

3^e année licence droit
Cours de A à K + Salariés

DROIT DES BIENS - Pratique



Durée de l'épreuve : 3 heures.

SUJET : Les étudiants résoudre le cas pratique suivant :

Le 4 mars 2018, Albert Legrand a acheté, aux époux Moisard, un manoir situé en Normandie. Préalablement à la signature de l'acte de vente, lors d'une visite des lieux, Albert Legrand avait été particulièrement séduit par la présence de trois tableaux, qui étaient enchâssés dans les boiseries de la bibliothèque, elles-mêmes attachées au parquet. Or, lorsqu'Albert a pris possession des lieux, le 8 avril 2018, il a été fort désagréablement surpris de constater que les époux Moisard avaient enlevé les tableaux de la bibliothèque en quittant les lieux, le 5 mars 2018. Contacté par Albert, ceux-ci prétendent qu'ils n'ont jamais eu l'intention de vendre les tableaux avec le manoir. D'ailleurs, postérieurement à la vente du manoir, les époux Moisard ont cédé l'un des tableaux à un antiquaire parisien pour un prix de 30 000 €. Albert Legrand vous précise que l'acte de vente ne contient aucune mention particulière relative au sort des tableaux mais que, dans son esprit, il était persuadé d'en devenir propriétaire en faisant l'acquisition du manoir. A ce jour, il aimerait récupérer ces tableaux et se demande quelle action en justice entreprendre.

De plus, Albert Legrand vous précise également que lorsqu'il s'est installé dans le manoir, il existait déjà à proximité de ce bâtiment, une ferme exploitée par un voisin. A l'époque, l'activité de cette ferme restait très raisonnable de sorte que ce voisinage n'était pas dissuasif. Cependant, ambitieux, ce voisin a décidé d'augmenter considérablement son exploitation. Alors qu'il accueillait moins d'une dizaine de cochons au jour de l'installation d'Albert, ce fermier, qui exerce son activité conformément aux lois et règlements en vigueur, élève désormais une cinquantaine de porcs, ce qui est devenu pour Albert une source de désagréments considérables, notamment en raison des nuisances olfactives et sonores ainsi occasionnées. Albert aimerait savoir s'il peut exercer une action en justice contre son voisin pour le contraindre à limiter son activité.

Enfin, le 10 avril 2014, Albert a reçu, par donation, la nue-propiété d'une maison à Rouen. L'acte de donation comporte une clause qui interdit à Albert d'aliéner ce bien tant que le donateur, l'oncle d'Albert qui s'est réservé l'usufruit de cette maison, sera en vie. Actuellement très âgé, l'oncle d'Albert vit dans un établissement spécialisé. N'étant plus entretenue, la maison se dégrade rapidement. Albert vous demande s'il peut envisager de la vendre.

Droit des biens
Licence 3 LZ
Épreuve pratique de 3 heures



Serge est décédé en février 2019. Dans son patrimoine, il a laissé :

- Un compte en banque, créditeur de 230.000 euros
- Une voiture quasi neuve
- Un terrain, situé en Bretagne, acheté en juillet 2018 et sur lequel des travaux de construction ont, depuis peu, commencé
- Des œuvres d'art
- Des droits sur un immeuble, situé à Strasbourg comprenant, au rez-de-chaussée, un local commercial et, à l'étage, un appartement d'habitation. Cet immeuble a été acheté par Serge et Jeanne, sa partenaire, en début d'année.
- Un appartement dans les alpes

Serge a laissé pour héritières ses deux filles, Delphine et Nathalie. Il a toutefois réservé, par testament, à Jeanne, l'usufruit de tous ses meubles ainsi que l'usufruit du terrain situé en Bretagne. Serge avait acheté ce terrain dans le but d'y construire une maison dans laquelle lui et Jeanne devaient bientôt s'installer. Jeanne souhaite poursuivre ce projet. Elle compte financer la suite de la construction avec les 230.000 euros laissés par Serge, mais souhaite également solliciter la participation des deux filles de Serge. Jeanne est allée en Bretagne la semaine dernière, pour rencontrer l'architecte et faire le point sur l'avancée des travaux. Elle s'est étonnée, avec lui, de ce que le mur de clôture du voisin semble avoir été construit au-delà de la limite du terrain. Renseignements pris, ce mur a été construit en 1990 par les précédents propriétaires. Les propriétaires actuels du terrain voisin l'ont acquis en 2005.

Serge était un collectionneur d'œuvres d'art. Plusieurs de ses œuvres lui ont été dérobées en janvier 2016. La police vient d'en retrouver une au domicile d'un délinquant notoire. Les autres ont été revendues, il y a peu, à des acquéreurs qui, selon la police, peuvent être identifiés.

Jeanne vous demande de lui présenter l'étendue de ses droits et de ses obligations sur chacun des biens évoqués et de réagir à l'ensemble de ses projets. Elle vous précise qu'elle souhaite vendre la voiture, trop grosse à son goût, pour s'acheter une voiture plus petite. En outre, des travaux s'imposent, selon elle, dans l'immeuble Strasbourgeois, actuellement vide, avant qu'il puisse être offert à la location. Jeanne s'entend très bien avec Nathalie, mais est en froid avec Delphine.