

**Examen d'entrée au C.R.F.P.A.****Session 2014**Matière : **CAS PRATIQUE : DROIT PATRIMONIAL**Date : **Vendredi 26 septembre 2014**

Nbre page(s) : 2

**Toutes les réponses doivent être argumentées et justifiées.****Cas n° 1. / 9 points**

Monsieur DUPONT est propriétaire d'une parcelle foncière située dans un petit village de Provence. Il y a bâti sa maison et y passe une retraite paisible au bord de sa piscine en profitant d'une vue dégagée sur les monts du Luberon.

L'héritage immédiatement contigu à celui de Monsieur DUPONT est la propriété de Monsieur DURAND.

Un mur d'une hauteur de près de 1 m 80 sépare les deux héritages.

Monsieur DURAND a pour projet de réaliser d'importants travaux de réfection et d'agrandissement de sa maison. Le dossier de permis de construire laisse apparaître que cette extension comportera un étage supplémentaire, s'appuiera partiellement sur le mur de séparation des deux propriétés et comportera d'imposantes corniches dont M. DUPONT craint qu'elles « débordent » en surplomb de sa propriété.

Monsieur DUPONT qui vient de planter une haie de 40 cyprès d'une hauteur de 1,90 mètres chacun à 10 centimètres du mur de séparation entre sa propriété et celle de Monsieur DURAND (justement à l'endroit de son terrain où les corniches de Monsieur DURAND débordent peut-être en surplomb de sa propriété) est très inquiet de ce projet de construction.

Il vient vous consulter pour avoir un **éclaircissement complet sur toutes les questions de nature civile** que soulève ce projet. Les questions d'urbanisme ont été confiées à un conseil spécialisé en cette matière.

**Cas n° 2. / 6 points**

Vous êtes l'avocat de Monsieur DUBOIS. Son voisin, Monsieur DUVAL l'a assigné aux fins de le voir condamné à arracher les haies d'arbres d'essences exotiques (de très grande valeur et qui apportent une plus value considérable à sa propriété) de différentes hauteurs, qu'il a plantées à proximité immédiate de la ligne divisoire de leurs fonds respectifs.

Après que vous lui ayez indiqué que sa position était particulièrement inconfortable au regard des articles 671 et 672 du Code civil, Monsieur DUBOIS vous demande d'élaborer une note complète

en vue de poser une question prioritaire de constitutionnalité relative à la conformité des articles 671 et 672 du Code civil aux droits et libertés que la Constitution garantit. Evidemment, Monsieur DUBOIS souhaite que le Conseil constitutionnel, saisi par la Cour de cassation dans les conditions de l'article 61-1 de la Constitution, déclare inconstitutionnelles ces deux dispositions. Toutefois, avant de mettre en œuvre cette voie de droit, Monsieur DUBOIS vous demande de lui présenter quels moyens pourraient être invoqués à l'appui d'une telle QPC et de les éprouver afin d'en apprécier les chances de succès. Il ne s'agit donc pas de rédiger la QPC mais d'apprécier sur quels moyens, celle-ci pourrait reposer et d'éprouver ces moyens de manière objective et argumentée.

### **Cas n° 3. / 5 points**

Monsieur X. était propriétaire de plusieurs parcelles pour une surface totale de plusieurs dizaines d'hectares sur le littoral varois.

En 1971, il a cédé une partie de ses terrains à un aménageur qui a réalisé un lotissement.

Néanmoins, il a conservé la propriété de la plus grande partie des terrains. L'acte de cession de 1971 contient la clause suivante : « *Le vendeur se réserve le droit de passer sur toutes les voies à créer sur les parcelles vendues pour accéder aux parcelles restées sa propriété* ».

Dans le cadre du lotissement une association syndicale libre a été constituée (l'ASL) dès 1972.

Messieurs Y. et Z., les petits-enfants de Monsieur X. souhaitent lotir les terrains qu'ils ont reçus en héritage de leur grand-père. Dans cette optique d'aménagement foncier, ils considèrent que la desserte de leurs terrains est assurée par le droit de passer sur les voies du lotissement conformément aux stipulations de la clause contenue dans l'acte de 1971.

Toutefois, l'ASL du lotissement conteste formellement cette interprétation et s'oppose à ce que Messieurs Y. et Z. passent par les voies de leur lotissement.

Il vous est demandé de développer une argumentation en faveur de chacune des parties (Messieurs Y. et Z. d'un côté et l'ASL de l'autre). Vous devez donc développer deux argumentations distinctes, en sens opposés.