

INSTITUT D'ETUDES JUDICIAIRES

DE

BREST

Examen d'accès au CRFPA

Session 2009

Troisième épreuve d'admissibilité

DROIT PATRIMONIAL

Nota : article 11 de l'arrêté du 11 septembre 2003

« Lors des épreuves, les candidats peuvent utiliser les codes et recueils de lois et décrets annotés, à l'exclusion des codes commentés. Ils peuvent également se servir de codes ou recueils de lois et décrets ne contenant aucune indication de doctrine ou de jurisprudence sans autres notes que des références à des textes législatifs ou réglementaires. Tout incident est soumis au jury, qui peut prononcer la nullité de la composition.

EXAMEN septembre 2009

Droit patrimonial

1 / Katell DIGADAO et Youenn LEOSTIG ont vécu ensemble. Lorsque Katell DIGADAO a hérité de sa mère une parcelle de terre constructible à Kerlouan, ils ont décidé d'y faire édifier une maison d'habitation à l'aide d'un prêt contracté solidairement auprès de leur banque et s'y sont installés. Le prêt est aujourd'hui entièrement réglé.

Mais le couple vient de se séparer et Youenn LEOSTIG a quitté la maison. Ils n'avaient conclu, entre eux, aucune convention particulière.

Youenn LEOSTIG vous consulte sur ses droits relatifs à cette maison. Peut-il exiger un paiement quelconque de Katell DIGADAO ?

2 / Fañch DIVALO a construit en 1998 une maison sans permis de construire sur un terrain dont il est propriétaire, sis en la commune de Pouldreuzic ; ce terrain est séparé de la mer par la propriété d'Enora AOURELL. Cette propriété est plantée de cyprès de grande hauteur, situés à trois mètres de la limite séparative, qui causent à Fañch DIVALO une perte de vue, de luminosité, d'ensoleillement ; ce dernier se plaint aussi de l'accumulation de débris végétaux sur sa toiture et dans ses gouttières, et ajoute que la situation s'aggrave au fur et à mesure que les arbres grandissent.

Il voudrait agir à l'encontre d'Enora AOURELL pour obtenir qu'elle arrache ces arbres ou, au moins, en réduise la hauteur. Est-ce possible, et, éventuellement, sur quel fondement ?

3 / Nonna KOUSKER est propriétaire d'un lot dans l'immeuble en copropriété BALAFENN. Des travaux de ravalement viennent d'être réalisés sur cet immeuble par la société LOUS. Nonna KOUSKER en est très mécontente car une infiltration d'eau persiste par le mur extérieur qui rend inhabitable l'appartement dépendant de ses parties privatives.

L'Assemblée Générale des copropriétaires qui vient de se tenir a refusé d'agir à l'encontre de la société LOUS car sa solvabilité est douteuse et, les travaux n'ayant pas été réceptionnés, sa compagnie d'assurances refuse logiquement de prendre en charge ce sinistre.

Nonna KOUSKER estime cependant qu'il fallait agir et tenter d'obtenir de la société LOUS qu'elle intervienne. Elle vous demande d'agir en nullité de l'Assemblée Générale.

Qu'en pensez-vous ? Est-ce possible et avec quelles chances de succès ? Y a-t-il d'autres actions qui permettraient à Nonna KOUSKER d'obtenir que les travaux de réparation de l'entrée d'eau soient réalisés et que son préjudice soit réparé ?