

**INSTITUT D'ETUDES JUDICIAIRES D'AIX-EN-PROVENCE**

**EXAMEN D'ACCES**  
**AU CENTRE DE FORMATION PROFESSIONNELLE D'AVOCATS**

SESSION 2014

**18 septembre 2014**

9H A 12H - Amphi. MONTPERRIN

**3<sup>ème</sup> EPREUVE ECRITE DE CARACTERE PRATIQUE**

**DROIT PATRIMONIAL**

Monsieur X vient vous consulter car il est emmêlé dans des situations d'occupation sans droit, ni titre, dans des baux, qui le laissent perplexe...

D'abord, il est propriétaire indivis, avec ses trois sœurs, d'un immeuble situé au 32 rue Jean Martin. Or, cet immeuble est squatté par des occupants, qui vivent, de manière très marginale. Ils créent des sculptures et des fresques murales à partir des matériaux qu'ils récupèrent dans l'immeuble. Les sœurs de Monsieur X ont tenté de discuter avec ces squatteurs, qui leur ont opposé leur droit au logement décent, leur droit de mener une vie normale, le respect de leur vie privée. Elles redoutent, à la fois, une réaction médiatique et une demande d'indemnisation pour les fresques murales qui ont été créées à partir des carreaux ciment, qui ornent les sols. En effet, les squatteurs prétendent avoir un droit moral sur leur œuvre et exigent une indemnisation pour la conservation de leur fresque murale, s'ils doivent quitter les lieux. Monsieur X vous demande s'il peut obtenir leur expulsion et s'il doit craindre le paiement d'une prétendue somme pour indemnisation de la fresque.

De plus, Monsieur X est également bailleur d'un terrain. Le bail remonte au 21 octobre 1971 et ne mentionne aucune clause sur l'attribution des constructions ou des plantations qui ont pu être réalisées par le preneur. Or, le preneur initial avait construit un baraquement sur le terrain, puis il a vendu cette construction aux locataires qui lui ont succédé, sans que rien ne soit précisé dans le contrat de location. Les nouveaux locataires ont amélioré le baraquement au point de le rendre habitable. Le terrain fait alors l'objet d'une expropriation pour utilité publique et la juste et préalable indemnisation est calculée en considération du terrain et de la construction. Monsieur X vous explique que le locataire entend lui réclamer une indemnité. Que pouvez-vous lui répondre ?

Enfin, Monsieur X a vécu en concubinage, avec Madame Z, pendant trente-cinq ans ou plus. Il ne se souvient plus exactement. Ils ont occupé un terrain qui lui appartenait. Ils y ont construit une maison sans autorisation, sans permis de construire. A leur séparation, Madame Z entend lui réclamer la moitié de la propriété de la maison ou une indemnité pour avoir participé à la construction et à l'entretien. Monsieur X vous demande s'il doit redouter de telles demandes.