

Exercices

Exercice 1

Droit de propriété

Répondez aux questions qui suivent.

a) Que sont les droits réels ?

Ce sont les droits qui concernent les choses.

b) Un propriétaire peut-il utiliser ses choses comme bon lui semble ?

Oui et non. Le droit de propriété est effectivement absolu, mais le propriétaire doit tout de même utiliser ses choses dans les limites de la loi.

c) Citez trois biens immobiliers au sens de l'art 655 CC.

Une maison, un appartement, un garage.

d) Citez trois biens mobiliers au sens de l'art 713 CC.

Une chaise, une voiture, un ordinateur.

Exercice 2

Parties intégrantes, fruits naturels et accessoires

Cochez les cases correspondant aux données indiquées et justifiez vos réponses par un article du CC.

	Partie intégrante	Fruit naturel	Accessoire	Article du CC
Châtaignes d'un châtaignier		X		Art. 643 CC
Rampe d'accès d'un camion	X			Art. 642 CC
Guidon d'un vélo	X			Art. 642 CC
Casque de moto			X	Art. 644 CC
Lait de chèvre utilisé pour fabriquer des fromages		X		Art. 643 CC
Une cravache de cavalier			X	Art. 644 CC

Exercice 3**Propriété mobilière et immobilière**

- a) Edmond a prêté sa moto à Gilberte pendant la durée des vacances. A son retour, Gilberte garde la moto qui lui rend bien service pour pouvoir se rendre sur son lieu de travail. Quelle action peut entreprendre Edmond pour récupérer son bien ?

En tant que propriétaire, Edmond dispose de l'action en revendication (art. 641 al. 2 CC).

- b) Amandine se balade dans la campagne et trouve un chat qui semble perdu. Il est passablement amaigri et tremble de froid. Il porte certes un collier rouge, mais aucune médaille n'indique le nom de son propriétaire. Amandine peut-elle garder l'animal ? En est-elle propriétaire ?

Amandine peut recueillir l'animal pour le soigner, mais doit informer la police qu'elle a trouvé un chat à la campagne, portant un collier rouge (art. 720a al. 1 CC). Elle deviendra propriétaire de l'animal lorsque se sera écoulé le délai de deux mois (art. 728 al. 1bis CC).

- c) En se promenant en ville, Gaspard remarque un magnifique appartement terrasse en haut d'un immeuble de standing. Il souhaiterait acquérir ce bien-fonds et donc faire une offre d'achat au propriétaire. Où peut-il se renseigner pour connaître l'identité de ce dernier ?

Gaspard peut consulter le registre foncier de son canton pour connaître l'identité du propriétaire de l'appartement (art. 970 CC).

- d) Gaspard prend contact avec le propriétaire de l'appartement qui lui indique avoir acheté son bien en PPE. Qu'est-ce que cela signifie ?

Il s'agit d'une propriété par étages (art. 712a ss CC), où Gaspard serait le propriétaire unique de l'appartement et où il partagerait les parties communes avec les autres propriétaires de l'immeuble.

- e) Michel souhaite acheter une maison grevée d'une servitude de passage. Qu'est-ce que cela signifie ?

La servitude est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble et qui oblige le propriétaire à supporter qu'une autre personne utilise son terrain (art. 730 al. 1 CC). Si Michel achète cette maison, il devra donc tolérer que le voisin puisse passer sur son terrain, ce qui peut être assez contraignant.

- f) Malgré cette servitude de passage, Michel se renseigne pour acheter la maison. Bernard, un ami, lui indique que « c'est le bon moment d'acheter puisque les taux hypothécaires sont très bas ». Qu'est-ce que cela signifie ? Qu'est-ce qu'une hypothèque ?

Une hypothèque est un gage immobilier qui permet à Michel d'emprunter une certaine somme d'argent à la banque pour pouvoir financer l'achat de sa maison (art. 824 CC). La banque lui prête alors de l'argent et dispose de la maison comme garantie au cas où Michel viendrait à ne plus payer ses remboursements. Bien entendu, la banque ne prête pas de l'argent gratuitement et elle fixe un certain taux d'intérêts sur la somme reçue. Plus le taux d'intérêts est bas et moins l'emprunt coûte cher.

