## CHAPITRE 9 LE DROIT DE PROPRIETE

## Exercice 1 Analysez la décision de justice

Dans cette décision, identifiez les faits, la procédure antérieure, le problème juridique, les arguments des parties, la décision des juges et ses motifs.

Cour de cassation, audience publique du 7 février 2007

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Papeete, 11 août 2005), que M. X..., se plaignant des vues plongeantes des époux Yu Y... sur son fonds, les a assignés en réparation d'un trouble anormal de voisinage ;

Attendu que les époux Yu Y... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande de M. X..., alors, selon le moyen, qu'une vue plongeante et droite, autorisée par l'article 678 dès lors qu'une distance de dix-neuf décimètres est respectée, expose nécessairement de façon constante le fonds voisin aux regards […]

Mais attendu qu'ayant constaté que les époux Yu Y... avaient édifié une construction à étage à moins de quatre mètres de celle de M. X... qu'elle surplombait, et retenu que ce dernier faisait justement valoir que les époux Yu Y... avaient des vues directes et plongeantes chez lui, le privant de jouir pleinement de son droit de propriété dès lors qu'il était constamment exposé aux regards des époux Yu Y... qui invoquaient vainement en pareille occurrence leur respect des dispositions de l'article 678 du code civil, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit l'existence d'un trouble anormal du voisinage, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef […] ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; Condamne les époux Yu Y... à payer à M. X... la somme de 2 000 euros ;

## Exercice 2 Résolvez ce cas pratique en vous aidant des conseils méthodologiques.

Mr et Mme Deneuville sont propriétaires d’une maison et d’un terrain. Leur propriété est mitoyenne de celle de la famille Balabin. Depuis quelques mois les relations de voisinage entre les deux familles se sont dégradées. Récemment, Mr Balabin a fait ériger sur son terrain une très haute construction en bois sans aucune utilité mais privant la terrasse de la famille Deneuville de tout ensoleillement. Ces derniers vous consultent afin de connaître leurs droits.

##### p. 000

### Conseils

Dans un cas pratique, vous devez raisonner comme un juriste à qui l’on vient demander conseil. Placez-vous donc dans la position d’un avocat.

La résolution d’un cas pratique reprend le raisonnement juridique appelé syllogisme (voir fiche 2).

**1. Analyser le cas (mineure)**

Résumez les faits dans l’ordre chronologique en les qualifiant.

Formuler le problème juridique : l’analyse des faits doit conduire à formuler un problème de droit, c’est à dire la question juridique posée par la situation. Il faut poser une question donc utiliser la forme interrogative.

**2. Rechercher les règles juridiques applicables (majeure)**

Ces règles figurent en général dans les annexes fournies avec le sujet. Mais dans certains cas, vous devrez les rechercher dans vos connaissances.

**3. Proposer une solution (conclusion)**

Vous devez toujours justifier par des arguments juridiques la solution que vous proposez. Pour cela utilisez des transitions claires : « c’est pourquoi », « en conséquence », « donc », « compte tenu de ».

La solution que vous proposez peut avoir des conséquences qu’il faudra noter : démarches à suivre, action en justice…

Corrigés

### Exercice 1

**Les faits :** M. X, se plaint des vues plongeantes des époux Yu Y sur son fonds. Il les a assignés en réparation d'un trouble anormal de voisinage.

**La procédure :** la Cour d'appel

– Appelant : inconnu

– Intimé : inconnu

– Décision : les époux Yu sont condamnés

Le premier degré :

– Demandeur : M. X

– Défendeur : les époux Yu

– Décision : inconnue

**Les arguments** des époux Yu Y : une vue plongeante et droite, est autorisée dès lors qu'une distance de dix-neuf décimètres est respectée

**Le problème juridique :** la vue plongeante de voisins sur une propriété constitue-t-elle un trouble anormal du voisinage ?

**La décision :** la cour de cassation rejette le pourvoi et condamne les époux Yu Y à payer à M. X la somme de 2 000 euros de dommages et intérêts.

**Les motifs :** des vues directes et plongeantes privant de jouir pleinement de son droit de propriété constituent un trouble anormal du voisinage.

### Exercice 2

**Les faits (mineure) :** Mr et Mme Deneuville sont propriétaires d’un bien immeuble mitoyen de celui de la famille Balabin. À la suite de mauvais rapports de voisinage, Mr Balabin a fait ériger sur son terrain une construction privant la terrasse de la famille Deneuville de tout ensoleillement.

**Le problème juridique :** la famille Balabin peut elle ériger un mur causant un trouble anormal du voisinage dans le seul but de nuire à ses voisins ?

**La majeure :** la jurisprudence sanctionne l’exercice abusif du droit de propriété, c’est-à-dire lorsque le propriétaire l’exerce dans l’intention de nuire à autrui.

**Conclusion :** Mr et Mme Deneuville peuvent intenter une action en justice contre la famille Balabin afin de faire cesser l’abus de droit exercé par ces derniers à leur encontre. Ils pourront demander la destruction de la palissade ainsi que l’octroi de dommages-intérêts.