

Examen d'entrée aux CRFPA / session 2012

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 :

I – En votre qualité d'avocat, vous êtes consulté par plusieurs propriétaires.

A – (5 points) Parmi eux, plusieurs font l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique. Ceux-ci souhaitent contester le montant de l'indemnité proposé par l'expropriant aux propriétaires privés de leurs biens.

Par votre consultation écrite, il vous est demandé d'expliquer et de développer les règles relatives à l'indemnisation (textes*, jurisprudence, QPC, ...) en cas de privation de la propriété pour cause d'utilité publique, afin d'éclairer ces propriétaires sur l'étendue de leurs droits.

* *N.B. : certains de ces textes sont fournis ci-après.*

B – (5 points) Autre propriétaire, autre litige... : Mme X. se plaint d'un empiètement sur sa propriété et d'actes de dépossession.

A l'origine du litige, des travaux exécutés sur la parcelle du voisin de Mme X., débordant, selon Mme X., sur son fonds. S'ensuit une action en interdiction de continuation des travaux et la commission d'un expert pour vérifier si ceux-ci empiétaient ou non sur la parcelle de Mme X. ; puis les parties concluent une transaction, laquelle s'accompagne d'un procès-verbal de bornage. Mais Mme X. – celle qui se plaint de l'empiètement – se ravise et refuse de réitérer la transaction devant notaire. Un litige s'élève alors, qui se solde par la condamnation sous astreinte de Mme X. à réitérer la transaction comportant le procès-verbal de bornage. Sauf qu'entre temps, Mme X. a introduit une action en revendication de propriété, doublée d'une action en démolition des constructions érigées sur la parcelle revendiquée. Pour son adversaire, cette action ne pourra être jugé qu'irrecevable ; et si, par extraordinaire, une décision contraire était prise par les juges, il n'hésiterait pas à se tourner vers la Cour européenne des droits de l'homme pour voir reconnaître son droit au respect de ses biens.

Par ailleurs, Mme X. se plaint de ce que la commune ait chargé une société d'effectuer des travaux de réfection de la voie publique à l'occasion desquels elle se trouve dépossédée d'une partie de son terrain. Pour faire cesser l'atteinte, elle souhaite assigner la société, laquelle estime toutefois qu'une telle action ne saurait être engagée contre elle.

Mme X. vous demande de l'éclairer sur l'étendue de ses droits. Vous n'omettez pas de discuter les arguments de ses adversaires.

II – Mme X. a, par ailleurs, reçu des droits indivis (indivision avec sa sœur) sur un appartement qui appartenait à ses parents aujourd'hui décédés.

Les deux sœurs (dont Mme X.) ne gèrent plus guère l'appartement, en dépit du fait que l'une d'elle a choisi d'y résider. Leur désintérêt est d'autant plus grand que l'une des filles (celle qui n'y réside pas) ne reçoit ni convocation aux assemblées générales des copropriétaires, ni procès-verbaux et que l'autre a reçu en

recommandé AR la dernière convocation, mais comme elle n'était point là, c'est le concierge de l'immeuble qui a signé l'accusé de réception et l'a transmis à son destinataire plus de 15 jours avant l'assemblée générale, assemblée à laquelle elle n'a point dénié se rendre.

Conséquence de leur désengagement : l'arriéré des charges qui s'accumule. Le syndicat envisage diverses voies de droit pour le recouvrement de sa créance :

A) (6 points) 1^{ère} voie : lors de la dernière assemblée générale du 15 avril dernier, les copropriétaires ayant 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, une telle procédure pourrait être diligentée [pouvoir ainsi donné au syndic, la société *Batignolles Gestion Immobilière – BGI* -, nouvelle société issue d'une fusion-absorption avec la société *Batignolles*, société absorbée et ancien syndic).

Mais le syndicat pressent l'obstacle, ayant entendu dire que les sœurs chercheraient à soutenir l'irrecevabilité d'une action du syndic, voire à invoquer tous fondements possibles à une demande en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires, *notamment* :

- en ce que à la convocation à l'assemblée n'était joint aucun devis sur la réalisation de travaux envisagés au sein de la copropriété, ce défaut de notification constituant pourtant une formalité substantielle pour la validité de l'assemblée.

- En ce qui concerne l'élection du président de séance lors de cette assemblée générale, le procès-verbal ne mentionne pas le nom et le nombre de voix de tous les copropriétaires opposants.

Qu'en pensez-vous ?

B) (2 points) 2^{ème} voie : il faudrait tenir compte du fait que la quote-part indivise d'une des filles (celle qui ne réside pas dans la copropriété) est en fait détenue par une société constituée à cette fin par cet indivisaire. Or, la situation de cette société est telle qu'une procédure de liquidation judiciaire est en cours, de sorte que le syndicat considère qu'il aurait simplement besoin de déclarer sa créance privilégiée entre les mains du liquidateur, puisqu'étant dispensé de la formalité d'inscription du privilège dont le syndicat bénéficie sur l'immeuble pour garantir le paiement de sa créance de charges et travaux.

Qu'en pensez-vous ?

C) (2 points) 3^{ème} voie : demander par la voie d'une injonction de payer, devant la juridiction de proximité, le paiement de la totalité des charges impayées à l'indivisaire solvable.

Qu'en pensez-vous ?

(...)

Art. L13-2 : « *En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.*

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité ».

Art. L. 13-13 : « *« les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ».*

(...)

Art. L13-17 : *Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par le service des domaines ou celle résultant de l'avis émis par la commission des opérations immobilières, si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de cinq ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une évaluation administrative rendue définitive en vertu des lois fiscales ou à une déclaration d'un montant inférieur à ladite estimation.*

Lorsque les biens ont, depuis cette mutation, subi des modifications justifiées dans leur consistance matérielle ou juridique, leur état ou leur situation d'occupation, l'estimation qui en est faite conformément à l'alinéa précédent doit en tenir compte.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article, notamment lorsque l'expropriation porte soit sur une partie seulement des biens ayant fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, soit sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, soit sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation susvisée.

(...)

CHAPITRE V : Prise de possession

Section 1 : Règles générales.

Art. L15-1 : « *Dans le délai d'un mois, soit du paiement ou de la consignation de l'indemnité, soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement, les détenteurs sont tenus d'abandonner les lieux. Passé ce délai qui ne peut, en aucun cas, être modifié, même par autorité de justice, il peut être procédé à l'expulsion des occupants ».*

Art. L15-2 : « *L'expropriant peut prendre possession, moyennant versement d'une indemnité au moins égale aux propositions faites par lui et consignation du surplus de l'indemnité fixée par le juge ».*

(...).