



INSTITUT D'ETUDES JUDICIAIRES

EXAMEN D'ACCES AU CRFPA

Session 2012

DROIT PATRIMONIAL

Mercredi 19 septembre 2012

9H00-12H

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 d'entrée au CRFPA

Epreuve de droit patrimonial

Durée de l'épreuve : 3 heures

Document autorisé : Code civil

Vous recevez la visite de M. Alban de BRICOULE, grand propriétaire terrien du Sud de la France, qui souhaite vous consulter sur un certain nombre de difficultés qu'il rencontre en ce moment.

M. de Bricoule est tout d'abord propriétaire d'un terrain donné à bail et situé dans les Cévennes, à usage agricole. Pour les besoins de cette activité, le preneur avait réalisé sur le terrain des plantations et édifié des bâtiments, notamment une grange. L'an dernier, le terrain a fait l'objet d'une expropriation par la commune, pour motif d'intérêt général. Sur le fondement de l'article 555 du Code civil, le preneur lui réclame d'être indemnisé pour la plus-value apportée au terrain. M. de Bricoule, quant à lui, ne voit pas pourquoi il devrait l'indemniser, le terrain étant à présent exproprié. Qu'en pensez-vous ?

M. de Bricoule est également propriétaire d'un autre terrain, situé dans une partie des Cévennes particulièrement reculée, dont il ne s'occupait plus depuis au moins une dizaine d'années. A l'occasion d'un passage dans la région, il s'aperçoit que quelqu'un a construit sur ce terrain un « cabanon » (sorte de petite maison de week-end). La construction est de médiocre qualité et ne contribue pas à augmenter, loin de là, la valeur du terrain. M. de Bricoule souhaite en obtenir la démolition. Peut-il obtenir gain de cause ?

M. de Bricoule est également, à la suite du partage de la succession de son père, décédé il y a quelques années, nu-propriétaire d'un grand terrain situé à proximité de la mer, dont sa mère est usufruitière. Il apprend que sa mère a consenti un bail rural sur ce terrain à une entreprise d'investissement, qui a l'intention d'y construire un parcours de golf. Cela ne fait pas du tout son affaire, car il avait d'autres projets pour ce terrain. Il souhaiterait connaître ses droits sur ce point.

Enfin, M. de Bricoule est confronté à deux difficultés de voisinage. Il est propriétaire de vignes situées dans un secteur particulièrement escarpé à proximité du mont Ventoux. Certaines de ces vignes sont en milieu de coteau et reçoivent, en cas de pluie, les eaux tombées sur les vignes situées plus haut. Mais il vient de découvrir que le propriétaire du fonds supérieur a installé en outre un système de tuyauteries destinées à permettre à l'eau de s'écouler plus facilement sur les vignes de M. de Bricoule. Ce dernier souhaite réagir.

Dans le même ordre d'idées, il a récemment acquis un terrain en Haute-Provence sur lequel il comptait faire pousser de la lavande. Mais il s'est aperçu qu'un éleveur de chèvres utilisait régulièrement ce terrain pour faire paître son bétail, et lorsqu'il a voulu l'en empêcher, l'éleveur s'est prévalu d'une usucapion. Quelle est la situation de M. de Bricoule ?