

## **Droit patrimonial**

### **Première question**

Paul, Louis et Cécile Dugué sont propriétaires par indivis du domaine de la Bauffière. Paul Dugué voudrait accorder à Deslandes un droit de chasse sur le domaine.

Pouvez-vous lui conseiller la ou les façon(s) de procéder ?

### **Deuxième question**

Monsieur Deslandes est promoteur. Il entend construire un vaste ensemble immobilier à Brive-la-Gaillarde. Plus précisément, il veut faire construire trois immeubles (deux seront à usage d'habitation et un à usage de bureau), une dalle en béton qui les supportera et un parking souterrain au-dessous de la dalle. Une partie du terrain sur lequel cet ensemble immobilier doit être réalisé appartient au domaine public de la commune<sup>1</sup>.

Deslandes voudrait soumettre cet ensemble immobilier à la loi du 10 juillet 1965. C'est-à-dire constituer une copropriété.

Cela vous semble-t-il possible ? Existe-t-il une solution alternative ? A ce propos, Deslandes a entendu parler des « volumes immobiliers » - « une division spatiale portant création de volumes ».

### **Troisième question**

Monsieur Jonquet a donné à bail (un bail de droit commun) à monsieur Granier un terrain à Beynat pour une durée de 15 ans. Ce dernier, le preneur, a édifié sur le terrain une construction. Juste avant le terme du bail, Jonquet adresse une lettre à Granier. Il s'agit d'une offre de renouvellement du bail. Cette proposition, inquiète Granier car le loyer doit être substantiellement augmenté. Selon Jonquet, l'augmentation s'explique : il s'agit de tenir compte de la construction. Granier trouve cela injuste. En effet, c'est lui qui a construit le bâtiment.

Que pensez-vous de la demande de Jonquet ?

### **Quatrième question**

Parce qu'il n'a pas satisfait à son obligation d'entretien des lieux loués, un bailleur a été assigné par son cocontractant, lequel a demandé sa condamnation à réaliser la réfection du toit d'un appentis. Le bailleur, pour se défendre, affirme qu'il n'est que l'usufruitier du bien loué. A ce titre la loi ne lui impose pas de réaliser de telle réparation.

Que pensez vous de cette argumentation ?

---

<sup>1</sup> Conformément aux dispositions de l'article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, les propriétés qui relèvent du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont inaliénables et imprescriptibles.