

Université de Picardie – Jules Verne
Faculté de droit et de science politique

Institut d'études judiciaires
Examen d'entrée CFPA – 2010

Droit patrimonial

Documents autorisés : toutes lois et règlements, codifiés ou non mais non commentés.

Veillez résoudre le cas pratique suivant :

Marcel est heureux. Célibataire endurci, il est aujourd'hui propriétaire d'une imposante maison d'architecte. Cette maison est située dans un parc imposant avec étangs et bosquets. De plus, il est un collectionneur invétéré des œuvres de Jeff Koons. C'est à ce titre qu'il a acquis une sculpture monumentale représentant un chien constitué de ballons gonflables. Cette sculpture a voyagé à travers le monde et, aujourd'hui, Marcel souhaite la garder quelque temps près de lui. A cette fin, il fait aménager un espace spécifique dans son parc et y dépose la sculpture.

Marcel est heureux mais il est en plein doute professionnel. En effet, en raison de son activité de trader, il a subi sarcasmes et reproches de ses amis et proches. Il a donc réorienté son activité professionnelle. Porteur de milliers d'actions de la société qui l'employait, il émet le vœu de s'en séparer afin d'investir le produit de leur vente dans un établissement de restauration destiné aux animaux de compagnie. Toutefois, sur les conseils d'un ami qui veut le protéger d'une décision hâtive, il se décide à en donner la nue-propriété à son frère.

L'investissement demandé par son projet est assez lourd mais il a suffisamment économisé pour pouvoir en grande partie assurer cette charge.

Ayant repéré un terrain constructible, il signe un bail à construction de 30 ans avec sa propriétaire, Bernadette.

Ne souhaitant pas créer de société particulière pour organiser cette activité, il décide de choisir le statut d'auto-entrepreneur dont la simplicité et la pertinence lui a été vantée. Il décide d'affecter alors la sculpture dont il est propriétaire à cette activité. Il l'extrait de son parc pour l'installer sur le toit du restaurant. Elle constituera, selon lui, « *une caninesque et irrésistible attraction* » pour sa clientèle ou, plus précisément, pour les maîtres des animaux auxquels l'activité de restauration est destinée. Il se décide même à acheter un véritable chien, ressemblant à la sculpture, pour le laisser à temps complet dans le restaurant comme mascotte.

Mais, pris d'une crise d'anxiété à la veille de l'ouverture du restaurant, il vient vous consulter. Il attend de votre part des réponses précises et motivées, au regard des règles du droit patrimonial, car il a besoin d'être rassuré et donc convaincu :

- 1.- S'agissant des actions données en nue-propiété à son frère, peut-il décider de les léguer à une fondation de protection des animaux à sa mort ? Qui est aujourd'hui censé en toucher les dividendes ?
- 2.- Comment, juridiquement, faut-il qualifier la sculpture du chien ? En est-il de même du véritable chien qu'il a acheté ?
- 3.- Une copropriété de l'établissement de restauration avec son frère n'aurait-elle pas été pertinente ?
- 4.- Son patrimoine personnel est-il en péril en cas de mauvaises affaires ?
- 5.- Pourra-t-il, dans douze ans, modifier l'architecture de son établissement sans encourir de reproches de la propriétaire du terrain ?