

INSTITUT D'ETUDES JUDICIAIRES D'AIX EN PROVENCE

EXAMEN D'ACCES AU CENTRE DE FORMATION PROFESSIONNELLE D'AVOCATS

SESSION 2009

Mercredi 23 septembre 2009

9H A 12H - Amphi. MONTPERRIN

3^{ème} EPREUVE ECRITE DE CARACTERE PRATIQUE

DROIT PATRIMONIAL

Monsieur Jean Molinaro et Monsieur Pierre Serrano sont depuis longtemps liés par de nombreuses affaires qu'ils ont réalisées ensemble. Le premier est un investisseur intrépide. Il achète des terrains, fait réaliser des constructions et revend ou loue selon l'état du marché immobilier. Le second, Monsieur Serrano est un entrepreneur-constructeur de maison individuelle. Il dispose personnellement de nombreux terrains qu'il cède après avoir réalisé des constructions ou il sert d'intermédiaire à des accédants à la propriété qui recherchent des terrains, se contentant alors de réaliser la construction sur un terrain qu'il aura trouvé pour le compte de ses clients. Ce sont notamment leurs deux dernières opérations qui préoccupent Monsieur Molinaro.

La première opération a été discutée et conclue en 1999. Monsieur Molinaro détient un acte notarié datant du 30 juillet 1999 portant acquisition d'un terrain vendu par Monsieur Lieutaud qui le détenait lui-même de Monsieur Serrano. Monsieur Molinaro a conclu ensuite avec Monsieur Serrano un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, après que ce dernier lui ait indiqué l'existence de ce terrain à vendre. Dès la livraison de cette maison, construite par Monsieur Serrano, dans les règles de l'art, disait-il, Monsieur Molinaro l'avait donnée en location à un couple de concubins Monsieur Jannot et Mademoiselle François pour un loyer mensuel de 1800 euros par mois. Or, depuis quelques temps, leurs voisins, les conjoints Jinesses, se plaignent de la disparition d'une borne que le géomètre avait découverte et de la construction de la clôture sur l'emplacement de cette borne, avançant donc sur leur terrain. Et depuis plus récemment, ces mêmes voisins excipent un acte authentique datant de 1965 d'après lequel le grand-père paternel de Monsieur Jinesses serait propriétaire d'une partie du terrain sur lequel est construite la maison de Monsieur Molinaro. La dernière partie de l'acte contiendrait un droit d'usage du terrain confié à un prétendu Monsieur Jules Serrano qui aurait été l'oncle de Monsieur Pierre Serrano.

Monsieur Molinaro vous consulte. Quelles peuvent être les prétentions respectives des parties ?

Une seconde opération devait être conclue avec Monsieur Serrano. Les négociations semblaient assez avancées. Plus exactement, Monsieur Molinaro était bénéficiaire d'une promesse de vente par laquelle Monsieur Serrano s'engageait à vendre un terrain nu. L'option devait être levée le 30 novembre 2009. Monsieur Molinaro s'est d'ores et déjà adressé à un autre entrepreneur, à qui il veut faire réaliser le gros œuvre d'une maison individuelle, comptant s'occuper lui-même de l'achèvement et des finitions. A l'heure actuelle, la construction a débuté et en est déjà au coulage de la dalle béton. Il a également réaménagé le terrain en plantant des arbres fruitiers et de très jeunes oliviers. Or, Monsieur Yvréon prétend avoir valablement acquis ce terrain de Monsieur Serrano depuis le 20 juin 2009, date de l'acte de vente authentique qu'il détient, pour un prix supérieur à celui qu'avait proposé Monsieur Molinaro.

Ce dernier vous consulte également sur ce point. Quelles peuvent être les prétentions de la partie adverse ?