

DROIT PATRIMONIAL

Traitez le cas pratique suivant :

I - M. Olympus est un important négociant en vin. Il a pris l'habitude de se porter par avance acquéreur de grandes quantités de vin auprès de plusieurs producteurs très renommés.

C'est ainsi notamment qu'il a acheté d'avance la totalité de la cuvée « Bel esprit » du *Château des Terres brunes* pour le millésime 2013.

Le contrat, conclu en mars 2012, prévoyait un prix de 250 euros par bouteille produite pour la récolte 2013. Compte tenu des vignobles concernés et des exigences de qualité, la production du « Bel esprit » s'établit ordinairement autour de 4.000 bouteilles.

Un acompte de 750.000 euros (soit l'équivalent de 3.000 bouteilles) a été versé sur le champ tandis que la livraison prévue devait se réaliser en mai 2014.

La vendange 2013 s'étant parfaitement réalisée et la vinification accomplie, ce sont 4.200 bouteilles qui furent produites.

Malheureusement, en mars 2014, un incendie dans les caves du château a causé d'importants dégâts, dont la destruction d'un peu plus de la moitié des bouteilles de la cuvée « Bel esprit ».

A la suite de celui-ci, M. Olympus a exigé la livraison des bouteilles restantes ainsi que le remboursement de 250.000 euros qui correspondent, selon lui, au «trop versé» puisque seules 2.000 bouteilles ont pu être sauvées des flammes.

De son côté, M. Magnus, propriétaire du *Château des Terres brunes*, se refuse à procéder à une quelconque livraison tant que le solde de 300.000 euros ne lui sera pas versé.

II - M. Olympus a acheté voilà 7 ans une superbe propriété située à quelques kilomètres seulement du fameux *Château des Terres brunes*. Outre le bâtiment principal, ce domaine comprend également un certain nombre de dépendances dont une est accolée à la maison voisine. C'est justement celle-ci, pour l'instant en rez-de-chaussée, qu'il souhaite surélever pour bâtir un étage destiné à accueillir une fastueuse bibliothèque entièrement consacrée au vin.

Ayant obtenu un permis de construire en juin 2014, il a décidé d'engager rapidement les travaux. Ces derniers venant à peine de débiter en septembre, quelle ne fut pas sa surprise de recevoir une assignation en référé émanant de son voisin. Celui-ci conteste la construction projetée en faisant valoir qu'elle comporte l'exhaussement d'un mur qui lui appartient.

De son côté, M. Olympus est très circonspect car, après vérification, il s'avère que cette dépendance existe depuis plus de 34 ans puisqu'elle a été construite par le précédent propriétaire en venant prendre appui sur une partie du fameux mur litigieux. Par ailleurs, la maison voisine étant quant à elle déjà haute d'un étage, il ne voit pas en quoi le fait de bâtir également un étage, certes légèrement plus haut, pourrait gêner son voisin.

III - La mère de M. Olympus est décédée en laissant un beau patrimoine composé essentiellement d'une superbe villa de 450 m² que personne n'occupe et d'un terrain fruitier dont la gestion est confiée depuis maintenant 20 ans à un ami de la famille, M. Sailloux. M. Olympus ayant deux sœurs (Marie et Hélène), la propriété des deux immeubles se trouve placée en indivision à parts égales entre les trois héritiers directs.

De son vivant, la mère de M. Olympus avait dû mettre la piscine de la villa aux normes en installant des barrières tout autour et en faisant refaire tout le carrelage car il était très abimé. L'entrepreneur lui avait octroyé des facilités de paiement en échelonnant la dette sur 2 ans. Aujourd'hui, alors qu'il reste encore 25.000€ à régler, personne dans la famille ne veut s'en acquitter. Très mécontent, le créancier menace de faire saisir la villa s'il n'est pas payé sous 15 jours.

Marie a proposé à sa sœur Hélène d'acheter sa part dans l'indivision. Elle pense pouvoir amortir facilement cette acquisition car elle est persuadée qu'ainsi elle pourra vendre la villa dont l'entretien est onéreux pour toute la famille. Mais M. Olympus est hostile à ce que la maison de son enfance sorte du patrimoine familial.

Lassé par toutes ces difficultés, il songe d'ailleurs sérieusement à laisser « tout en plan » pour que ses sœurs se débrouillent. Il en a parlé à Hélène qui est entrée dans une colère noire ! Selon elle, il est hors de question de tout vendre, surtout en ce moment où les prix sont au plus bas en raison de la crise immobilière. Hélène lui a d'ailleurs expliqué qu'elle userait de tous moyens pour s'opposer à la fin de l'indivision.