- g) Paul vient d'hériter d'un appartement dans lequel vit Jeanne. Cette dernière est usufruitière de ce logement. Paul, qui se réjouit d'emménager dans sa nouvelle demeure, peut-il faire expulser Jeanne ?

Non, car l'usufruit confère à l'usufruitier un droit de jouissance complet sur la chose (art. 745 al. 2 CC). Jeanne peut donc rester dans l'appartement jusqu'à sa mort.

Exercice 4

Possession

Résolvez le cas qui suit en justifiant votre réponse par un article du CC et son alinéa précis.

Louise vient de louer un surf au magasin « Sports Montagne » pour la saison d'hiver. Elle surfe toute la matinée et s'arrête dans un restaurant d'alpage pour le déjeuner. Elle pose sa planche contre une barrière en bois où se trouvent de nombreux skis et s'installe sur la terrasse du restaurant. Alors qu'elle déguste une raclette, Philou prend discrètement le surf et tente d'accrocher les fixations. Louise bondit de sa chaise et pousse Philou pour qu'il déchausse et laisse le surf. Peut-elle agir de la sorte ?

Selon l'art. 926 al. 1 CC, « le possesseur a le droit de repousser par la force tout acte d'usurpation ou de trouble ». L'al. 2 du même article précise qu'il « peut, lorsque la chose lui a été enlevée par violences ou clandestinement, la reprendre aussitôt, [...], en l'arrachant au spoliateur surpris en flagrant délit ou arrêté dans sa fuite ». En l'espèce, Louise possède ce surf puisqu'elle en est la locataire. Elle peut donc repousser Philou qui essaie de le lui dérober.

Exercice 5**Possession**

Lucien vient de vendre un téléphone à Catherine. Cette dernière est en train de le consulter dans les couloirs de l'école quand Martine lui indique qu'il s'agit en réalité de son téléphone. En effet, Martine se l'est fait voler la semaine passée. Catherine doit-elle rendre le téléphone à Martine ?

Selon l'art. 934 al. 1 CC, «le possesseur auquel une chose mobilière a été volée ou qui l'a perdue ou qui s'en trouve dessaisi de quelque autre manière peut la revendiquer». En l'occurrence, Martine s'est fait voler son téléphone et pourra donc le réclamer à Catherine.

Exercice 6**Registre foncier**

Qu'est-ce que le registre foncier ?

C'est un registre officiel tenu dans chaque canton, qui répertorie les propriétaires d'immeubles, les servitudes et les gages immobiliers. Il rend ses inscriptions opposables à tous (art. 942 ss CC).

Exercice 7**Vente**

Répondez aux questions suivantes en les justifiant par un article du Code des obligations et son alinéa précis.

a) Quelles sont les parties au contrat de vente ?

Les parties au contrat de vente sont le vendeur et l'acheteur (art. 184 al. 1 CO).

b) Quelle forme doit revêtir un contrat de vente mobilière pour être valable ?

Selon l'art. 11 al. 1 CO, «la validité des contrats n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière qu'en vertu d'une prescription spéciale de la loi». Par ailleurs, aucun article spécifique sur le contrat de vente ne traite d'une quelconque exigence de forme pour ce contrat. En conclusion, la forme du contrat de vente mobilière est libre.

- c) Quelle forme doit revêtir un contrat de vente immobilière pour être valable ?

Selon l'art. 11 al. 1 CO, «la validité des contrats n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière qu'en vertu d'une prescription spéciale de la loi». A propos de ventes immobilières, l'art. 216 al. 1 CO stipule que «les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique», c'est-à-dire devant un notaire.

- d) Philibert vient d'acheter un vase en cristal qu'il compte offrir à sa maman. En sortant du magasin, il glisse sur une grille d'aération mouillée et casse le vase. Peut-il retourner au magasin et exiger qu'on lui donne un vase neuf ?

Selon l'art. 185 al. 1 CO, «les profits et les risques de la chose passent à l'acheteur dès la conclusion du contrat, [...]». En l'espèce, Philibert était responsable des dégâts sur son vase dès qu'il en a payé le prix. En conclusion, le magasin n'a pas à lui donner un vase neuf.

