

LICENCE EN DROIT ECONOMIE GESTION  
MENTION DROIT parcours public et privé  
3<sup>ème</sup> NIVEAU – SEMESTRE 5  
GROUPE DE COURS N° 3  
DROIT CIVIL  
MERCREDI 16 DECEMBRE 2015  
9 H – 12 H  
\*\*\*\*\*

**Le code civil est autorisé**

**CAS PRATIQUE**

**Vous êtes dispensés de faire le rappel des faits dans chacune des questions**

En février 2003, Agnès, Thierry et Bernard DAUPUY ont hérité à parts égales de leur père un vaste domaine viticole dans le bordelais.

**Question n°1 (sur 7 points)**

Avec les bénéfices réalisés sur la cuvée 2004, ils ont acquis un immeuble haussmannien dans le centre de Bordeaux.

Au second étage se trouve un appartement de 120 m<sup>2</sup> qu'Agnès, Thierry et Bernard avaient convenu d'affecter au logement de leurs enfants respectifs, pensant qu'ils poursuivraient leurs études à Bordeaux. Mais il se trouve que depuis 6 ans, l'appartement n'est occupé que par la fille d'Agnès, Marine, en dernière année d'architecture. Etienne et Adrien, les fils de Thierry suivent un cursus universitaire à l'étranger. Quant à Clémence, la fille de Bernard, elle fait une école de journalisme à Paris. Ces parcours étant coûteux, Thierry et Bernard demandent à Agnès de leur verser une indemnité pour compenser le fait que depuis le début, l'appartement ne profite qu'à Marine. Agnès considère que cette prétention est infondée d'autant qu'en 2008, elle a fait entièrement repeindre l'appartement et fait poser des fenêtres isolantes à ses frais, sans demander une quelconque contribution à ses frères. Qu'en est-il sur les deux points évoqués ?

**Question n°2 (sur 3 points)**

Au rez-de-chaussée, se trouve un local commercial qu'Agnès a proposé de louer à Charlotte RIVIERE, une amie de Marine. Charlotte cherchait un emplacement pour ouvrir une épicerie fine et elle a gentiment proposé de vendre le vin du domaine DAUPUY. Le bail a été signé le 20 mars 2015, en présence d'Agnès et de Thierry. Bernard, parti pour 4 mois en mission humanitaire au Cambodge, n'a pas pu être joint. A son retour, il est furieux de constater que le bail a été signé sans son accord ; il espérait bien que sa fille Capucine pourrait y ouvrir un salon de thé dès septembre prochain. Il estime que le bail n'est pas valable mais son frère et sa sœur lui objectent qu'ils étaient majoritaires. Qu'en pensez-vous ?

**Question n°3 (sur 6 points)**

Séparé du père de Marine, Agnès vit à présent en couple avec Laurent, le séduisant régisseur de la propriété. Sans le dire à ses frères, elle a pris l'initiative de lui céder la moitié de sa part indivise pour la somme de 340.000 €. La cession s'est faite le 4 juin 2010 par acte reçu en l'étude de Me BERSOU et a été publiée au service de la publicité foncière le 23 juin suivant. Le scandale éclate le 22 janvier 2015 lorsque Laurent demande une avance en capital sur les bénéfices nets exceptionnels de l'année 2015 en sa qualité de co-indivisaire ainsi qu'une « prime » visant à récompenser son exploitation particulièrement judicieuse cette année-là.

Thierry et Bernard tombent des nues. Ils n'ont jamais soupçonné l'existence de cette cession dans la mesure où les bénéfices tirés de l'exploitation ne sont pas distribués et viennent naturellement accroître la masse indivise. Chacun perçoit des revenus professionnels par ailleurs ; seul Laurent travaille au domaine et continue à percevoir son confortable salaire de régisseur.

Est-il encore temps pour Thierry et Bernard de faire échec à cette cession qu'ils jugent irrégulière ? Que dire de la prétention de Laurent à obtenir une prime ?

**Question n°4 (sur 4 points)**

Agnès, Thierry et Bernard étaient très fiers d'un portrait de leur arrière grand-mère Sabine que l'artiste Toulouse-Lautrec avait offert lui-même à cette dernière pour la remercier d'avoir été dans sa jeunesse l'un de ses modèles préférés à Montmartre.

A la suite d'un dégât des eaux survenu fin novembre 2012, l'armature en bois du tableau s'était déformée. L'expert mandaté par la compagnie d'assurances la semaine suivante avait profité d'un moment où il était seul dans la maison pour disparaître avec la toile. Par un hasard extraordinaire, Thierry eut la surprise de retrouver le tableau dans une galerie d'art parisienne en septembre 2015. Jeanne, la responsable des lieux lui expliqua avoir acquis le portrait dans une vente publique quelques mois plus tôt. Munis des preuves de leur propriété, pensez-vous que les arrière-petits-enfants de Sabine aient une chance de se faire restituer le tableau ?

---

**Question Bonus (1,5 point)**

A l'occasion d'un bornage amiable établi début 2015 entre les héritiers DAUPUY et M.HUTON leur voisin immédiat, il est apparu que des arbres avaient été plantés par l'auteur de ce dernier sur le domaine DAUPUY. Furieux de voir ces arbres lui échapper, M.HUTON a l'intention de demander, sur le fondement de l'art.555 du Code civil, une indemnité correspondant à la valeur des plantations subsistant sur le fonds des DAUPUY. Sa demande vous semble-t-elle pouvoir aboutir ?

**Bonus/Malus : +/- 0,5 point pour l'orthographe et la présentation**

---