

# Chapitre 7

## L'étendue de la propriété

### 1 Application 1

**M. Dupin est-il propriétaire du terrain ?**

M. Dupin devrait se renseigner pour savoir qui est propriétaire du terrain, en se rendant en particulier au service du cadastre à la mairie.

Il est possesseur du terrain depuis onze ans ; s'il apprend que le propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans lequel est situé le terrain (qui est un immeuble), alors M. Dupin est considéré comme étant de bonne foi car il est possesseur de l'immeuble depuis dix ans au moins.

M. Dupin bénéficie alors de la prescription acquisitive de dix ans à propos du terrain.

### 2 Application 2

**Compte tenu de la concurrence très vive qui existe en centre ville, Mme Laurent veut savoir comment elle peut protéger son fonds de commerce.**

Le fonds de commerce de Mme Laurent va se composer d'un droit au bail (cf. le contrat de bail qu'elle va signer), de mobilier commercial (cf. les meubles de décoration et de présentation pour le magasin), d'un nom commercial (cf. Madone) et d'une enseigne (qu'elle va créer).

Le droit au bail est protégé par un droit au renouvellement du bail dans les conditions prévues par la loi.

Le mobilier commercial fait l'objet d'un droit de propriété dont est titulaire Mme Laurent. Elle a donc un droit exclusif, perpétuel et absolu sur ce mobilier.

Le nom commercial est un signe distinctif utilisé par l'entreprise pour différencier ses produits et les services qu'elle rend ; il peut être qualifié de marque. Le nom commercial est protégé

par l'action en contrefaçon à conditions que la marque ait été déposée dans les conditions prévues par la loi.

L'enseigne est un élément incorporel protégé par l'action en concurrence déloyale que peut, le cas échéant, exercer Mme Laurent.

### **3 Application 3**

#### **1. Identifier les parties dans ce litige.**

Les parties :

demandeur : Mme Rabia Bekhti qui prétend être victime de troubles anormaux de voisinage

défendeur : la SNC Bondy 01

#### **2. Quelle est la demande de Mme Rabia Bekhti ?**

Pour introduire la procédure judiciaire : Mme Rabia Bekhti avait fondé sa demande de réparation du préjudice subi sur l'article 1384 du code civil (responsabilité du fait des choses que l'on a sous sa garde) dans la mesure où elle considérait que le parking source de nuisances pour elle appartient à la SNC Bondy 01.

En tout état de cause : Mme Rabia Bekhti demande réparation du préjudice qu'elle subit du fait de troubles anormaux de voisinage ; elle prétend que la SNC Bondy 01 est à l'origine de ce préjudice puisque le parking sur lequel ces troubles se produisent est la propriété de la SNC.

Elle demande la réparation du mur de son pavillon qui a été endommagé par un véhicule automobile, des dommages intérêts et un remboursement des frais qu'elle a engagés pour cette procédure judiciaire (cf. l'application de l'article 700 du code de procédure civile).

#### **3. Comment la cour d'appel de Paris répond-elle à la demande de Mme Rabia Bekhti ? Argumenter la réponse.**

Si la cour d'appel considère que :

les nuisances décrites par Mme Bekhti, des voisins et des tiers montrent que ces nuisances sont graves et répétitives et, qu'en conséquence, elles constituent des troubles anormaux de voisinage ;

la SNC Bondy 01 a l'obligation de gérer son parking, notamment le nettoyer, en réglementer l'accès ;

le dégât causé au mur de la maison de Mme Bekhti est le fait d'un véhicule non identifié : par conséquent, ce n'est pas la faute de la SNC Bondy 01. Cette dernière ne peut être condamnée à indemniser Mme Bekhti à ce titre ;

les troubles anormaux de voisinage subis par Mme Bekhti doivent faire l'objet d'une indemnisation que la cour d'appel fixe à 8 000 euros ;

Mme Bekhti a engagé des frais (frais d'avocat...) pour faire réparer son préjudice : la cour d'appel lui alloue une somme de 3 000 euros à ce titre.

La victime doit demander les dommages intérêts ; elle fixe le montant qu'elle réclame.

Le juge apprécie souverainement le montant des dommages intérêts qu'il alloue à la victime au vu des éléments de preuve qui lui sont fournis.

## 4 Application 4

### 1. Identifier les parties dans ce litige.

La société Rove : bailleur de locaux à usage commercial ; location à la société La Cité

La société La Cité, qui a deux associés : M. X... et Mme Y... :  
est locataire (ou preneur) des locaux loués par la société Rove  
est vendeur de son fonds de commerce à M. Z..., Mme Z... et M. A...

M. Z..., Mme Z... et M. A... : les acquéreurs du fonds de commerce de la société La Cité

Caisse d'épargne : a reçu le prix de vente du fonds de commerce acquis par M. Z..., Mme Z... et M. A...

### 2. Quelles sont les demandes de la société Rove ?

La société Rove a été condamnée in solidum avec la société La Cité à payer à M. Z... certaines sommes représentant le prix de vente du fonds de commerce, de travaux et de l'achat d'un matériel informatique avec intérêts au taux légal. De plus, sa demande en paiement de loyers, d'impôts fonciers et de dommages-intérêts a été rejetée.

La société Rove conteste la mise en cause de la responsabilité et demande l'annulation de sa condamnation in solidum et veut obtenir le paiement de loyers, d'impôts fonciers et de dommages-intérêts par la société La Cité, M. X... et Mme Y... relativement aux locaux qu'elle a loués.

### 3. Comment la Cour de cassation répond-elle à ces différentes demandes ? Argumenter les réponses.

En application de l'article 555 du code civil alinéa 1 « *lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit [...] soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever* », le bailleur sera propriétaire des constructions à la fin du bail.

Cependant, quand le bail doit être renouvelé, il s'agit d'un nouveau bail ; par conséquent, le bailleur a le droit de prendre en compte les modifications intervenues à propos du bien loué pour déterminer le nouveau loyer.

## 5 Application 5

### 1. Quels sont les faits ?

Mme X... a créé des parfums pour la société Haarman et Reimer ; à ce titre, Mme X... a demandé une gratification sur les parfums qu'elle a créés, en application de la protection des oeuvres de l'esprit prévue par le code de la propriété intellectuelle. La rémunération par un droit d'auteur lui a été refusée.

### 2. Quelles sont les œuvres protégées par le droit d'auteur ?

L'article L112-2 du code de la propriété intellectuelle liste les éléments que la loi considère comme des œuvres de l'esprit. A titre d'exemples, on peut citer : les livres, brochures et autres écrits littéraires, artistiques et scientifiques, les oeuvres chorégraphiques, les compositions musicales avec ou sans paroles, les oeuvres cinématographiques, les oeuvres de dessin, de peinture, d'architecture, de sculpture, de gravure, de lithographie, les oeuvres photographiques... les logiciels.

Il faut noter que cet article ne donne pas une liste limitative des œuvres de l'esprit.

### 3. Pour quel motif la fragrance d'un parfum ne peut-elle être protégée par le droit d'auteur ?

La cour de cassation considère que la création d'une fragrance de parfum n'est pas une œuvre de parfum mais « procède de la simple mise en oeuvre d'un savoir-faire ». En conséquence, le créateur d'une fragrance de parfum ne peut bénéficier de la protection des droits d'auteur.