

Examen d'entrée au CRFPA
Septembre 2008

Droit patrimonial

Durée de l'épreuve : 3h

Document autorisé : Code civil

Traitez le cas pratique suivant :

M. Bocarnier, marin à la retraite, est très embarrassé. Après avoir longuement hésité, il s'est décidé à soumettre sa situation à un avocat. C'est vous qu'il a choisi(e). Après s'être installé timidement dans le fauteuil qui fait face au vôtre, il commence son histoire :

« Ben voilà, maître. Il y a quelques années, c'était en 1998 je crois, enfin je suis sûr, parce que je me souviens qu'on a gagné la coupe du monde quelques jours avant, mon père est décédé. Avec ma mère, il avait juste un petit appartement dans une résidence située dans la banlieue de Toulon. Ma mère a continué d'y habiter après ça. En tout cas, le notaire à l'époque nous a expliqué, à moi et à ma sœur, qu'elle pouvait rester et que, lorsqu'elle décèderait, avec ma sœur, on deviendrait complètement libres de faire ce qu'on veut de l'appartement. Seulement voilà, ma mère, elle est tombée malade, il y a presque deux ans. Du coup, on a dû la placer dans une maison de retraite médicalisée. Comme c'est très cher, on s'est décidé à louer l'appartement. Ma mère, qui a toute sa tête, nous a donné un mandat pour gérer l'appartement à son nom, tout s'est bien passé. Le locataire, M. Thopier, paie régulièrement le loyer, il n'y a pas de souci, enfin, il n'y en avait pas jusqu'ici.

Parce que là, ça vient de se gâter sérieusement.

D'abord, l'autre jour, j'ai reçu un courrier en recommandé de M. Satavier. C'est le voisin de l'appartement loué. Il se plaint du locataire, M. Thopier. Soit-disant qu'il fait trop de bruit et il nous demande des dommages et intérêts pour la gêne occasionnée. Il veut aussi qu'on fasse des travaux d'isolation phonique. Il m'a dit qu'il suffit que je pose des plaques de 5cm d'épaisseur sur la cloison séparative pour que la question soit réglée. Il dit que si on ne règle pas ça à l'amiable, il demandera au juge. Tenez, j'ai son courrier.

Ensuite, l'autre jour, ma mère a reçu une lettre du syndic comme quoi elle devait payer des arriérés de charge et participer à des travaux de peinture et de ravalement de façade. Et puis on a reçu avec ma sœur le même courrier peu de temps après, comme quoi on est solidaire. Moi je veux bien. Mais on n'est pas au courant de ces charges et de ces travaux. L'appartement est loué depuis 2 ans, et nous on n'a jamais rien reçu depuis. Et puis, moi, personnellement, je suis solidaire de rien du tout. J'en ai rien à faire de leur ravalement. En tout cas, avec ma sœur, on aimerait bien que tout ça soit réglé. Surtout que ma mère est au plus mal. En tout cas, moi j'aimerais bien qu'avec ma sœur, on puisse conserver l'appartement. C'est la seule chose qui nous reste de nos parents.

Alors qu'est-ce qu'on doit faire, maître ? »

Vous traiterez, en droit, les différentes questions posées par M. Bocarnier, en prenant soin de préserver autant que possible ses intérêts.

Bocarnier