- e) Eliott, agriculteur, a besoin urgemment d'un tracteur pour pouvoir labourer son champ. Astrid, sa voisine, en vend un au prix de 15'000 francs. N'ayant pas l'intégralité de cette somme, Eliott propose à Astrid de lui payer de suite 7'500 francs et le reste le mois prochain. Astrid a-t-elle un moyen de préserver ses droits au cas où Eliott viendrait à ne pas payer sa dette ?

Oui, Astrid peut inscrire une réserve de propriété dans le registre de clause de réserve de propriété (art. 715 al. 1 CC). Ainsi, elle pourra récupérer son tracteur si Eliott venait à ne pas payer les 7'500 francs restants.

- f) Françoise rêve d'acquérir la propriété de vacances dans laquelle elle s'est rendue durant toute son enfance. Malheureusement, cette maison n'est pas à vendre. A-t-elle un moyen qui lui permette assurément de l'acheter si cette propriété venait à être mise en vente ?

Oui, Françoise peut prendre contact avec le propriétaire de la maison et lui demander qu'un droit de préemption soit annoté au registre foncier (art. 216c al. 1 CO). Ainsi, la vente serait proposée en priorité à Françoise si le propriétaire se décidait à vendre.

Exercice 8**Garantie des défauts**

Répondez aux questions suivantes en les justifiant par un article du Code des obligations et son alinéa précis si nécessaire.

- a) Qu'est-ce qu'un défaut au sens de l'art. 197 al. 1 CO ?

C'est l'absence de qualité qui enlève à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue ou qui les diminue.

- b) Donnez deux exemples de défaut sur une chose (pas besoin de citer de base légale).

Un sèche-cheveux qui aspire l'air au lieu de le souffler. Une voiture télécommandée qui ne fonctionne pas.

- c) Quel est le délai de prescription pour un défaut constaté après la vente d'un bien mobilier, étant précisé que le vendeur est de bonne foi ? A partir de quand commence-t-il à courir ?

Le délai de prescription est de deux ans dès la livraison faite à l'acheteur (art. 210 al. 1 CO).

- d) Quel est le délai de prescription pour un défaut constaté après la vente d'un bien mobilier, étant précisé que le vendeur est de mauvaise foi, puisqu'il a induit l'acheteur en erreur ? A partir de quand commence-t-il à courir ?

Selon l'art. 210 al. 6 CO « le vendeur ne peut invoquer la prescription s'il est prouvé qu'il a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ». La jurisprudence précise que c'est la prescription décennale de l'art. 127 CO qui s'applique, et ce dès la conclusion du contrat (ATF 116 II 431 – JT 1991 I 45).

- e) Quel est le délai de prescription pour un défaut constaté après la vente d'un bien immobilier ? A partir de quand commence-t-il à courir ?

Le délai de prescription est de cinq ans à compter du transfert de propriété (art. 219 al. 3 CO).

- f) Expliquez ce qu'est une chose fongible au sens de l'art. 206 CO et donnez également un exemple.

C'est une chose non personnalisée et échangeable contre une autre de même nature. Par exemple, de l'argent, du café, des vêtements de confection, etc.

Exercice 9**Cas pratique relatif à la garantie des défauts**

Résolvez le cas pratique qui suit en justifiant vos réponses par des articles du Code des obligations et leur alinéa précis.

Achille se présente chez l'antiquaire Victor à qui il achète un échiquier ancien, dont il veut enrichir sa collection après en avoir vérifié soigneusement toutes les pièces. Arrivé chez lui, Achille montre la merveille à son père qui lui fait remarquer que l'une des pièces a été reconstituée et que la tête n'est pas d'époque, chose qu'il n'était pas possible de remarquer dans le magasin. Victor démontrera qu'il n'en savait rien et propose à Achille de lui baisser le prix du jeu complet d'un trente-deuxième, car explique-t-il, seule une des 32 pièces que compte le jeu est défectueuse.

Achille n'est plus intéressé par un échiquier incomplet et veut rendre le tout. Le peut-il ? Pourquoi ? A quelles conditions ?

