



Examen d'aptitude professionnelle

Écrit 2018

Exemple de résolution

Droit civil

Le texte ici présenté est considéré comme un bon examen.

Il ne répond pas de manière parfaite à l'ensemble des exigences relatives aux trois parties de l'exercice, et peut même contenir des erreurs.

Cette copie peut néanmoins servir d'exemple positif de ce que sont les attentes du jury.

Exemple de résolution – Droit civil – Examen d'aptitude professionnelle – Écrit 2018

1. Identification synthétique des éléments pertinents et des problématiques

1. Faits pertinents

1. Les parties détiennent en indivision un immeuble sis à 4020 LIEGE, rue Smekens 224. Elles l'ont reçu par donation de Monsieur Pol SMAL, donation du 23 novembre 2007. Pol SMAL est le père de Fabienne SMAL et Sébastien SMAL.

Outre l'immeuble, Pol SMAL a également une somme de 40.000 € destinée à couvrir des travaux de remise en état du bien.

2. À la suite de la donation de l'immeuble, Fabienne et Sébastien ont entrepris des travaux de remise en état du bien. Au départ au moyen des fonds donnés par Pol SMAL et ensuite en faisant chacun l'apport d'une somme de 10.000 €.
3. Pour une raison non justifiée - mais cette justification n'est pas nécessaire - Fabienne SMAL a entrepris une procédure de sortie d'indivision. Citation a donc été signifiée à l'encontre de l'autre indivisaire Sébastien SMAL.
4. Après l'introduction de la procédure de sortie d'indivision, Sébastien SMAL d'une part s'est installé dans l'immeuble indivis et d'autre part a conclu - seul - un contrat de bail de résidence principale avec Mamadou DOUK. Ce bail du 1er septembre 2017 est entré en vigueur le 1er septembre 2017.

Toujours après l'introduction de la procédure de sortie d'indivision, Sébastien SMAL qui s'est installé et a entrepris les démarches pour se faire domicilier dans l'immeuble indivis y a poursuivi les travaux de remise en état, au moyen de ses seuls fonds semble-t-il.

5. Fabienne SMAL a chargé le notaire désigné par le tribunal de la famille d'entamer et poursuivre les opérations de sortie d'indivision et donc de vente publique du bien indivis en raison de l'absence de réaction, ou de réaction tardive, ou encore de (soi-disant) mensonges de Sébastien SMAL quant à la possibilité et donc à la réelle volonté d'acquérir la part indivise de Fabienne SMAL.
6. Sébastien SMAL qui n'était pas présent (ni représenté) lors de la réunion d'ouverture des opérations chez le notaire a réagi en faisant part de son souhait d'acquérir la part de Fabienne SMAL dans le bien indivis.
7. Mamadou DOUK, le locataire, a déposé une requête en intervention volontaire dans le cadre de la procédure pendante devant la justice de paix. Il s'oppose à la demande d'expulsion faite par Fabienne SMAL auquel le bail est (serait) opposable ou, subsidiairement, solliciter une indemnisation du dommage que constituera pour lui son expulsion.

2. Problématiques

Juridiques

8. La compétence matérielle du juge de paix pour connaître de l'action de Fabienne SMAL.
9. L'examen de l'affaire à l'audience d'introduction, sur pied de l'article 735 du Code judiciaire, comme le soutient Fabienne SMAL.

10. Sébastien SMAL est-il en droit d'occuper le bien indivis? les occupe-t-il les lieux sans titre ni droit?
11. Mamadou DOUK peut-il former intervention volontaire?
12. Le bail conclu entre Sébastien SMAL et Mamadou DOUK est-il valablement conclu? Ce contrat de bail est-il opposable à Fabienne SMAL?
13. Quant à la demande de Mamadou DOUK de condamnation au paiement d'une indemnité correspondant aux loyers jusqu'à la fin du bail : quid si le bail est opposable à Fabienne SMAL, quid si le bail ne lui est pas opposable?
14. À défaut de faire droit à la demande subsidiaire de Mamadou DOUK, le juge de paix peut-il lui accorder une "autre" indemnisation?

