

CAS II

MARCUS fait l'acquisition d'une arcade commerciale auprès d'un homme d'affaires romain pour 10'000 sesterces.

déterminée ou déterminable

4 pts

A. Veuillez expliquer par quels procédés juridiques MARCUS devient possesseur et propriétaire du local.

Il s'agit d'un contrat de vente (emptio venditio), contrat consensuel bilatéral parfait au synallagme matériel dans lequel une des parties le vendeur (venditor) s'oblige de transmettre la possession d'une chose utile et durable à l'acheteur contre une somme d'argent. Le venditor est ainsi le créancier de la somme d'argent et débiteur de la marchandise. L'acheteur (emptor) est le débiteur de la somme d'argent, et créancier de la marchandise. In casu Marcus est l'acheteur d'une arcade commerciale et ainsi créancier de celle-ci pour laquelle il doit transférer à l'homme d'affaire la propriété de 10'000 sesterces. Le transfert de la somme peut se faire par simple tradition. Le contrat de vente est parfait lorsque l'objet est spécifié et individualisé et que le prix est fixé en argent. In casu le contrat de l'arcade commerciale est ici parfait. La conséquence de la perfection de la vente (du contrat) est que les avantages et désavantages (risques) passe à l'acheteur. En droit romain le contrat de vente ne transfère pas la propriété mais la simple possession (possessio vacua). Le transfert de la propriété se fait parallèlement par un droit réel par exemple par l'usucapion. In casu pour le moment Marcus est simple possesseur. Pour devenir propriétaire il doit passer par usucapion. L'usucapion a certaines conditions. Premièrement la chose doit être res habilis, elle doit être apte à usucapion. Exclues sont les choses publiques, saintes et divines. In casu il s'agit d'une arcade commerciale soit un fond donc une res habilis. Deuxièmement il faut que la possession soit non vicieuse et originaires. In casu cela ne pose pas de problème. Ensuite il faut un titulus soit une cause pour la possession. Marcus a acquis la possession par une vente qui est un titre valable. La quatrième condition exigée est le temps. Pour les biens meubles il faut une durée d'un an et pour les immeubles deux ans. En l'espèce il s'agit d'un immeuble donc Marcus doit usucapier pendant deux ans. Il y a ensuite un critère subjectif soit la bona fides. Objectivement Marcus doit se comporter comme un bonus vir. Subjectivement il doit croire qu'il ne lèse le droit de personne.

Disposant déjà d'un important parc immobilier, MARCUS décide de mettre l'arcade à disposition du boulanger PANIS. L'accord entre les deux hommes stipule que MARCUS cède l'usage du local à PANIS durant deux ans afin que celui-ci y aménage un four à bois et un comptoir pour exploiter une boulangerie spécialisée en panini artisanaux. En contrepartie, le boulanger PANIS s'engage à verser chaque mois à MARCUS une rémunération de 100 sesterces.

5,5 pts

le contrat de bail peut porter sur une res locatu dans le cas du contrat de bail classique ou une res fruenda dans le cas du contrat de bail à ferme.

B. Veuillez expliquer, en détails, la nature et les caractéristiques de la relation juridique liant MARCUS à PANIS.

Il s'agit d'un contrat de locatio rei (contrat de bail) qui est un des trois contrats de locatio-conductio. Il s'agit d'un contrat consensuel de bonne foi (bilatéral parfait). Il s'agit d'un contrat de louage de chose. Dans ce contrat le bailleur (le locator) cède l'usage d'une chose mobilière au locataire (le conductor) moyennant un loyer. Dans le contrat de locatio rei le locator met à disposition du conductor non la possession mais la simple détention de la chose louer. Le conductor est ainsi simple détenteur et ne bénéficie ainsi pas des interdits possessoires. Il ne peut pas s'agir d'un prêt à usage (commodatum) car ce dernier est gratuit. In casu Marcus le locator cède l'usage au boulanger Panis qui en devient le conductor et ainsi le détenteur de l'arcade. Le locator a comme obligation principale de mettre à disposition la chose au conductor et maintenir la chose en bon état. Comme obligation accessoire il doit maintenir le locataire en bon jouissance. A la fin du bail il doit reprendre la chose et restituer au conductor les frais entrepris pour la conservation. Il doit également entreprendre des réparations si nécessaire. Le conductor a comme obligation principale de payer le loyer. Il doit garder la chose louée en bon état. Comme obligations accessoires il a le devoir de restituer la chose à la fin du bail en bon état. In casu Marcus doit veiller à ce qu'il transmet la chose à Panis en bon état et il doit garder Panis en jouissance. Lorsque le bail prend fin il doit reprendre l'arcade et donner à Panis ce qu'il a eu de dépense pour la conservation. Panis de son côté doit payer 100 sesterces par mois à Marcus et il doit veiller à ce qu'il entretienne la chose en bon état. A la fin du bail il doit restituer l'arcade. Le conductor a à sa disposition l'actio locati. Le locator répond pour dol et de fraude. Le locator de sa part a à sa disposition l'actio locati contre le conductor si celui-ci ne paye pas le loyer ou qu'il entretient de mauvaise manière la chose.

Le bailleur répond pour les événements extraordinaires et extérieurs (cas fortuit et force majeure et si incendies armés). Tandis que le locataire ne répond pas des événements intérieurs soit le mauvais usage (non conforme) de la chose dans le contrat de locatio rei il n'y a pas de règle de la répartition des risques.