UNIVERSITÉ MONTESQUIEU
BORDEAUX IV

Institut d'Etudes Judiciaires

Université MONTESQUIEU Bordeaux IV

EXAMEN D'ENTREE AU C.R.F.P.A

Session 2006

Mardi 19 septembre 06

Droit patrimonial *Monsieur J-M. PLAZY*

Durée de l'épreuve 3 heures

Seul document autorisé : Code civil Dalloz ou Litec non commenté.

Veuillez résoudre les cas pratiques suivants :

Cas n° 1 :

Aux termes de différents titres de propriété anciens et antérieurs à la rénovation du cadastre de la commune d'Anguille-sous-Roche, concernant les propriétés attenantes des consorts Sandre et Brochet, il était mentionné que les immeubles bâtis appartenant respectivement à ces derniers étaient situés devant une cour. Lors de la rénovation du cadastre de la commune, en 1969, la partie du terrain représentant la cour a été incluse en totalité dans la propriété des consorts Brochet. Dans la désignation des immeubles appartenant à ces derniers, le notaire rédacteur d'un acte de partage en 1973 a mentionné l'existence de cours devant les bâtiments, avec droit de passage au profit des consorts Sandre. La famille Sandre ne s'est pas aperçue de cette erreur et se demande maintenant si la désignation cadastrale des propriétés concernées ne peut être modifiée afin qu'ils retrouvent une partie indivise de cet emplacement situé devant leurs bâtiments respectifs. Le passage, tel qu'il figure dans l'acte de 1973 leur paraît en effet insuffisant. Les consorts Sandre vous demandent conseil.

Cas n° 2 :

Le 27 août 1993, la SAFER de la Vienne achète un domaine de 200 ha et le tiers indivis d'une parcelle. Le 15 novembre 1994, la SAFER revend le domaine à Monsieur Lenclos avec la totalité de cette parcelle alors même que seul le tiers avait été acquis. Le 24 août 2006, la SAFER rachète la totalité du bien acquis en 1994 par M. Lenclos. Mademoiselle Laisé prétend aujourd'hui faire valoir ses droits sur les deux tiers de la parcelle vendue en

Institut d'études judiciaires
35, place Pey-Berland - 33076 Bordeaux cedex - téléphone 05 56 79 78 90 - télécopie 05 56 79 78 93

1994. Depuis 1994, l'acquéreur disposant d'un juste titre, régulièrement publié, a exploité cette parcelle sans aucun trouble ni revendication quelconque. A supposer qu'il puisse invoquer à l'encontre du réclamant le bénéfice de la prescription acquisitive de 10 à 20 ans, la SAFER, qui vient de racheter, pourra-t-elle elle-même invoquer cette prescription si Mademoiselle Laisé justifie de ses droits ?

Cas n° 3 :

Vous devez procéder à la signature d'un bail commercial aux termes duquel il est prévu le versement d'un pas-de-porte. La propriété du bien donné à bail est démembrée, l'usufruit appartenant aux grands-parents et la nue-propriété aux petits-enfants. Vous vous demandez qui, des usufruitiers ou des nus-propriétaires, doit recevoir le montant du pas-de-porte ? S'il est possible d'envisager un quasi-usufruit ?

Cas n° 4 :

M. Hubert Dali vient vous demander conseil à propos de difficulté qu'ils rencontrent. Heureux propriétaire d'un pavillon, il a eu la mauvaise surprise, lors de son retour de vacances, de constater qu'il avait été cambriolé. Parmi les meubles volés se trouvait une commode de style qu'il vient de reconnaître lors d'une foire aux antiquaires. L'antiquaire refuse toutefois de lui restituer le bien. Il lui précise que s'il veut cette commode il lui suffit de la payer.

Profitant de vos conseils, Monsieur Dali vous expose également que depuis bientôt trois ans il n'arrive pas à obtenir de son voisin l'enlèvement de deux arbres qui sont tombés sur sa propriété. Le voisin lui indique que les arbres ont été déracinés par la tempête et qu'il n'est pas à l'origine de cette malchance. Ce même voisin, agriculteur de son état, élève des bovins. Si Monsieur Dali ne s'est jamais plaint de la présence des ruminants, il déplore depuis quelques mois un accroissement des nuisances sonores et olfactives, le voisin ayant développé son activité.

Souhaitant faire rénover sa maison, Monsieur Dali a demandé à un autre de ses voisins l'autorisation de déposer des échafaudages sur la propriété de ce dernier. Il a essuyé un refus catégorique. M. Dali a alors indiqué à son voisin qu'il était « un mauvais coucheur ». En effet, lorsque ce voisin a fait édifier son cabanon de jardin, il y a de cela trente ans, M. Dali n'a rien dit alors même qu'il avait constaté un empiètement de quelques centimètres.