Humaines et sociales

15. Si la demande de Fabienne SMAL est fondée, Sébastien SMAL se trouvera sans domicile/toit.
16. Si la demande de Fabienne SMAL est fondée, Mamadou DOUK se retrouvera sans domicile/toit.
17. La poursuite de la sortie d'indivision par la vente publique fera sortir du patrimoine de la famille SMAL le bien donné par Pol SMAL.
18. La décision de Fabienne SMAL de sortir d'indivision a-t-elle été prise "sur un coup de tête", est-elle une réaction épidermique à la suite d'une dispute relativement aux travaux de remise en état.

2. Présentation et examen des différentes pistes envisageables et choix d'une solution

a. Différentes pistes

Procédure

19. Les questions de procédures sont les suivantes:
 - Recevabilité de la citation du 30 octobre 2017
 - Compétence territoriale et matérielle du juge de paix et déclinatoire de compétence soulevé par Sébastien SMAL qui sollicite le renvoi au tribunal de la famille
 - Débats succincts : Fabienne SMAL soutient plaider dès l'audience d'introduction tandis que Sébastien SMAL s'y oppose invoquant les articles 1583 et 1589 du Code judiciaire. Il sollicite la remise à trois mois pour "évaluer la situation".
 - Validité des conclusions de Sébastien SMAL : d'une part parce qu'elles ne respectent pas le prescrit de l'article 744 du Code judiciaire, d'autre part parce qu'elles ne sont pas signées.

Fond

Demande originaire

- Faut-il faire droit à la demande d'expulsion de Sébastien SMAL et de tous autres occupants du bien indivis.
- Le notaire dispose-t-il ou non de la possibilité de pénétrer de force dans les lieux pour les faire visiter en cas de refus pour les occupants du bien indivis de permettre volontairement ces visites.
- Assortir la décision d'une astreinte.
- Indemnisation de la jouissance privative et de la perte financière.
- Exécution provisoire de la décision qui serait rendue par défaut. Ne pas retirer le droit à l'exécution provisoire si la décision n'est pas susceptible d'opposition

Demande reconventionnelle

- Demande de condamnation de Fabienne SMAL au paiement d'une somme de 25.000 € pour compenser le coût des travaux exécutés par lui seul et la plus value apportée à l'immeuble par la réalisation de ceux-ci.

Intervention volontaire

- Dire que le bail est opposable à Fabienne SMAL.
- Subsidiairement, condamner Fabienne et Sébastien SMAL, solidairement, in solidum ou l'un à défaut de l'autre, au paiement d'une indemnité compensatoire égale aux loyers à échoir jusqu'à la fin du bail.

b. Solution retenue

i. Procédure

Recevabilité de la citation

20. La citation à l'encontre de Sébastien SMAL, du 30 octobre 2017, à la requête de Fabienne SMAL a été signifiée non pas à son domicile - 4420 SAINT-NICOLAS - mais à sa résidence - 4020 LIEGE, rue Smekens 224. Cette signification ne respecte pas l'article 35 du Code judiciaire qui impose la signification au domicile du cité mais dans la mesure où l'huissier de justice a pu rencontrer personnellement Sébastien SMAL et lui signifier la citation, cette signification est conforme à l'article 33 du Code judiciaire. En outre, l'on peut relever qu'une situation au domicile de Sébastien SMAL où celui-ci ne réside plus - vu sa demande d'inscription dans l'immeuble litigieux - une signification à son domicile aurait eu moins de chance de le toucher utilement.

Recevabilité de la requête en intervention volontaire

21. L'article 813 du Code judiciaire permet l'intervention d'un tiers dans une procédure pendante. Cette intervention volontaire se fait par le biais d'une requête en intervention contenant les moyens et conclusions de cet intervenant. Tel est le cas de la requête déposée par Mamadou DOUK. Celui-ci, en sa qualité de locataire du bien litigieux - il invoque un contrat de bail - a intérêt et qualité pour intervenir de sorte que son intervention volontaire doit être déclarée recevable. Certes, en vertu de l'article 814 du Code judiciaire l'intervention volontaire ne peut retarder l'examen de la demande principale mais, dans le cas présent, déposée dès l'audience d'introduction, elle n'aura pas pour effet de retarder l'examen de la demande principale d'une part et il apparaît *prima facie* que la demande de DOUK est intimement liée à celle formulée à l'encontre de Sébastien SMAL.

