

EXAMEN DU C.R.F.P.A.

- SESSION 2009 -

3^{ème} épreuve juridique

Durée : 3h00

DROIT PATRIMONIAL

M. Secretan est propriétaire d'un studio sur la butte Montmartre qu'il loue à des touristes. L'appartement est cossu mais l'immeuble qui date du XIX^e siècle paraît vétuste et mal entretenu. La copropriété fonctionne mal car faute de moyens, des copropriétaires bloquent depuis des années la réalisation de travaux importants. Certains de ses membres arguent qu'ils ne peuvent en effet financer la réfection de l'escalier et de la toiture, mais M. Secretan pense que les appartements étant principalement loués, les propriétaires préfèrent tout simplement limiter au maximum les dépenses dans les parties communes. Après un violent orage, les fenêtres de la cage d'escalier sont brisées et l'eau s'infiltré dans l'immeuble. L'occasion est trouvée de mobiliser les copropriétaires devant cette situation inquiétante. M. Secretan, président du conseil syndical, décide avec le syndic réunir une assemblée générale extraordinaire pour voter en urgence des travaux. Un tiers des copropriétaires lui remet un pouvoir et un autre petit tiers se déplace à la réunion fixée le 15 août 2008. La rénovation de la cage d'escalier et le remplacement des fenêtres sont votés à la majorité. De retour de vacances M. Pinçon, copropriétaire, résidant à Bordeaux, trouve dans son courrier une lettre du syndic dont il reporte à lecture à plus tard pour ne pas effacer trop vite les bienfaits de ses congés. Lorsqu'en décembre il reçoit un appel de fonds complémentaire pour les travaux effectués à l'automne il repense soudain à cette lettre et découvre le vote auquel il n'a pas participé. Chef de file des opposants aux travaux, il enrage de son manque de vigilance. En reprenant l'ensemble du dossier pour écrire au syndic, il ne retrouve pas de courrier de convocation. Serait-ce un oubli ?

M. Secretan décède en janvier de l'année suivante. Il laisse en héritage à ses trois fils le studio de la butte Montmartre, celui qu'il habitait à Fontenay, deux assurances vies et une petite maison de campagne dans le limousin. L'actuel locataire du studio est un étudiant américain, Jimmy H. qui poursuit ses études à Nanterre. Il s'est installé en septembre quand ont commencé les travaux dans les parties communes. La propriétaire du logement voisin sur le palier a profité de la présence des ouvriers dans l'immeuble pour rénover son petit appartement. L'entrepreneur et ses ouvriers travaillent ainsi le jour dans l'escalier puis parfois jusqu'à 22 heures chez elle. En démontant le paquet ils ont découvert un nid de termites dans les poutres et les travaux ont pris une autre ampleur. Jimmy ne supporte plus le bruit et les odeurs de pesticide dans son petit studio. Il se demande comment faire cesser ces nuisances.

Vous expliquerez et justifierez les stratégies que pourraient adopter M. Pinçon et Jimmy H.

Documents autorisés :

*- tous textes officiels : codes, lois, règlements et directives communautaires
...y compris les photocopies des textes publiés sur Légifrance.*