

Concours ENM
2^{ème} et 3^{ème} concours

SESSION 2022

Épreuve de droit civil et procédure civile

Sujet : Cas pratique

Énoncé :

1/ Monsieur et Madame ROLLAND, mariés sous le régime de la séparation de biens, sont copropriétaires indivis d'une belle maison située à Bordeaux et qui est leur résidence.

Monsieur ROLLAND est associé avec sa sœur dans une SARL V, et il s'est porté caution solidaire de ladite société auprès de la banque CIC.

La société V n'honorant plus ses engagements, le CIC a mis en demeure Monsieur ROLLAND d'exécuter son obligation de caution et l'a fait condamner par le Tribunal judiciaire de Bordeaux, par jugement définitif, au paiement d'une somme de 250.000 €.

Il vient de notifier à Monsieur ROLLAND qu'à défaut d'exécution du jugement de condamnation dans le mois qui vient, il engagerait une procédure tendant à faire vendre la maison.

Madame ROLLAND qui n'a pas donné son accord à ce cautionnement, vous interroge sur le bienfondé des menaces de la banque et sur les moyens de s'y opposer. **(6 points)**

2/ Leur fille Jeanne, vit depuis plusieurs années en concubinage avec Arthur SIMON.

Jeanne et Arthur ont construit en 2010 une maison d'habitation sur un terrain donné à Jeanne par ses parents.

Cette construction a été financée à hauteur de 80% par un emprunt contracté par Arthur et dont le remboursement s'effectue à concurrence de 1.500 € /mois par prélèvement sur le compte bancaire personnel d'Arthur, le solde étant financé par Jeanne.

La maison sert de résidence au couple et à leurs 2 enfants, Benoit âgé de 10 ans et Hélène âgée de 8 ans.

Les difficultés pécuniaires de Monsieur et Madame ROLLAND les conduisent à cesser d'aider leur fille dans le financement du ménage, qui bénéficiait ainsi d'un train de vie confortable.

Arthur décide de rompre sa relation avec Jeanne et quitte la maison.

- a) Il vient de la mettre en demeure de l'indemniser pour sa contribution à la construction de l'immeuble.

Jeanne, qui n'a plus pour toute ressource qu'un salaire de 1.200 € / mois s'inquiète et vous questionne sur le bienfondé de la réclamation de son ancien concubin. **(3 points)**

- b) D'autre part, Arthur a indiqué à Jeanne qu'il se refusait à tout règlement au titre d'une contribution à l'entretien et à l'éducation des 2 enfants mineurs du couple, tant que cette question ne serait pas réglée.

Jeanne vous interroge sur l'action qu'elle pourrait engager contre Arthur aux fins d'obtenir une telle contribution. **(4 points)**

3/ Monsieur et Madame ROLLAND ont donné en 2000 à leur fils Pierre, une parcelle de terrain non constructible dont ils étaient propriétaires dans une commune de la banlieue bordelaise.

Pierre utilisait cette parcelle comme enclos pour son cheval.

Désireux de financer un voyage autour du monde, il a consenti à ses voisins les époux DURAND, en date du 20 mars 2006, une promesse synallagmatique de vente de ce terrain pour la somme de 45.000 €, sous la condition suspensive de la purge du droit de préemption de la commune, la parcelle étant située à proximité du centre du bourg, sans fixation de date limite de réitération par acte authentique.

Les époux DURAND ont offert à Pierre de lui régler immédiatement la somme convenue, ce que celui-ci a accepté et ce qui lui a permis de financer son voyage.

À son retour, Pierre apprend que la parcelle a été déclarée constructible et qu'elle vaudrait aujourd'hui 4 millions d'euros.

La mairie, sur interrogation des époux DURAND, vient de notifier qu'elle n'entendait pas exercer son droit de préemption.

Les époux DURAND demandent à Pierre de réitérer la vente par acte authentique pour les besoins de la publicité foncière.

- a) Pierre vous expose qu'il refuse de passer cet acte et qu'il a vu sur internet, qu'il était possible d'engager une action en « nullité » de la vente : il vous interroge sur les modalités et chances de succès d'une telle action. **(4 points)**

- b) Dans l'hypothèse malheureuse où il n'obtiendrait pas gain de cause, il vous interroge sur ce que pourraient faire les époux DURAND avec lesquels il ne veut pas signer d'acte notarié, considérant qu'ils l'ont « escroqué ». **(3 points)**