Selon l'art. 197 al. 1 CO, «le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure». L'al. 2 du même article précise qu'il «répond de ces défauts, même s'il les ignorait». Dans ce cas, il y a un défaut puisqu'une des pièces n'est pas d'origine alors que tout l'échiquier est promis d'époque par Victor. Par ailleurs, il est hors de propos que Victor invoque son ignorance sur ces faits.

La garantie en raison des défauts n'a pas été exclue par les parties et s'applique donc pleinement (art. 199 CO). Par ailleurs, Achille ignorait le défaut et ne l'a pas accepté (art. 200 al. 1 CO).

Selon l'art. 201 al. 1 CO, «l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai». En l'espèce, Achille a vérifié l'échiquier, puis a immédiatement informé Victor de l'existence d'un défaut.

Achille est dans le délai de 2 ans suivant la livraison de la chose (art. 210 al. 1).

En conclusion, les conditions de l'action en garantie des défauts étant remplies, Achille se trouve devant différentes options.

Selon l'art. 205 al. 1 CO, «dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier la vente en exerçant l'action réhibitoire ou de réclamer par l'action en réduction du prix une indemnité pour la moins-value». En l'occurrence, Achille ne veut plus de l'échiquier et peut donc résilier le contrat de vente. Achille rendra donc l'échiquier et Victor lui remboursera son argent.

Exercice 10**Cas pratique relatif à la garantie des défauts**

Résolvez les cas pratiques qui suivent en justifiant vos réponses par des articles du Code des obligations et leur alinéa précis.

- a) Vanessa vend à Annabelle une voiture qui indique 38'000 km au compteur pour la somme de 10'000 francs.

La voiture est vendue « en l'état », le contrat de vente excluant toute garantie.

Quatre mois plus tard, Annabelle se rend compte que la voiture a en réalité parcouru 138'000 km, ce que savait pertinemment Vanessa.

Annabelle souhaite garder la voiture, car elle s'y est attachée. A-t-elle un moyen de faire diminuer le prix de vente ? Si oui, dans quel délai peut-elle agir ?

Selon l'art. 197 al. 1 CO, « le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure ». Dans ce cas, il y a un défaut puisque la voiture affiche 138'000 km au compteur au lieu des 38'000 km indiqués.

L'art. 199 CO précise que « toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose ». En l'espèce, Vanessa a manifestement caché le nombre exact de kilomètres que la voiture a parcouru et la garantie ne pouvait donc être exclue dans ce cadre-là.

Selon l'art. 201 al. 1 CO, « l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai ». En l'espèce, Annabelle a immédiatement informé Vanessa de l'existence d'un défaut.

En conclusion, les conditions de l'action en garantie des défauts étant remplies, Annabelle se trouve devant différentes options.

Selon l'art. 205 al. 1 CO, « dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier la vente en exerçant l'action rédhibitoire ou de réclamer par l'action en réduction du prix une indemnité pour la moins-value ».

En l'occurrence, Annabelle souhaite une diminution du prix de vente, ce qui devra être accordé par Vanessa.

- b) Antoine vient de s'acheter un lecteur DVD haute définition. Arrivé chez lui, ce dernier ne fonctionne pas. Que peut-il faire, étant précisé qu'il veut à tout prix ce lecteur DVD ?

Selon l'art. 197 al. 1 CO, «le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure». Dans ce cas, il y a un défaut puisque le lecteur DVD ne fonctionne pas.

Selon l'art. 201 al. 1 CO, «l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai». En l'espèce, Antoine doit immédiatement informer le magasin de l'existence d'un défaut.

Antoine est dans le délai de 2 ans suivant la livraison de la chose (art. 210 al. 1).

En conclusion, les conditions de l'action en garantie des défauts étant remplies, Antoine se trouve devant différentes options.

L'art. 206 al. 1 CO stipule que «lorsque la vente est d'une quantité déterminée de choses fongibles, l'acheteur a le choix, soit de demander la résiliation du contrat ou la réduction du prix, soit d'exiger d'autres choses recevables du même genre». En l'occurrence, Antoine doit se rendre au magasin et demander le remplacement du lecteur DVD.