

**EXAMEN D'ENTREE DANS LES CRFPA - *Session 2011***

**Épreuve écrite à caractère pratique :  
DROIT DU PATRIMOINE**

**Durée de l'épreuve : 3 heures – Épreuve à option parmi 11 matières**

---

**Document autorisé :** Code civil non annoté.

**Cas pratique :** vous êtes consulté par les époux X. qui vous exposent les faits suivants :

**I** – Dans la commune de Jauldes (Charente), plusieurs propriétaires, qui font l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, contestent le montant de l'indemnité.

**A** – Ainsi, les époux X. souhaitent-ils obtenir une indemnisation d'un montant supérieur pour compenser le trouble subi consécutif à la perte forcée de leurs biens :

Outre que les biens expropriés constituaient leur domicile depuis plus de trente ans, ils font valoir que M. X., âgé de 64 ans et lourdement handicapé, y recevait des soins médicalisés. Du fait de l'expropriation, ils subissent une charge spéciale et exorbitante, source d'un déséquilibre, et qui, à ce titre, doit être indemnisée.

Par ailleurs, parmi leurs biens expropriés, se trouvent des parcelles, lesquelles viennent déjà d'être revendues à un constructeur automobile (en vue d'y installer une usine), à un prix deux fois supérieur.

Enfin, sur l'un des terrains expropriés, Mme X., toujours en activité, exploitait un fonds de commerce ; elle bénéficiait à ce titre d'un bail commercial qui n'aurait dû venir à expiration qu'en juin 2015.

Pour contester le montant de l'indemnisation, les époux X. se fondent sur la reconnaissance de leur droit de propriété : articles 2 et 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, article L.13-13 du code de l'expropriation qui serait contraire aux articles précités, et article 1<sup>er</sup> du 1<sup>er</sup> protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'homme (« droit au respect de ses biens »).

Qu'en pensez-vous ? (8 points)

**B** – L'une des parcelles de M. et Mme X. a échappé à l'expropriation. Pour autant, des conflits de voisinage existent :

- un litige est né avec le propriétaire de la parcelle située au sud, délimitée par un mur appartenant aux époux X. Le voisin demande la cession de la mitoyenneté du mur, ce que les époux X. refusent comme portant gravement atteinte à leur droit de propriété ;

- Quant à la parcelle située au nord, elle fait l'objet d'une procédure en cours ; le voisin vient d'assigner les époux X. en bornage, alors pourtant qu'un procès-verbal de bornage existe déjà et qu'un document annexé audit procès-verbal établit la délimitation des parcelles respectives.

Les époux X. se demandent toutefois s'ils ne vont pas eux-mêmes profiter du contentieux existant pour contester la délimitation établie en revendiquant, devant le tribunal de grande instance, la propriété d'une bande de terrain située le long de la ligne séparative des deux fonds contigus (ligne établie dans le procès-verbal).

Vous devez indiquer aux époux X. quels sont leurs droits (6 points).

**II – Les époux X. sont également copropriétaires dans la résidence « Beau rivage ».**

Lors de la dernière assemblée générale, une discussion s'est engagée sur l'installation d'un système de vidéo surveillance dans les parties communes. La question est sensible car, depuis plusieurs mois, des personnes extérieures à la copropriété s'introduisent, en bande, dans la résidence et de nombreuses dégradations ont eu lieu dans les parties communes (outre les vols perpétrés dans les parkings en sous-sol). Les forces de l'ordre ont déjà eu l'occasion d'intervenir ; mais, à défaut de vidéos, leur intervention se borne à la constatation des infractions. Seuls de gros travaux, en vue d'installer des dispositifs de surveillance dans les parties communes, permettraient de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

En raison du coût des travaux, certains copropriétaires, hostiles à cette installation, ont affirmé que ce dispositif ne renforcerait guère la sécurité, outre :

- qu'il était totalement illégal ;
- qu'il ne pouvait faire l'objet d'une résolution adoptée en assemblée générale ;
- qu'en tout état de cause, la majorité des voix de tous les copropriétaires ne serait jamais recueillie pour l'adoption d'une telle résolution.

Un autre copropriétaire, M. Y., favorable à un contrôle de la sécurité dans les parties communes et voulant préserver la sécurité de sa propre habitation (occupant de la maison n° 6 dans l'allée centrale de la résidence) a d'ores et déjà installé un système de surveillance, avec deux caméras :

- l'une, fixée au dessus de sa porte d'entrée, en permet le contrôle ;
- l'autre, fixée en direction de l'allée centrale, permet une surveillance continue des allées et venues.

Des contestations violentes sont intervenues en assemblée à propos de cette installation décidée par M. Y. de son propre chef.

Les époux X. se demandent quels sont les droits de tous les copropriétaires, en général, et de M. Y, en particulier, s'agissant des systèmes de vidéo surveillance pouvant être installés dans une copropriété (6 points)