

Université de Paris 1 – Panthéon-Sorbonne

IEJ JEAN DOMAT

EXAMEN D'ENTREE DANS LES CRFPA - SESSION 2009

Epreuve écrite à caractère pratique

Durée de l'épreuve : 3 heures - Epreuve à option parmi 11 matières

DROIT DU PATRIMOINE

Document autorisé : Code civil non annoté.

Cas pratique : Vous êtes l'avocat de M. X., qui vous expose les faits suivants :

I - M. X. est propriétaire de plusieurs lots au sein d'une copropriété, située 55 bis rue de Vaugirard (Paris 15^{ème}). Son patrimoine est ainsi composé :

- D'une part, au 3^{ème} étage, d'un lot à usage d'habitation, occupé par M. X.
- D'autre part, en rez-de-chaussée, de trois lots à usage commercial, dans lesquels une salle de spectacle est actuellement exploitée.

Pour chacun de ces lots, les difficultés sont les suivantes :

A - M. X. occupe le lot à usage d'habitation depuis le décès de sa mère (janvier 2008). Depuis cette date, les deux sœurs de M. X., en sont également copropriétaires indivises ; mais elles ne s'occupent pas de sa gestion ; elles ne reçoivent ni convocation aux assemblées générales des copropriétaires, ni procès-verbaux. Quant à M. X., s'il a bien été convoqué (lettre en recommandé AR) pour la dernière assemblée, c'est le gardien de l'immeuble qui a signé l'accusé de réception (M.X. était absent) et l'a transmis à son destinataire plus de 15 jours avant l'assemblée. M. X. ne s'y est toutefois pas rendu.

Un conflit avec le syndic est né d'un arriéré de charges de copropriété sur ce lot. Deux voies sont envisagées pour le recouvrement de la créance :

Première voie : lors de l'assemblée générale, les copropriétaires ont donné pouvoir au syndic d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre « de tous copropriétaires débiteurs » qui ne se seraient pas acquittés de leurs charges.

Seconde voie : demander le paiement de la totalité des charges impayées à M. X.

Les sœurs de M. X ne veulent pas supporter les charges. De son côté, M. X. ne veut pas être le seul à devoir payer. Qu'il s'agisse de M. X. ou de ses sœurs, ils souhaitent invoquer tous les fondements possibles à l'appui d'une demande en annulation de l'assemblée générale.

Selon les circonstances exposées, qu'en est-il du droit du syndic à recouvrer les charges de copropriété ? Que pensez-vous des voies de recouvrement envisagées ? Pensez-vous que les arguments de M. X. et de ses sœurs ont des chances de prospérer ? (6 points)

B - S'agissant des lots du rez-de-chaussée : L'acquisition de ces lots par M.X. est intervenue à la suite d'une promesse de vente signée avec une société civile immobilière. Or, la société vient d'assigner M. X. en rescision pour lésion, alors même que M. X. a obtenu, dans une instance antérieure, la régularisation forcée de cette vente.

En dépit de ce contentieux, des travaux viennent d'être entrepris dans les lots litigieux. Lorsque les travaux seront terminés, M. X. envisage de donner en location lesdits lots, pour l'exploitation d'une petite salle de cinéma, d'une petite salle de jeu et d'un restaurant.

Mais le syndicat des copropriétaires l'a fait savoir : si M. X. persiste dans son intention de louer les lieux en vue de l'exercice d'une activité commerciale, le syndicat s'y opposera. Il est d'ailleurs envisagé de soumettre au vote de la prochaine assemblée générale une résolution unique qui :

- d'une part, formulerait une interdiction générale faite aux copropriétaires de donner leurs lots à bail pour une activité que les copropriétaires présents considéreraient comme étant de nature à entraîner des troubles de jouissance au sein de l'immeuble ;
- d'autre part, mandaterait le syndic pour entreprendre toute action judiciaire qui s'avérerait nécessaire à l'encontre des copropriétaires dont les locataires troubleraient la tranquillité de l'immeuble au-delà du supportable.

La SCI peut-elle invoquer le fondement d'une action en rescision pour lésion sur les lots de copropriété ? Pourrait-elle obtenir gain de cause, lors de cette nouvelle instance ? A propos de l'exercice d'une activité commerciale, le syndicat des copropriétaires peut-il s'y opposer ? Et que pensez-vous de la résolution envisagée ? (6 points)

II - Depuis le décès de leur mère, une autre propriété se trouve en indivision (comprenant bâtiments, parcelles agricoles et matériel d'exploitation). Le conflit est né avec le propriétaire voisin, lequel vient d'acquérir le fonds jouxtant la propriété indivise de M. X. et de ses sœurs.

Le voisin souhaite contester, devant le tribunal de grande instance, l'édification du mur réalisé entre les deux fonds : le mur dépasserait de deux centimètres sur son terrain. Or, selon M. X., « ce mur aurait été construit le long de la ligne séparative des fonds contigus... Mais il est vrai, que la question de la ligne séparative aurait du être réglée depuis longtemps (le Tribunal d'instance et non le TGI aura à se prononcer) ! ». Au surplus, M. X. vous informe que ce mur a été édifié du vivant de ses parents (travaux réalisés en 1980 selon les factures de l'entreprise de maçonnerie), que son père y avait fait adosser un hangar pour les besoins de l'exploitation agricole. Et, lorsqu'au décès de sa mère, sa sœur est venue y habiter pour poursuivre l'exploitation, jamais elle n'aurait pu se douter de la contestation actuelle du voisin.

Pour mettre fin à ces difficultés, M. X. se demande s'il ne serait pas préférable de vendre cette propriété. Mais il pressent qu'une des sœurs, celle qui a repris l'exploitation, s'y opposera.

Il vous est demandé, d'une part, d'indiquer les solutions juridiques dans le conflit de propriété opposant M. X. et ses sœurs au voisin et, d'autre part, d'indiquer à M. X. quels sont ses droits, en sa qualité de propriétaire indivis, quant à la vente par lui envisagée. (8 points)