

LICENCE EN DROIT ECONOMIE GESTION  
MENTION DROIT parcours public et privé

3<sup>ème</sup> NIVEAU – SEMESTRE 5

GROUPE DE COURS N° 2

DROIT CIVIL

MERCREDI 5 DECEMBRE 2018

9 H – 12 H  
\*\*\*\*\*

**AUCUN DOCUMENT N'EST AUTORISE**

Vous répondrez au cas pratique suivant.

En janvier 2018, Côme Fresnois a hérité de son père d'un domaine comprenant une maison de maître datant de 1920, une dépendance et un parc situés à Villers-Cotterêts. Trois mois plus tard, il s'y est installé, heureux d'échapper au tumulte de la vie parisienne tout en étant proche de la capitale. Malheureusement, contrairement à ses attentes, cette propriété lui cause de nombreux soucis.

1 Tout d'abord, la piscine écologique de ses voisins, M. et Mme Latour, construite avant l'achat du domaine par son père, s'est transformée l'été dernier en mare faute d'entretien de la part des locataires de ces derniers. La nuit, les coassements incessants des batraciens qui y ont élu domicile atteignent le volume sonore équivalent à une rue animée. Côme n'arrive plus dormir à cause du bruit. Excédé, il a demandé aux locataires des époux Latour de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser ces nuisances mais ces derniers ne semblent pas enclins à répondre favorablement à sa demande. Ils estiment que le contrat de bail conclu avec les époux Latour leur confère le droit d'accueillir qui ils souhaitent chez eux, humains et animaux, qui plus est quand il s'agit d'une espèce protégée comme c'est le cas en l'espèce.

2 Par ailleurs, un bornage amiable avec les propriétaires voisins a révélé que l'abri de la piscine de ces derniers, édifié il y a vingt ans, a été entièrement construit sur le terrain appartenant à Côme. Manifestement, M. et Mme Latour l'ignoraient. Côme entend assigner ses voisins en démolition du bâtiment.

3 Les résultats du bornage ont également établi qu'une partie du verger de Côme appartient en réalité aux époux Latour qui aujourd'hui la revendiquent. Côme fait valoir, photographies et reportages de presse spécialisée à l'appui, que ce verger, dont il s'occupe actuellement, a été créé il y a trente et un ans et exploité par les propriétaires successifs de son domaine qui le considéraient comme le leur. Ses voisins avancent que le verger est resté quasiment inexploité pendant deux ans, de janvier 2006 à décembre 2007, durée pendant laquelle le père de Côme avait confié l'exploitation du verger à un ouvrier agricole peu scrupuleux.

4 Enfin, Côme a fixé une toile dans son salon représentant son grand-père. Cette toile, réalisée par un peintre de renom, lui avait été offerte par M Debussy, aujourd'hui décédé. En août 2018, lors d'une réception à laquelle Côme avait aimablement invité l'épouse de M. Debussy, cette dernière a reconnu le tableau. Elle soutient que la toile avait été prêtée et non offerte à Côme et que ce dernier ne l'a jamais rendue, prétextant qu'elle avait été dérobée. Mme Debussy réclame la restitution de la toile, ce que refuse Côme, choqué par ces fausses allégations.

Quid juris ?