



# Institut d'Etudes Judiciaires

## Université MONTESQUIEU Bordeaux IV

UNIVERSITÉ MONTESQUIEU  
BORDEAUX IV

EXAMEN D'ENTREE AU C.R.F.P.A  
Session 2007

*Mercredi 19 septembre 07*

Monsieur J.-M. PLAZY

### **Droit patrimonial**

Durée de l'épreuve 3 heures

**Seul document autorisé** : Code civil (Dalloz ou Litec) non commenté.  
Le Mégacode Dalloz est interdit

Veillez résoudre les cas pratiques suivants :

A- Les consorts Delalune et les Consorts Dézétoile se connaissent depuis bientôt vingt ans et entretiennent de solides relations d'amitié. Il vous consulte pour la rédaction d'une convention qui leur permette de répondre aux objectifs qu'ils vous décrivent.

Le couple Delalune, plus âgé que le couple Dézétoile, est propriétaire d'une parcelle de terrain non bâtie, libre de toute occupation. Ils souhaitent entre eux établir une convention de mise à disposition, par le couple Delalune au profit du couple Dézétoile, de la parcelle de terrain non bâtie et ce, dans la perspective de répondre à certains souhaits.

Le couple Dézétoile serait autorisé à construire un chalet en bois sur cette parcelle et un droit d'usage et d'habitation leur serait reconnu sur le bien immobilier leur vie durant. Au décès du survivant des époux Dézétoile, le bien immobilier se retrouverait libre de toute occupation ; le bien immobilier et la construction revenant alors au couple Delalune ou à ses héritiers, sans indemnité pour les constructions ainsi édifiées. Les héritiers du couple Dézétoile ne doivent obtenir aucun droit.

Les deux couples se rendent à votre cabinet et vous demandent de les éclairer sur toutes les possibilités juridiques qui leur permettraient de répondre à leurs souhaits.

B- L'une de vos clientes, Julie Denveauzieu, est propriétaire d'un lot de copropriété (lot 38), dans la Résidence « Beau Rivages », qu'elle envisage de vendre. Reprenant le règlement de copropriété, son attention est attirée par le lot 28. Il est stipulé, à propos de ce lot, dans

l'article 4 du règlement de copropriété : « *Ce lot est constitué actuellement par des locaux à usage industriel et, en outre, cinq bureaux administratifs avec WC particuliers. Ce lot, qui est la propriété indivise des co-propriétaires des autres lots et leur appartient dans la proportion de leurs droits sur les parties communes de l'immeuble, tels que ceux-ci sont fixés à l'article 7 est susceptible de recevoir une autre utilisation* ». L'article 5 du règlement de copropriété poursuit : « *Par dérogations aux prescriptions du présent article, le lot n°28 à usage de locaux commerciaux et administratifs, situé au rez-de-chaussée, qui appartient en indivision à tous les copropriétaires de l'immeuble et qui fait l'objet d'une location pourra à l'occasion d'un partage éventuel faire l'objet d'un fractionnement* ».

Madame Denveuzieu vous demande de lui préciser si les droits indivis qu'elle détient dans le lot 28 doivent être inclus dans la vente et quelles sont les formalités à suivre.

C- M. Sylvain Hétiré, propriétaire d'un appartement à Talence, décide de le vendre à Mademoiselle Yvette Uste. Lors des pourparlers contractuels, le futur acquéreur a interrogé le vendeur sur l'existence de trois fenêtres percées dans un mur mitoyen donnant sur la cour attenante à l'appartement de Monsieur Hétiré. Ce dernier a alors prétendu que les fenêtres ont été percées, il y a de cela dix ans, sur un simple accord verbal de sa part. Peu de temps après l'achat M. Hétiré décède. Mademoiselle Uste demande alors à ses voisins de supprimer les fenêtres. Ces derniers lui indiquent qu'ils disposent d'un document écrit autorisant le percement du mur ; toutefois ce document n'a jamais été publié.

D- Gilbert Montlatin a bénéficié d'une donation de la part de sa mère et est l'heureux nu-propriétaire d'une maison à Pessac. Faisant l'objet d'une mutation professionnelle il souhaite vendre ce bien. Aux fins d'obtenir un prix de vente plus intéressant, il envisage de faire réaliser des travaux de ravalement ainsi que la construction d'un local au fond du jardin. La maison ayant été construite en mitoyenneté, il ne peut accéder directement au jardin. Il demande alors à son voisin un droit de passage, mais ce dernier le lui refuse. Son voisin lui reproche notamment son mauvais caractère et d'avoir fait construire un balcon, postérieurement à l'édification du bâtiment, qui surplombe sa propriété sur une largeur d'environ 80 centimètres.

Les relations avec sa mère usufruitière étant désormais particulièrement tendues, il se demande si elle pourrait s'opposer à la vente. De plus il s'interroge pour savoir qui, de sa mère ou de lui-même, sera tenu de payer le certificat attestant de la présence ou de l'absence de termites. En présence de termites, à qui incomberait le paiement du traitement ?