



**EXAMEN D'ENTREE
CRFPA
SESSION 2009**

25 SEPTEMBRE 2009

9h30 // 12h30

DROIT PATRIMONIAL

Veillez résoudre le cas pratique suivant :

Michel Jacquesson, star de la chanson française, est décédé le 25 juin 2009 à l'âge de 50 ans ; il laisse au monde une œuvre importante et à ses héritiers des dettes qui ne le sont pas moins. Outre ce passif et ses droits d'auteurs, les trois enfants - Peter, Samuel et Jeannette - héritent d'une grande villa dans un quartier chic de Nice. Par ailleurs, une femme prénommée Lisa, avec qui Michel Jacquesson avait conservé des liens d'amitié, a obtenu par testament, sur la villa, un usufruit à titre particulier dont elle a vite obtenu délivrance.

Afin de payer les dettes de leur défunt père, Peter et Samuel souhaitent rapidement vendre l'immeuble - si possible en pleine-propriété, pour en tirer le meilleur prix - ce à quoi Jeannette s'oppose, le moment n'étant pas propice (marché immobilier en baisse). Egaleme nt contactée, Lisa ne s'est pas montrée plus intéressée. Elle n'entend pas céder son usufruit car elle est très satisfaite de sa situation : elle n'habite pas personnellement la villa mais a autorisé pour 12 ans une entreprise de téléphonie mobile à construire et exploiter une antenne relais (juchée sur un pylône de dix mètres de haut déguisé en sapin) sur une partie du grand jardin, contre un loyer tout à fait intéressant. Peter et Samuel s'étonnent de ne pas avoir été informés de la conclusion de ce contrat.

Au début du mois de septembre, un voisin a notifié aux trois héritiers et à l'usufruitière qu'il n'entendait pas tolérer le pylône construit près de son terrain. Il se plaint non seulement du caractère inesthétique de cette construction mais aussi de maux de tête : particulièrement sensible aux phénomènes électromagnétiques - il n'a chez lui aucun appareil sans fil, ni four à micro-ondes -, le voisin accuse l'antenne relais d'être à l'origine de ses migraines et entend obtenir, outre son retrait, des dommages intérêts sur le fondement des troubles du voisinage.

Peter et Samuel se demandent s'ils peuvent saisir la justice afin de remettre en cause le bail conclu par Lisa et faire ordonner la vente de l'immeuble successoral en pleine propriété. Par ailleurs, ils ne savent pas s'ils doivent prendre au sérieux les menaces du voisin alors qu'ils n'ont rien fait.

Vous répondrez juridiquement à leurs interrogations de façon détaillée et ordonnée en les conseillant sur l'argumentation à tenir devant les tribunaux.