Compétence matérielle

22. En vertu de l'article 591 du Code judiciaire, le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande, des demandes en expulsion de lieux occupés sans titre ni droit. Le juge de paix est donc matériellement compétent pour connaître de la demande formée par Fabienne SMAL.

Sébastien SMAL soulève un déclinatoire de compétence, considérant que la demande aurait dû être soumise au tribunal de la famille. D'une part, ainsi qu'il sera précisé sous le titre "impossibilité de visiter l'immeuble", certes c'est au tribunal de la famille que devrait être soumise une difficulté liée à la visite de l'immeuble, mais dans le cas présent la citation porte sur l'expulsion de l'immeuble litigieux de personnes qui l'occuperaient sans titre ni droit de sorte que le juge de paix est matériellement compétent (ce qui ne signifie pas qu'il devrait être fait droit à la demande).

D'autre part, il est observé que ce déclinatoire est proposé à titre subsidiaire. Si l'article 854 du Code judiciaire impose qu'un déclinatoire de compétence soit proposé *in limine litis*, avant tout autre moyen, la Cour de cassation, par son arrêt du 17 octobre 2008 notamment considère que cette exigence est respectée dès lors que le moyen est proposé dans les premières conclusions, avant tout débat au fond. Toutefois, ce déclinatoire de compétence n'est pas recevable, compte tenu de la compétence spéciale du juge de paix pour connaître des questions d'expulsion pour occupation sans titre ni droit.

Compétence territoriale

23. Le juge de paix du 1er canton est territorialement compétent à la condition que le bien litigieux soit situé sur son canton. Il n'apparaît pas que les parties l'aient contesté. Sous réserve de cette vérification, le juge de paix du 1er canton de LIEGE est territorialement compétent.

Débats succincts

24. Fabienne SMAL prétend faire retenir l'affaire pour être plaidée dès l'audience d'introduction, sur pied de l'article 735 du Code judiciaire. Sébastien SMAL s'y oppose sollicitant une remise à trois mois pour vérifier l'évolution de la situation et invoquant qu'un accord de Fabienne et Sébastien SMAL est intervenu sur la chose et sur le prix et donc que la vente de l'immeuble litigieux est parfaite conformément aux articles 1583 et 1589 du Code civil.

L'article 735 du Code judiciaire dispose que les causes qui n'appellent que des débats succincts - ce dont l'on peut douter dans le cas présent - sont retenues à l'audience d'introduction pour autant que la demande motivée en ait été faite dans l'acte introductif d'instance ou par la partie défenderesse. Dans le cas présent, la citation du 30 octobre 2017 ne vise pas l'article 735 du Code judiciaire. À défaut de demande par la demanderesse Fabienne SMAL que l'affaire soit retenue en débats succincts et pour la partie défenderesse Sébastien SMAL de le solliciter, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande formulée par Fabienne SMAL à l'occasion du courrier de son conseil du 08 novembre 2017.

Conclusions de Sébastien SMAL

25. Les conclusions déposées par Sébastien SMAL d'une part ne sont pas signées et d'autre part ne respectent pas l'article 744 du Code judiciaire. Quant à l'absence de signature, elle est sans conséquence quant à la validité des conclusions eu égard à l'article 863 du Code judiciaire en vertu

duquel l'absence de signature d'un acte de procédure peut être régularisée à l'audience (afin de ne pas nuire à la procédure électronique de dépôt d'actes de procédure). Quant au non-respect strict de l'article 744 du Code judiciaire - les moyens de Sébastien SMAL ne sont pas clairement identifiés, numérotés (art. 744, al. 1, 3°) - il n'entraîne pas de sanction spécifique. Toutefois le juge pourrait ne pas y répondre ainsi que l'a déjà précisé la Cour de cassation.

ii. Fond

En vertu de l'article 577-2 du Code civil, à défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit:

... §5. Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts. Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

§6. Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge.

