n'y est pas mentionnée, ne peut plus être invoquée par une personne publique.

8. En statuant ainsi, alors que les personnes publiques peuvent acquérir par prescription, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief du pourvoi principal, la Cour :

[...] CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevable l'action de la commune de [...] en revendication de la propriété, par prescription acquisitive, de la parcelle cadastrée AL n° [...], l'arrêt rendu le 3 juin 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Articles cités par l'arrêt

*** Article L1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques :**

« Les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 acquièrent à l'amiable des biens et des droits, à caractère mobilier ou immobilier.

Les acquisitions de biens et droits à caractère immobilier s'opèrent suivant les règles du droit civil. »

***Article 712 du code civil**

« La propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription. »

***Article 2258**

« La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi ».

BTS COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL		Session 2024
Éléments fondamentaux du droit – E31	Code : 24CJN3EFD	Page : 6/6