

M. LAFAIX

3^e année licence DROIT

DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS

Durée de l'épreuve : 3 heures.

Sujet : Traitez le cas pratique suivant :

M. Louis Murat est locataire d'un appartement situé à Paris dans un immeuble appartenant au Crédit Municipal de Paris (CMP), établissement public local. Cet appartement se trouve au deuxième étage. Au rez-de-chaussée du même bâtiment, M. Murat exploite une boutique d'antiquaire depuis 2002, date à laquelle il a conclu un « bail commercial » avec le CMP pour établir son « fond de commerce », selon les stipulations du contrat. Les locaux qu'il occupe au rez-de-chaussée ont été affectés entre 1920 et 1980 à la salle de vente des objets gagés, contre lesquels le CMP accorde des prêts sans intérêt au profit de personnes ne pouvant pas accéder au crédit bancaire. L'immeuble comporte notamment des vitrines et des coffres-forts. Depuis 1980, l'immeuble n'est plus utilisé pour ces missions de prêt sur gage. Le CMP loue simplement les locaux sans avoir pris de décision particulière à leur sujet. Les appartements de l'immeuble, dont celui de M. Murat, ont toujours été loués à des particuliers.

Fin 2021, M. Murat a signé un compromis de vente (valant vente) en vertu duquel le CMP s'engage à lui céder, et M. Murat s'engage à acquérir, la partie des locaux de l'immeuble correspondant à sa boutique, ainsi qu'à son appartement. Le CMP reste propriétaire des autres parties. Afin de garantir l'accès de M. Murat aux parties qu'il souhaite acquérir, le compromis prévoit également, à son profit, une servitude d'usage de l'unique entrée commune et des couloirs menant à son appartement.

1. Au moment de confirmer la vente devant notaire, le CMP refuse finalement de remplir son engagement. M. Murat consulte votre cabinet d'avocats en vue d'une action en justice devant le Tribunal de grande instance. Quelles sont ses chances de succès et que faut-il rechercher pour le savoir ? (10 points)

2. Après ce retrait, le CMP décide également de mettre fin à l'occupation des locaux du rez-de-chaussée par M. Murat, sans indemnité, alors que celle-ci était renouvelable tous les 12 ans. M. Murat estime que la décision du CMP est contraire au statut des baux commerciaux. Que pensez-vous de cette affirmation ? Devant quel juge devrait-il agir pour contester la décision du CMP et obtenir une indemnité ? Quel préjudice pourrait être indemnisé ? (6 points)

3. En vue de conclure une transaction avec le CMP, M. Murat se rend dans un autre immeuble appartenant à l'établissement et actuellement utilisé pour ses missions de prêt sur gage. M. Murat prend l'ascenseur. Au premier étage, l'ascenseur s'arrête et retombe en raison d'une rupture du câble. M. Murat est blessé. Devant quel juge et sur quel fondement peut-il agir en responsabilité contre le CMP ? (4 points)