Occupation sans titre ni droit

26. Fabienne SMAL soutient que l'occupation de Sébastien SMAL aurait lieu sans titre ni droit.

Sébastien SMAL est l'un des copropriétaires indivis. Il a le droit d'user de la chose indivise conformément à sa destination. Dans le cas d'espèce, il habite un immeuble. Il s'agit d'un usage conforme à la destination du bien. Toutefois, l'on peut se demander si cet usage est compatible avec le droit de l'autre co-indivisaire. Cependant, cette question n'est pas de la compétence du juge de paix et ne pourrait donner lieu qu'à des "dommages et intérêts", une indemnisation, dans le cadre de la liquidation partage.

Contrat de bail de Mamadou DOUK

27. Fabienne SMAL soutient - indirectement puisque connaissant l'existence d'un contrat de bail conclu entre Sébastien et Mamadou elle ne dirige pas d'action en nullité du bail ou résiliation du bail contra Mamadou - que le bail conclu le 1er septembre 2017 ne lui serait pas opposable de sorte que Mamadou DOUK occuperait les lieux sans titre ni droit. Ceci n'est pas exact dans la mesure où la Cour de cassation, par son arrêt du 10 octobre 1986 a jugé que l'article 577 bis du Code civil - que remplace notamment l'article 577-2 - ne régit que les rapports existants entre les propriétaires indivis d'un bien, cette disposition étant étrangère aux rapports pouvant exister entre ces personnes et des tiers. En outre, la Cour de cassation, par son arrêt du 04 décembre 1941 a jugé que le bail de la chose d'autrui n'est pas nul. Une chose indivise peut valablement être donnée à bail par un des indivisaires sans le consentement des autres. On peut encore constater que le contrat de bail conclu le 1er septembre 2017 est un bail de courte durée d'un an de sorte que Fabienne SMAL n'est pas tenue pour une durée particulièrement longue et pourrait le cas échéant retrouver rapidement la libre disposition de "son bien" en vue d'une vente dans de meilleures conditions. En conséquence, la demande de Fabienne SMAL de pouvoir procéder à l'expulsion de Mamadou DOUK n'est pas fondée. Le cas échéant, Fabienne SMAL pourra demander une indemnisation dans le cadre de la procédure de liquidation partage si elle a subi un dommage du fait de la location par Sébastien à Mamadou.

Impossibilité de visiter l'immeuble pour le vendre

28. Fabienne SMAL affirme être contrainte de saisir le juge de paix pour faire procéder à l'expulsion de Sébastien SMAL et de tous autres occupants du bien litigieux. Il n'est tout d'abord pas établi que quiconque se serait opposé à laisser visiter l'immeuble indivis dans le cadre des opérations de vente. Or, conformément à l'article 870 du Code judiciaire, chacune des parties a l'obligation de prouver les faits qu'elle allègue. Cette preuve n'est pas rapportée par Fabienne SMAL. Elle ne produit notamment pas de document établissant que Sébastien SMAL aurait été invité à laisser visiter l'immeuble et s'y serait opposé.

En outre, contrairement à ce que relate Fabienne SMAL sur bases des affirmations du notaire, ce dernier dispose sur base de l'article 1224, §4, al. 2, du Code judiciaire de la possibilité de pénétrer de force dans les lieux pour réaliser les visites, ce quand bien même les occupants d'un immeuble indivis s'y opposeraient. C'est au tribunal de la famille qu'il appartiendrait de fixer les jours et heures de visite et d'autoriser le notaire à pénétrer de force dans les lieux.

Il faut noter que, lorsque la citation du 30 octobre 2017 est signifiée, le notaire n'a pas encore sommé les parties de prendre connaissance du cahier des charges et de former d'éventuels contredit et que le notaire, en cas de contredit n'a pas encore saisi le tribunal de la famille.

