

Droit des biens
Licence 3 AK
Épreuve pratique de 3 heures

Julie et Nicolas étaient en couple depuis deux ans lorsqu'ils ont décidé de faire construire une maison dans un village des alentours de Strasbourg. Puisque le terrain appartenait à Julie (elle en avait hérité quelques années auparavant) et afin d'équilibrer les « apports » de chacun, le couple avait décidé que la construction serait financée par Nicolas jusqu'à hauteur de la valeur du terrain, et qu'au-delà, ils participeraient chacun pour un montant équivalent. Nicolas, qui disposait de fonds suffisants, n'avait pas eu à emprunter pour financer les travaux. Aussi, quelques années plus tard, le couple avait disposé des capacités financières requises pour contracter ensemble un prêt en vue de l'acquisition d'un appartement situé à Schiltigheim et destiné à la location. Il avait été convenu que Julie et Nicolas rembourseraient les échéances de prêt, chacun pour moitié. Mais, quelques mois après l'achat, Julie avait décidé de démissionner de son emploi pour se consacrer à sa passion, l'écriture. La chute des revenus de Julie avait conduit Nicolas à prendre le « relais » en remboursant quasiment seul l'ensemble des échéances de prêt. Le prêt a été aujourd'hui entièrement remboursé et, d'après les calculs de Nicolas, les échéances de prêt ont été payées à 40% par les loyers perçus, à 50% par ses revenus et seulement à hauteur de 10% par les revenus de Julie.

Le père de Nicolas est décédé l'année dernière. Dans son testament, il avait indiqué léguer l'usufruit de l'ensemble de ses biens à son épouse Gabrielle, et la nue-propriété de ces mêmes biens à son fils. Le père de Nicolas disposait, à sa mort, d'un patrimoine composé notamment d'un important portefeuille d'actions ainsi que d'un chalet dans lequel il habitait avec son épouse Gabrielle. Lors de leur dernier échange téléphonique, Gabrielle a informé Nicolas de son intention de vendre l'ensemble des actions du portefeuille pour financer la construction d'une piscine à côté du chalet. Nicolas sait que son père s'était toujours opposé à ce projet car la construction d'une piscine impliquerait nécessairement de couper les trois majestueux pins centenaires qui se dressent dans le jardin. Gabrielle se sent d'autant plus légitime dans son projet que le voisin a exigé que le pin le plus proche de son terrain soit coupé parce qu'il ne respecte pas la distance légale de deux mètres imposée par la loi.

Nicolas, qui vient de se séparer de Julie, vous demande de faire le point sur son patrimoine (vous préciserez, pour chacun des biens évoqués dans le cas pratique, la nature et l'étendue des droits de Nicolas), sachant que l'acte d'acquisition de l'appartement de Schiltigheim ne mentionne pas les parts respectives de Nicolas et Julie. Nicolas vous demande également de vous prononcer sur le projet de Gabrielle et la demande du voisin.

L'utilisation du Code civil est autorisée