UNIVERSITÉ MONTESQUIEU
BORDEAUX IV

Institut d'Etudes Judiciaires

Université MONTESQUIEU Bordeaux IV

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

Session 2009

Mercredi 16 septembre 09

Mlle F. JULIENNE

Droit Patrimonial

Durée de l'épreuve 3 heures

Cas pratique

M. Laval, 50 ans, est titulaire de droits sur trois immeubles d'habitation pour lesquels il est confronté à des difficultés.

En premier lieu, il a acheté il y a 5 ans, avec sa concubine Sophie qui vient de fêter ses 49 ans, un appartement dans une copropriété de standing dont le règlement prévoit une clause d'occupation bourgeoise. Dans le contrat d'acquisition, ils avaient stipulé que le dernier vivant serait réputé être le propriétaire et le montant des apports était identique pour les deux acquéreurs. Sophie a de nombreux projets pour cet appartement. Elle souhaite, en effet, transformer la disposition des pièces et casser des cloisons et ce, même si ses voisins sont en désaccord. Exerçant la profession de psychiatre, elle veut transférer son cabinet dans leur appartement ce qui lui permettrait d'éviter les nombreux déplacements entre son cabinet et son domicile. En revanche, M. Laval commence à se lasser de son domicile. Il considère que les charges sont trop élevées et refuse de participer aux frais d'entretien du jardin commun et de l'ascenseur au motif qu'ils habitent au premier étage et qu'ils ne profitent pas du jardin. Comme ses relations avec sa concubine se dégradent, il envisage de la quitter et de faire procéder à la vente de cet appartement commun et ce, même si sa concubine s'y oppose.

En deuxième lieu, M. Laval a hérité, il y a une dizaine d'années, de l'usufruit d'une maison de campagne, la nue-propriété revenant à sa sœur. Comme il n'a pas l'occasion d'y séjourner souvent il a décidé, il y a un an, de donner cette maison en location à un couple contre l'avis de sa sœur. Ses locataires lui ont demandé de financer la construction d'une cheminée, de faire changer les joints de la chaudière et d'effectuer des travaux importants sur la charpente qui a été très fragilisée par l'attaque de termites. Mais M. laval refuse de consentir la moindre dépense au motif que ce type de travaux relève des obligations du nu-propriétaire et non d'un usufruitier. Il leur conseille donc de s'adresser à sa sœur qui, en représailles, a décidé de contester la validité du bail d'habitation conclu sans son accord.

En troisième lieu, M. Laval est l'unique propriétaire d'une petite maison secondaire située en plein centre de Toulouse dans une rue résidentielle et qu'il a achetée il y a trois ans. Il est depuis en conflit avec un garagiste situé juste en face de chez lui et qui exerçait déjà sa profession avant son installation. Cette activité professionnelle produisant des nuisances sonores importantes, il envisage d'agir en justice pour faire cesser cette exploitation qu'il considère comme anormale dans une rue non commerçante. De plus, il se trouve en conflit avec l'un de ses voisins immédiats. Ce dernier a, en effet, de nombreux arbres fruitiers dont les branches dépassent largement sur le terrain de M. laval et qu'il refuse de couper. Enervé, M. laval a décidé de faire lui-même élaguer les arbres et de dresser un mur pour séparer leur jardin respectif. Son voisin, sans s'opposer à ces projets, refuse pour autant d'y participer financièrement. Mécontent, M. Laval a décidé de lui faire payer un droit de passage pour l'utilisation de l'allée de son jardin, allée qui constitue l'unique moyen pour son voisin d'accéder à sa maison en voiture.

M. Laval vient vous consulter afin que vous l'éclairiez sur l'ensemble de sa situation.