

EXAMEN D'ENTRÉE DANS LES CRFPA - Session 2010

Épreuve écrite à caractère pratique - Durée : 3 heures

Épreuve à option parmi 11 matières

DROIT DU PATRIMOINE

Document autorisé : Code civil non annoté.

Cas pratique :

I – Vous êtes l'avocat de M. X. qui vous consulte.

A - M. X. est propriétaire d'une parcelle (n°1) jouxtant d'autres parcelles. Il a signé avec l'ensemble des propriétaires des terrains contigus un procès verbal de bornage (par suite homologué judiciairement). Or, un propriétaire voisin (M. Y.) a reproché à M. X... d'avoir déplacé une borne délimitant la partie nord entre les parcelles et d'avoir construit un mur empiétant sur son terrain. M. Y. vient de l'assigner devant le tribunal d'instance aux fins, notamment, de déterminer les limites de propriété conformément à la convention de bornage et de condamner M. X... à démolir la partie de son mur qui empiète sur son terrain. Dans cette instance en cours, M. X. a alors formulé une demande en revendication de la propriété de la portion du terrain sur laquelle il a construit un mur.

Mais M. Y. fait valoir :

- Que le tribunal d'instance est incompétent pour connaître d'une demande tenant à la revendication de la propriété par M. X. ;
- Que M. X. doit être condamné à la démolition car la convention de bornage a été signée par toutes les parties au litige, y compris par M. X... ; que dès lors, elle s'impose et fait la loi des parties en ce qui concerne les limites de propriétés respectives.
- Que faire droit à la demande en revendication de M. X. reviendrait à remettre en cause le jugement de bornage devenu irrévocable.

Qu'en pensez-vous ? (4 points)

B - La construction du mur sur la parcelle (n°1) empiète également sur une autre parcelle (n°2) jouxtant celle de M.Y. Cette parcelle (n°2) appartient à M. X. lui-même, ainsi qu'à ses frères, puisqu'ils ont reçu cette parcelle (n°2) en indivision à la suite du décès de leurs parents.

M. X. vous expose que ses frères entendent lui réclamer outre la démolition du mur qui empiète sur la parcelle (n°2), le paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'au jour de la démolition de l'ouvrage empiétant sur la parcelle indivise.

Peut-il être fait droit à leurs demandes ? (4 points)

C - Enfin, sur la même parcelle (n°1), M. X. a également fait construire une habitation. Il a ensuite concédé un droit d'usage et d'habitation à Mme S. qui occupe le rez-de-chaussée et le sous-sol. Dans le sous-sol, elle a fait effectuer des travaux de grande ampleur (aménagement d'une cuisine, buanderie, chambre et salle d'eau).

M. X. se demande si, à l'expiration du droit consenti à Mme S., il sera tenu à indemnisation pour la plus-value apportée à son bien par Mme S.

Qu'en pensez-vous ? (4 points)

II – M. X. est également propriétaire d'un lot au sein de la copropriété « les mouettes ». Les conflits y sont nombreux.

A - Le propriétaire du lot situé en rez-de-chaussée de la copropriété voisine dispose d'un fonds de commerce spécialisé dans la vente de vins rares. Il a installé une climatisation (nécessaire pour la conservation du vin), mais la ventilation se fait par des tuyaux extérieurs débordant au-dessus d'un passage appartenant à la copropriété « les mouettes ». Le syndicat des copropriétaires « les mouettes » l'a fait savoir : « il faut réagir, sans délai, contre cette installation ».

Par ailleurs, lors de ces travaux d'installation, ce même voisin indélicat a causé des dégâts au mur de la copropriété « les mouettes », mur situé de l'autre côté du passage. Là encore, le syndic veut agir, ainsi que M. X., copropriétaire du rez-de-chaussée (lot n° 1) de la copropriété « les mouettes ». Mais le syndic s'étonne de ce que M. X. puisse agir en justice.

Le syndicat des copropriétaires peut-il agir contre le propriétaire du fonds de commerce de la copropriété voisine ? Et M. X. peut-il également agir ? (4 points)

B – Lors de la dernière assemblée générale, les copropriétaires ont été informés de ce que des actions en recouvrement de charges de copropriété impayées allaient être intentées, outre une saisie contre un copropriétaire nommément désigné (M. A.) en vue de la vente de son lot. Selon M. X., « le conseil syndical va engager des procédures en injonction de payer, devant le tribunal d'instance, pour recouvrer les charges (d'un montant pouvant aller jusqu'à près de 4000 euros pour certains copropriétaires), voire va agir en référé ».

Mais M. X, qui prétend connaître les règles de la copropriété, vous demande de le conforter dans son opinion : « ces demandes seront à l'évidence jugées irrecevables ! Toutes ces actions éventuelles ne peuvent être engagées que par un syndic dûment autorisé à agir, syndic dont (il vous apprend que) le mandat a été certes renouvelé mais par une assemblée (en date du 31 mai 2008) qui a été annulée par la suite... Que le syndic ait convoqué une nouvelle assemblée (du 31 mai 2010) pour confirmer sa nomination ne changera rien à cette situation ! ».

Qu'en pensez-vous ? (4 points)