

# 5012 Droits réels

## Examen du 19 janvier 2021 - Cas pratique (1 point)

- Prénom : Cassandra Alix Denyse
- Nom : Tairraz
- Adresse e-mail : Cassandra.Tairraz@etu.unige.ch

CP 0,75  
Qcm 4,5  

---

5,25

- Etat de la copie : Terminé
- Examen débuté le : 19 janvier 2021 09:00
- Examen terminé le : 19 janvier 2021 10:00
- Temps utilisé : 59 min 53 s

### I. CAS PRATIQUE (1 POINT)

#### CONSIGNES :

1. Prière de répondre aux deux questions posées en motivant vos réponses et en indiquant les bases légales pertinentes.
2. Il vous incombe de soigner la qualité de la rédaction et, en particulier, de rédiger des phrases complètes en vous abstenant de recourir à des abréviations inusuelles.

#### CAS :

A est propriétaire d'un bien-fonds, sur lequel se trouve une grange. Par contrat passé en la forme écrite, A vend ce bien-fonds à B ; l'opération est inscrite au registre foncier sur réquisition de A. Prière de répondre aux questions suivantes :

#### QUESTIONS :

- 1) Qui est propriétaire du bien-fonds ?
- 2) Qui est propriétaire de la grange ?

1) Le bien-fonds est un immeuble au sens de l'art. 655 al. 2 ch. 1 CC. Selon l'art. 656 al. 1 CC et 657 CC, pour que le transfert de propriété immobilière soit valable, il faut un titre d'acquisition fait en la forme authentique, un acte de disposition (réquisition d'inscription), émanant de l'aliénateur, et une inscription constitutive au registre foncier. En l'espèce, nous avons bien un titre d'acquisition, à savoir le contrat. Cependant, il n'est pas fait en la forme authentique, mais en la forme écrite. Le titre d'acquisition n'est donc pas valable, bien que les autres conditions soient réalisées. Le propriétaire du bien-fonds est A. B n'a pas acquis la propriété compte tenu du principe de consensualité.

2) Selon le principe de l'accession de l'art. 667 al. 2 CC, dans les limites du volume utile, le droit du propriétaire s'étend à tout ce qui est incorporé au sol. C'est-à-dire que les constructions, plantations, sources sont des parties intégrantes du bien-fonds de par la loi. Par construction, il faut entendre tout ce qui est uni au fonds par les moyens de la technique, soit au-dessus, soit au-dessous du sol. En l'espèce, la grange est une construction construite sur le bien-fonds de A. Le principe d'accession ne vise en revanche pas les constructions mobilières, c'est-à-dire les constructions légères élevées sur un fonds sans intention de les y établir à demeure. Afin de qualifier comme construction mobilière, un objet doit être objectivement léger (élément objectif) et celui qui le met en place doit manifester son intention de ne pas l'établir à demeure (élément subjectif). L'élément subjectif doit être reconnaissable pour des tiers. Les constructions sont soumises au régime des choses mobilières. Un chalet est considéré comme étant une construction

ca dépend de sa taille  
et de sa fixation au sol...

mobilière. En l'espèce, les conditions sont remplies, on peut assimiler par analogie au chalet la grange comme étant une construction mobilière. Pour que le transfert de propriété de la grange soit valable il faut selon l'art. 714 al. 1 CC, un titre d'acquisition (soumis à aucune forme), un acte de disposition et un transfert de la possession. En l'espèce, on a un titre d'acquisition à savoir le contrat, un acte de disposition (réquisition d'inscription) et un transfert de la possession. Le transfert de propriété de la grange est valable. Donc B a la propriété de la grange.

*Un titre ne vous permet pas de l'affirmer  
Non, c'est A qui en est resté propriétaire.*