Demande de Sébastien SMAL de condamnation de Fabienne SMAL au paiement d'une somme de 25.000 €

29. Cette demande de Sébastien SMAL doit s'analyser comme une demande d'établir des comptes entre propriétaires indivis. Elle devra être réglée dans le cadre de la procédure de liquidation partage, par le notaire (article 1214, §5 du Code judiciaire) et, à défaut d'accord des parties le tribunal de la famille se prononcera pour fixer la part de chacun. Le juge de paix ne peut faire droit à cette demande.

Exécution provisoire

30. Sauf jugement spécialement motivée, une décision définitive est exécutoire par provision. Sauf décision spécialement motivée, un jugement prononcé par défaut susceptible d'opposition n'est pas exécutoire par provision. Dans le cas présent, les parties n'ont pas exposé de motifs pour lesquels il y aurait lieu de déroger à ces dispositions (articles 1047 et 1050 du Code judiciaire).

3. Réflexions

31. La modification législative intervenue par la loi du 13 août 2011 quant à la procédure de liquidation a permis d'assouplir cette procédure afin de retarder si faire se peut la vente du bien indivis. C'est ainsi que si l'un des co-indivisaires, qui souhaite la vente est confronté au refus des autres de procéder à cette vente, peut saisir le tribunal de la famille en vue d'une liquidation judiciaire, le tribunal de la famille ne doit plus - comme sous le régime de l'ancien article 1211 du Code civil - ordonner directement la vente du bien indivis.

Sur base de l'article 1214 du Code civil, il appartiendra au notaire de tenter de concilier les parties afin d'éviter la vente du bien indivis, de suggérer voire d'encourager le rachat de la quote-part de l'autre copropriétaire indivis ou du moins la vente de gré à gré (articles 1214, §1er et 1224 du Code civil) plutôt que la vente publique.

Ceci permet notamment aux parties d'une part d'éviter d'important frais de publicité et de procédure de vente publique mais aussi, d'autre part, de conserver plus largement la maîtrise des opérations, de rechercher le meilleur prix de vente du bien par le biais de la vente de gré à gré.

Il n'apparaît pas, à l'examen des documents produits, que le notaire aurait complètement respecté le prescrit de l'article 1224, qu'il aurait sommé les parties de prendre connaissance du cahier des charges, aurait établi un procès-verbal intermédiaire (article 1216 du Code civil) constatant l'offre de Sébastien SMAL d'acquiescer la part indivise de sa sœur Fabienne,...

32. La décision retenue de déclarer non-fondée la demande d'expulsion introduite par Fabienne SMAL permet de rencontrer les problématiques de droit au logement tant de Sébastien SMAL que de Mamadou DOUK.

En outre, cette décision va amener les parties à, dans le cadre de la procédure de liquidation partage, revoir leur position et certainement, Sébastien SMAL disposant de fonds suffisants (personnels ou sur base d'un crédit) d'acquiescer la part de sa sœur Fabienne.

33. L'on peut également, mais sans que cela concerne le fond du litige, constater que la situation de précarité ou financière difficile de Sébastien SMAL ne l'a pas empêché de recourir aux services d'un avocat. Il a certainement pu bénéficier de l'aide juridique et finalement se faire assister par un avocat.

34. Peut-être pourrait-on également s'interroger quant à une évolution des dispositions légales encadrant la propriété de biens indivis. Ne serait-il pas judicieux - sans attenter au droit de propriété - de contraindre à rester en indivision, le cas échéant pour une durée supérieure à cinq ans (sur base volontaire alors). En effet, dans la société actuelle, la conservation d'un patrimoine immobilier au sein d'une famille, dont les liens sont sensiblement plus ténus que par le passé, n'est plus une priorité et va conduire, si ce n'est déjà le cas, à une augmentation de situations similaires à celle du casus (que cette situation résulte de la séparation de personnes non mariées, d'héritiers, de donataires,...).

Ceci permettrait de mieux prendre en compte le sort des locataires qui ne craindraient plus la vente du bien indivis pris en location et d'être confronté à la résiliation du contrat par l'acquéreur.