

UNIVERSITE DE RENNES 1

Faculté de Droit - Institut d'études judiciaires

EXAMEN d'ENTREE au CRFPA

Session 2012– Lundi 17 septembre

**EPREUVE DE CARACTERE PRATIQUE**

**DROIT PATRIMONIAL (épreuve à option)**

(matière à traiter si elle a été choisie lors de la candidature à l'examen)

**Résoudre la consultation suivante :**

Monsieur Loisel disposant d'une résidence secondaire dans le Périgord Vert a décidé d'aller y passer quelques journées paisibles en famille. Las ! Qu'elle ne fut pas sa surprise, arrivant sur les lieux, de constater qu'une partie de son terrain était occupée par les échafaudages de la société Merlin travaux publics chargée d'assurer la réfection de la toiture de l'école communale voisine.

Il souhaiterait connaître dans le détail, avec l'ensemble des précisions utiles, toutes les actions susceptibles d'être intentées pour faire cesser cette situation et être dédommagé.

Par ailleurs, une mauvaise surprise n'arrivant jamais seule, il s'aperçoit que son voisin de gauche, Monsieur Planiol, a procédé lui aussi à des travaux d'importance. Certes, ils avaient signé, en septembre dernier, une « Convention de servitude » accordant à Monsieur Planiol un droit de passage sur le terrain de Monsieur Loisel lui permettant de se rendre plus rapidement en centre-ville et l'autorisant à effectuer dans son bâtiment tous travaux d'amélioration et de surélévation afin d'accéder plus aisément à l'étage supérieur de sa maison. Or, il s'avère que Monsieur Planiol, fort de l'acte signé, s'est empressé d'effectuer des travaux de rénovation d'envergure l'amenant à construire des marches d'escalier supplémentaires pour accéder à l'étage supérieur, marches érigées en surplomb du passage autorisé sur la propriété voisine.

Il souhaiterait savoir si la convention de servitude signée et les droits ainsi conférés autorisent Monsieur Planiol à effectuer de tels travaux.

Il vous fait aussi part d'une question de son beau-frère demandant s'il était possible d'instaurer des servitudes au sein d'une copropriété d'immeubles bâtis régie par la loi du 10 juillet 1965.

Dans le prolongement de votre consultation, l'épouse de Monsieur Loisel, Dona, enchantée des réponses apportées, en profite pour vous faire part des difficultés rencontrées dans le règlement de la succession de sa mère. Ayant hérité d'un petit immeuble en province, elle l'a vendu il y a quatre ans à Monsieur Ripert. Ce dernier a décidé d'habiter l'étage supérieur et de céder le fonds de commerce du rez-de-chaussée ; il a en outre, durant ces quatre années, érigé sur le terrain quelques constructions sommaires et sans les autorisations administratives requises et exploité un verger dont il a vendu les fruits à un grossiste des environs.

10

Or, Dona a appris ces derniers mois qu'un recours en nullité de la vente pour non respect du droit de préemption urbain dont bénéficie la commune avait été effectué. La vente a été annulée par une décision aujourd'hui définitive.

Aussi vous demande-t-elle quels sont aujourd'hui les droits de Monsieur Ripert sur le terrain et quel sort doit être réservé aux constructions érigées ainsi qu'aux produits des ventes de fruits. Elle vous précise que, selon ses renseignements, les constructions édifiées apporteraient plutôt une moins-value à l'ensemble. Enfin, elle souhaiterait avoir des précisions sur la situation de l'acquéreur du fonds de commerce.