

## **IEJ de l'université de Paris I Panthéon-Sorbonne**

### **Préparation de l'examen d'entrée aux CRFPA**

#### **Galop d'essai n° 3 du 8 Février 2014**

### **Épreuve de : DROIT PATRIMONIAL**

---

**Cas pratique :** Vous êtes l'avocat de sociétés civiles immobilières (les SCI B. et C. ci-après). Les faits litigieux sont les suivants :

**I – A)** Deux sociétés civiles immobilières (SCI A. et SCI B. ; date de constitution : 15 et 17 juin 1977) ont passé les actes suivants :

Le 24 juin 1977, elles ont acquis respectivement la première la nue-propiété (SCI A.), la seconde (SCI B.) l'usufruit d'un immeuble. Il était stipulé dans l'acte de vente que la société bénéficiaire de l'usufruit en bénéficierait jusqu'au décès de la survivante de quatre personnes physiques, l'une d'elles étant Elène X... ; Aux termes d'une convention intervenue entre les deux sociétés le 21 août 1985, il a été précisé que le droit d'usufruit cesserait au décès d'Elène X... ; puis par acte du 17 mars 2004, il a été stipulé que le droit d'usufruit serait différé au décès de la survivante d'Elène X... et d'Yvonne Y... ; Mais le 4 août 2013, la SCI A. vient d'assigner la SCI B. pour faire juger que l'usufruit constitué le 24 juin 1977 s'était éteint.

Par acte notarié du 30 juin 1979, la SCI A. a vendu à la seconde un hôtel particulier, l'acte mentionnant que « *n'est toutefois pas comprise dans la présente vente et en est au contraire formellement exclue, la jouissance ou l'occupation par la SCI B. et par elle seule des locaux où elle est installée actuellement et qui dépendent dudit immeuble* ». Mais le 4 août 2013, la SCI A. vient également d'assigner la seconde en expulsion et en paiement d'une indemnité pour l'occupation sans droit ni titre des locaux.

Par une analyse juridique approfondie, vous devez informer la SCI B. de ses droits (5 points).

**B)** La SCI B. a également acquis en 1977 diverses parcelles de terrain. Récemment toutefois, certaines parcelles ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la SCI étant ainsi privée d'une partie de sa propriété. Elle considère que l'indemnisation reçue pour perte de sa propriété est très nettement insuffisante. Elle se plaint :

1° de ce que la méthode d'évaluation prise en compte ne garantit pas la juste indemnisation à laquelle elle pourrait prétendre ;

2° de ce que les terrains ont été revendus par la suite à une entreprise qui a payé le prix au mètre carré au double de la valeur prise en compte pour le calcul de l'indemnisation versée aux expropriés.

Au soutien de ces arguments, la SCI B. souhaite ainsi contester le montant de l'indemnisation perçue, garantie par le droit fondamental qu'est le droit de propriété ou le droit au respect de ses biens. Consulté sur ce point, vous devez l'informer de l'étendue de ses droits (5 points).

**II** – Par acte authentique du 19 septembre 2005, la SCI C. a acheté un immeuble à la SCI A., à l'exception du lot n°1 (situé en rez-de-chaussée).

**A)** A l'occasion de la rédaction du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, il a été constaté que la superficie des appartements n'était pas celle mentionnée à l'acte de vente ; la SCI C. veut obtenir la condamnation solidaire de la SCI A. et de la société de mesurage en réduction du prix de vente et en paiement de dommages-intérêts.

A l'appui d'une analyse juridique approfondie, vous devez informer la SCI C. sur ses chances de voir condamner la SCI A. ; qu'en est-il également plus largement d'une condamnation de la société de mesurage ? (4 points).

**B)** La SCI C. se plaint du mauvais état de la toiture, caractérisé par la présence de mousse et d'ardoises cassées, de sorte que ses lots n°32, 33 et 34 (situés au dernier étage de la copropriété) subissent des infiltrations d'eau.

Ce problème d'infiltration est d'ailleurs récurrent dans la copropriété, en raison de l'évacuation des eaux de la copropriété voisine. Les infiltrations sont dues plus précisément :

- d'une part, au lavage répété des poubelles de l'immeuble voisin, lesquelles sont entreposées sur une aire cimentée jouxtant le mur séparatif ;
- d'autre part, à l'arrosage du jardinet de la courette de la copropriété voisine ;
- enfin, au fait qu'il n'existe, dans la copropriété voisine, aucun dispositif spécifique de récupération et d'évacuation des eaux de pluie.

Ainsi, la copropriété a subi des dommages : l'état des murs de la courette intérieure se dégrade ; à terme, il est à craindre également des infiltrations affectant le mur des caves de certains copropriétaires. Mais le syndic n'agit pas, de sorte que la SCI C. est bien décidée à agir par elle-même en raison de ces différents dommages.

Que pensez-vous de l'inaction du syndic ? Une action pourrait-elle être diligentée par la SCI C. ? (4 points).

**C)** La SCI A. est propriétaire du lot n° 1 constitué d'un garage au rez-de-chaussée, dans lequel une société, locataire, exploite un fonds de commerce de débit de boissons, restauration et bar de nuit. Mais plusieurs articles du règlement de copropriété imposent une occupation bourgeoise, l'exercice des professions libérales « *étant toutefois toléré à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble* ». Ce même règlement de copropriété impose aux copropriétaires et aux occupants de « *veiller à la tranquillité de l'immeuble* », à ce que celle-ci ne soit à aucun moment troublée, les bruits et tapages nocturnes étant formellement interdits ainsi que, dans certains cas, l'usage d'appareils de son et autres. Le règlement de copropriété stipule toutefois que

le garage (lot n°1) « *pourra être utilisé pour le stationnement des véhicules ou pour l'exploitation commerciale ou professionnelle* ». Mais en raison de nuisances sonores et olfactives, diurnes et nocturnes, la SCI C. veut agir en cessation de l'activité commerciale exercée dans le lot n° 1 et paiement de dommages-intérêts.

Qu'en pensez-vous ? (2 points).